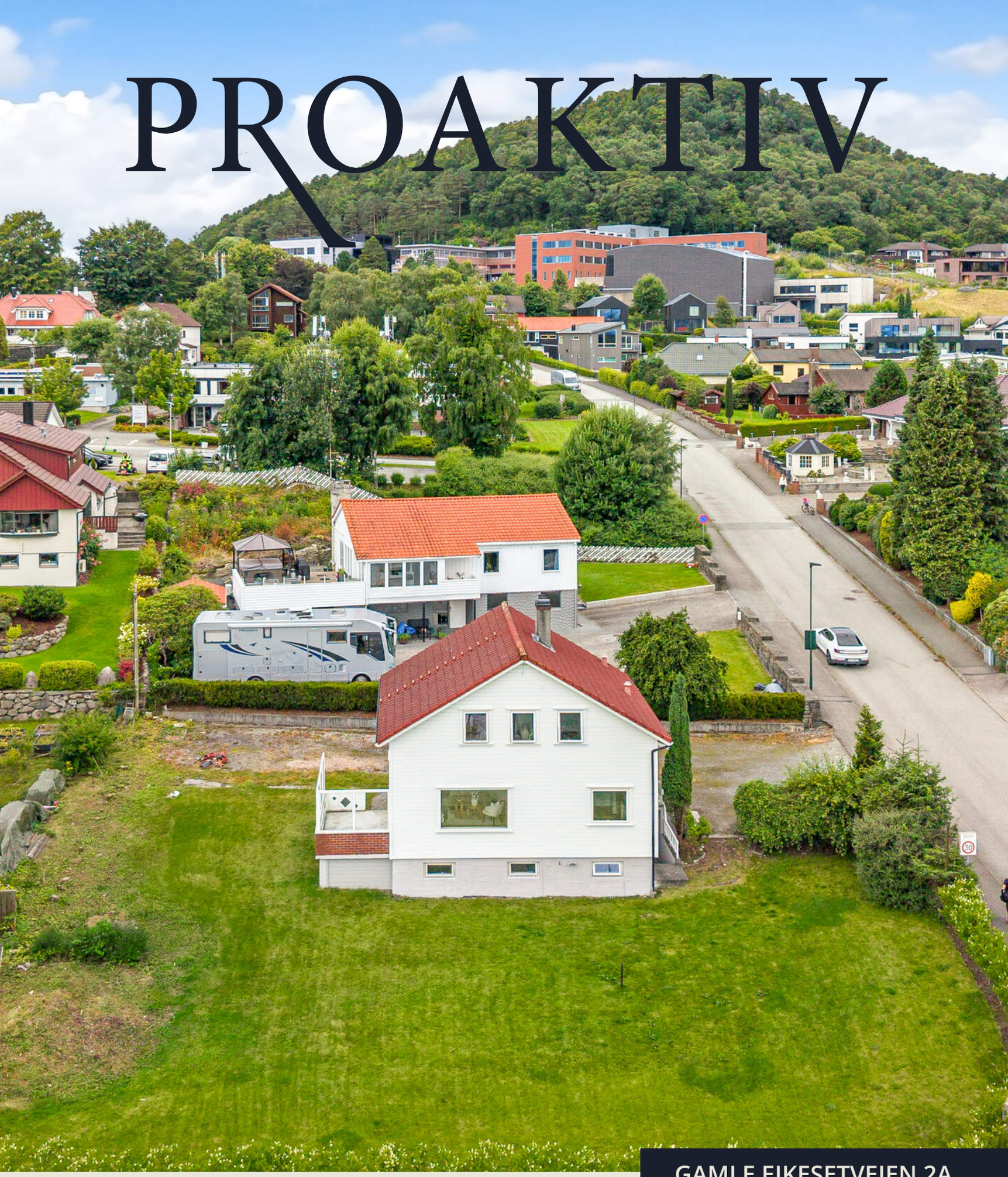
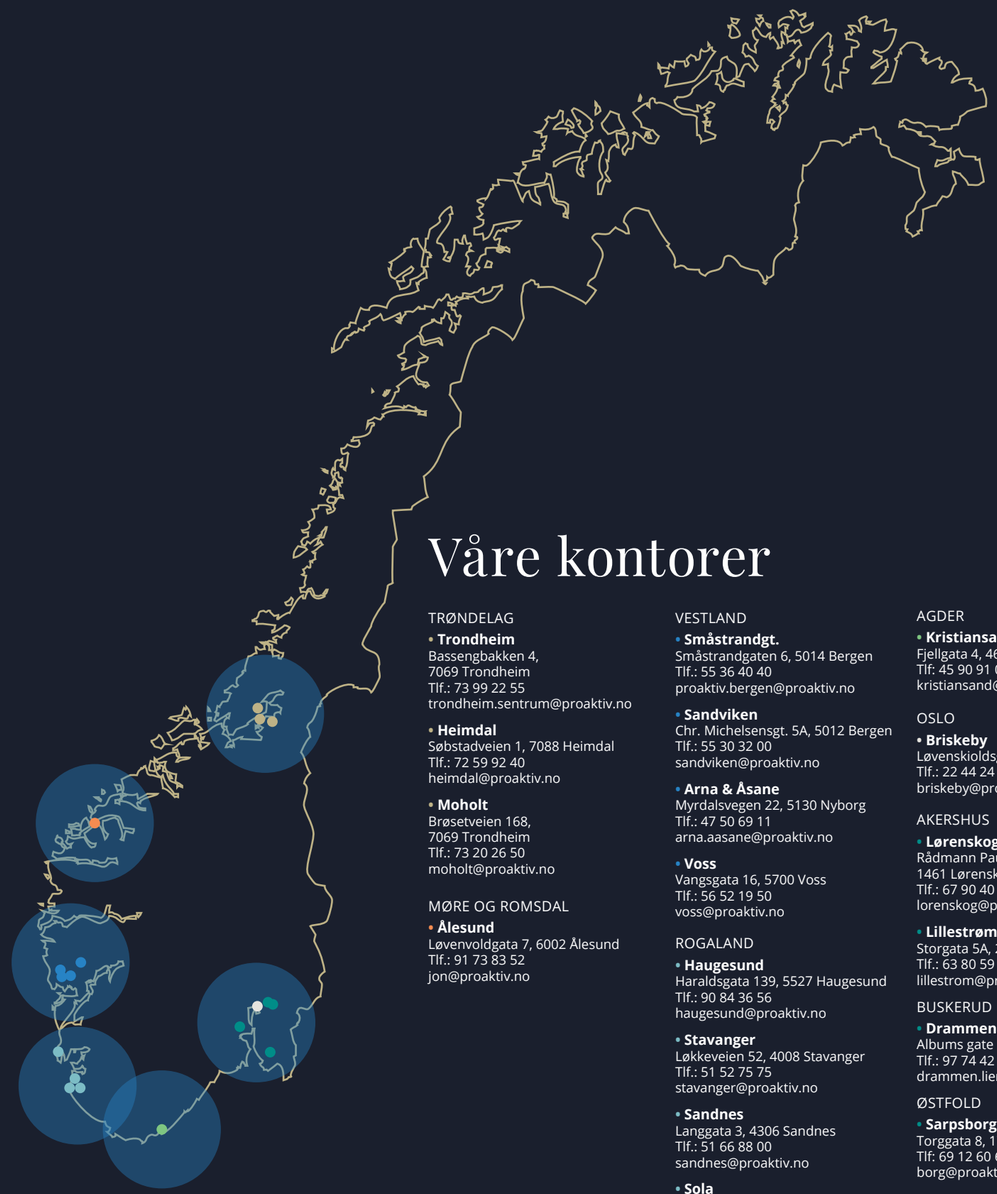
PROAKTIV



GAMLE EIKESETVEIEN 2A



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

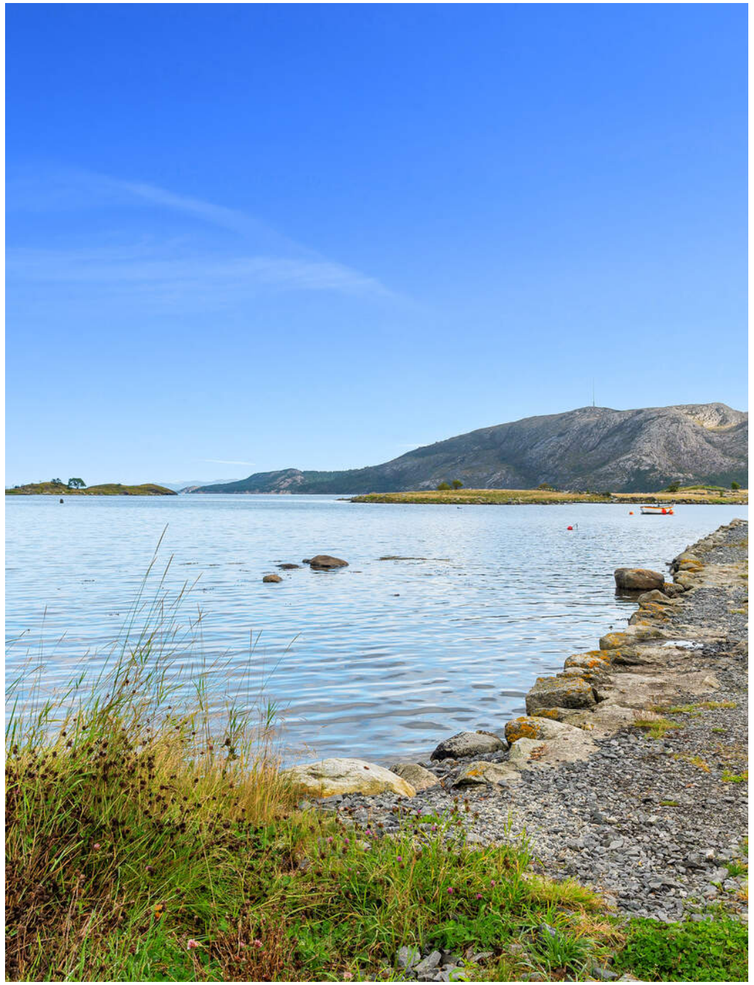
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



GAUSEL

Innholdsrik enebolig med garasje, stor hage, kjeller og svært sentral beliggenhet.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 402, i Stavanger kommune

Prisantydning: 6.950.000,-

Omkostninger: 193.000,-

Totalpris: 7.143.000,-

Kommunale avgifter: 20.543,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

Rom/soverom: 5/4

BRA: 171 m²

BRA-i: 156 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 881 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

41 Vedlegg

126 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

”Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølgning, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!”

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess
og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord. "

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig
måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging
enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

“Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølgning gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke
si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**

Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe
av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november
eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid
gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite
at du får mine beste råd til enhver tid.
På den måten blir prosessen optimal,
og vi vet med sikkerhet at prisen som
oppnås er maksimal i markedet vi står
i. Dine beste interesser er mine beste
interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.
Velkommen til oss!

GAUSEL

Kommune: *Stavanger* / ***Område:*** *Gausel*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Velkommen til Gausel, et av Stavangers mest attraktive og familievennlige boligområder. Gamle Eikesetveien 2A ligger i et veletablert og rolig nabolag preget av eneboliger og grønne omgivelser. Her kombineres en skjermet beliggenhet med kort avstand til byens viktigste servicetilbud, arbeidsplasser og flotte rekreasjonsområder.

Eiendommen har en sentral plassering med enkel adkomst til både Stavanger sentrum, Sandnes og Forus, noe som gjør hverdagen praktisk for pendlere. Gausel stasjon ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr hyppige togavganger mot Stavanger og Jæren. I tillegg går det regelmessige bussavganger i nærområdet, og E39 nås raskt med bil.

For barnefamilier er beliggenheten særdeles attraktiv. Området har flere barnehager og skoler innen gang- og sykkelavstand,

OFFENTLIG TRANSPORT

Gausel sentrum Linje 2, 3, 6, X31, N84	1 min 0.1 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	10 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 8.5 km
Stavanger Sola	16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Gausel PostNord	4 min 0.3 km
Coop Mega Gausel Post i butikk	7 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

Stadionparken	10 min
Vitusapotek Hinna Park	10 min

SPORT

Gamle Godesetvei Ballspill	10 min 0.8 km
Jåtten skole Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Arena Treningssenter	10 min
SATS Hinna	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

samt gode oppvekstmiljøer med lekeplasser og trygge boligveier. Den internasjonale skolen (British International School of Stavanger) ligger også i nærområdet.

Gausel byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til Gauselstranden, turstier langs Gandsfjorden og grønne friområder som innbyr til både mosjon og rekreasjon. Den fredede Gauselskogen er et populært utfartsområde med et rikt plante- og fugleliv, mens

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

sjøpromenaden gir flotte turmuligheter langs vannet.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved nærliggende dagligvarebutikker, og både Hinna Park, Kvadrat, Forus og Sandnes sentrum ligger en kort kjøretur unna. Her finnes et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Dette er en beliggenhet som passer like godt for barnefamilier som for par og pendlere – et rolig og etablert boligområde med nærhet til natur, sjø, kollektivtransport og alt man trenger i hverdagen.

Bebyggelse
Område består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE

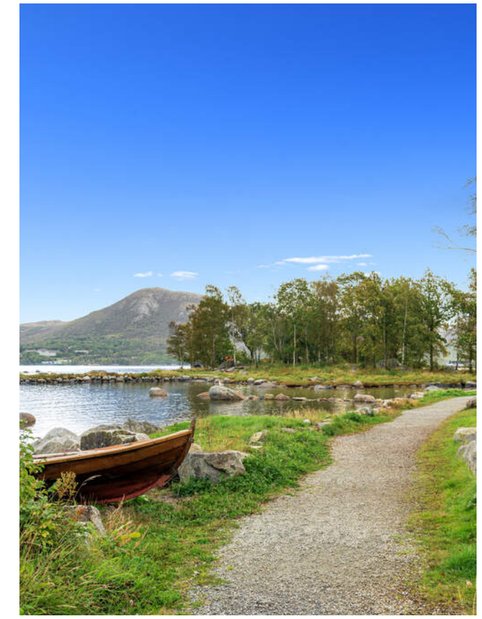
- 87% enebolig
- 3% blokk
- 10% annet

SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	11 min 1 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Jåttå videregående skole	8 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	23 min 2 km

BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Gauselbakken barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km
Jåttå barnehage (1-5 år) 206 barn	8 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL GAMLE EIKESETVEIEN 2A

Enebolig over 3 plan med garasje og stor hage.

Parkering
Parkering i garasje.

Tomtestørrelse
881 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig oppført omkring 1961 med kjeller, 1. etasje og loftsetasje. Bygningen er fundamentert på grunnmur i betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med åser og tekket med betongtakstein. Garasjen er sammenbygd med boligen.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk på kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning er målt til ca. 47 cm.
- Rekkverkshøyde på kjellertrapp er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløpere på vegg i trappeløpene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet til kjeller og mangler høyde i nedre del av trappeløp. Fri høyde er målt til ca. 165 cm.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei fra kjellerrom, samt soverom i 1. etasje.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler røykvarsler i 2. etasje.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig
Henning Bergevik (befaringsdato: Fredag, 31. juli 2026)

VELKOMMEN INN!

Nå skal vi ta for oss hvert rom i boligen

Innhold
Boligen går over 3 plan og inneholder:

1. etg: Toalettrom, kjøkken/stue, soverom, bad, terrasse.
2. etg: Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, balkong.
Kjeller: Stue (ikke godkjent), vaskerom, ekstra rom.

Bod er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Soverom i første etasjer er i orginale tegninger "stue".

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

1. etasje
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 75 kvm

2. etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

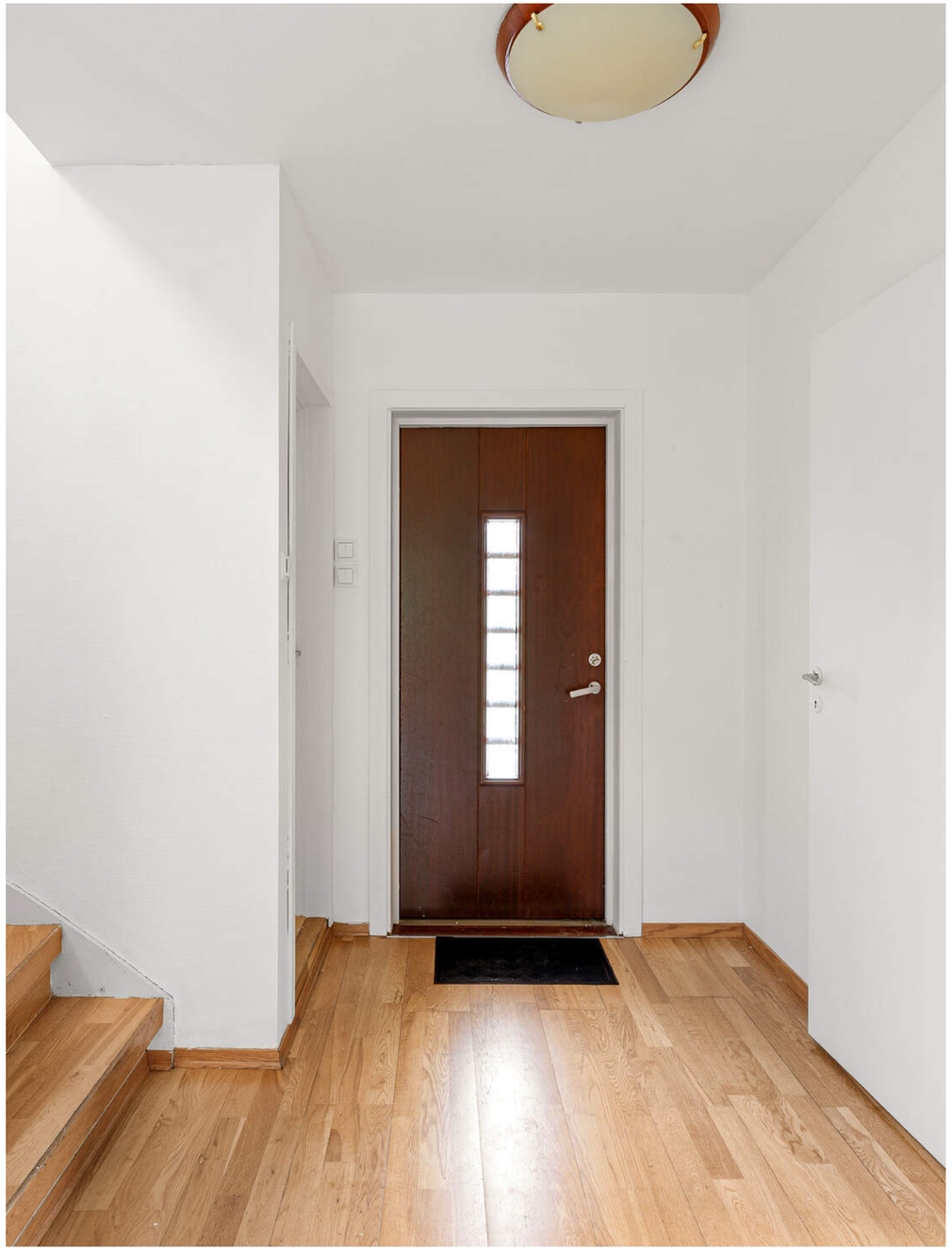
Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 9 kvm

2. etasje: 2 kvm

BRA-E areal er garasje. Det er 7kvm ALH (Ikke målbart areal) i andre etasje.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Gamle Eikesetveien 2A - en enebolig over tre plan med garasje og stor hage. Boligen ligger i et av Stavangers mest attraktive og familievennlige boligområder. Dette er et veletablert og rolig nabolag, preget av eneboliger og grønne omgivelser. Her kombineres en skjermet beliggenhet med kort avstand til byens viktigste servicetilbud, arbeidsplasser og flotte rekreasjonsområder. Eiendommen har en sentral plassering med enkel adkomst til både Stavanger sentrum, Sandnes og Forus, noe som gjør hverdagen praktisk for pendlere. Gausel stasjon ligger i kort avstand fra boligen og



tilbyr hyppige togavganger mot Stavanger og Jæren. I tillegg går det regelmessige bussavganger i nærområdet, og E39 nås raskt med bil.

Boligens hovedetasje er innbydende og romslig, med mye naturlig lys. Stuen fremstår som et lyst og innbydende oppholdsrom med en god og funksjonell planløsning. Rommet har en naturlig plassering av både sofa- og spisegruppe, med god plass til et stort spisebord og en romslig sofagruppe. Vedovnen skaper en lun og hyggelig atmosfære, mens utgangsdøren til terrassen gir en fin forbindelse mellom inne- og uterommet. Et stort og lyst vindu tilfører rikelig med naturlig dagslys og bidrar til en luftig og trivelig romfølelse.

Kjøkkenet har fliselagt gulv, profilerte fronter og benkeplater. Kjøkkenet har en luftig og sosial planløsning. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, godt tilrettelagt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Hovedetasjen har også et romslig soverom med plass til dobbeltseng og skapplass, samt et flislagt bad med varmekabler i gulvet, servant, toalett og dusjkabinett.

I boligens andre etasje finner du et romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. I tillegg er det to øvrige soverom, begge med gode lysforhold og plass til dobbeltseng. Etasjen har også et flislagt bad med servant, toalett og dusjkabinett, samt utgang til balkong. Balkongen tilfører et verdifullt uterom og gir en fin mulighet til å nyte frisk luft, morgenkaffen eller rolige stunder utendørs.

Kjelleretasjen byr på en romslig kjellerstue (ikke godkjent) med flere bruksmuligheter. Rommet passer like godt som TV-stue, ungdomsavdeling, lekerom eller hobbyrom, og gir familien verdifull ekstra plass i hverdagen. I tillegg har etasjen et praktisk vaskerom, som bidrar til en funksjonell og hensiktsmessig utnyttelse av kjellerarealet. Her finnes også et ekstra rom med flere bruksmuligheter, som hobby-, kontor- og/eller oppbevaringsrom, alt etter behov.

Alt i alt en innholdsrik bolig med sentral beliggenhet.
Velkommen til visning!

Oppvarming
Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen, Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

STUE

Boligen byr på en lys og romslig stue med stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, samt en fin vedovn for kjølige kvelder.

KJØKKEN

Kjøkkenet har fliselagt gulv med mørke profilerte fronter og benkeplater. Kjøkkenet er godt tilrettelagt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster med en luftig og sosial planløsning.

TERASSE

Her er det god plass til utemøbler, et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.

SOVEROM FØRSTE ETASJE

I første etaje er det et romslig soverom med naturlig lys, plass til dobbeltseng og garderobeskap.

BAD FØRSTE ETASJE

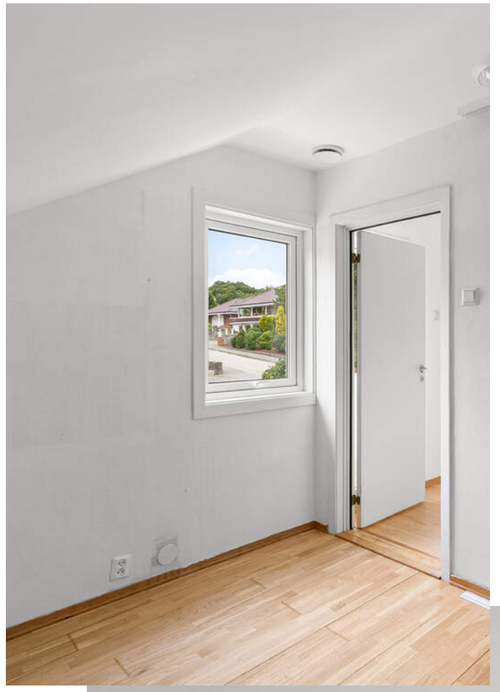
Flislagt bad med varmekabler i gulvet, servant, toalett og dusjkabinett.

HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig med rikelig naturlig lys, samt god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

BAD ANDRE ETASJE

Flislagt bad med servant, toalett og dusjkabinett.



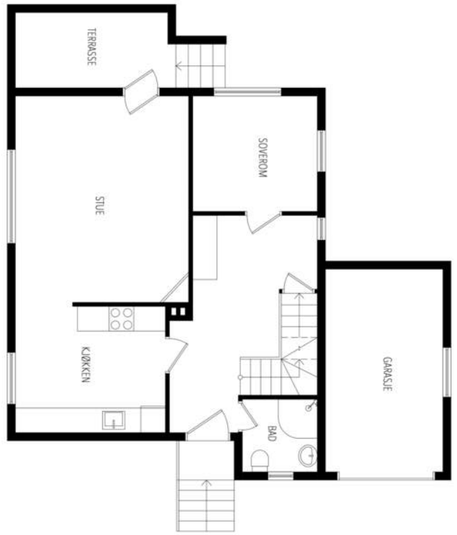
ØVRIGE SOVEROM I ANDRE ETASJE

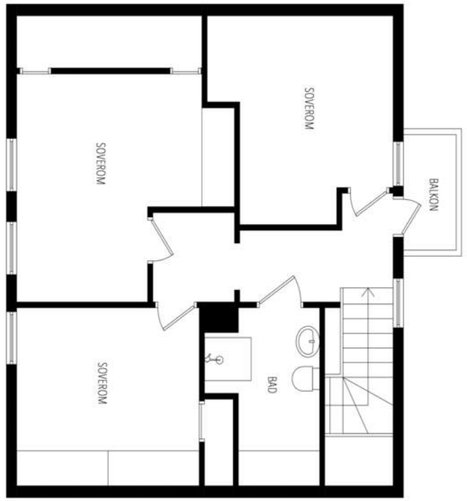
I tillegg er det to øvrige soverom, begge med gode lysforhold og plass til dobbeltseng.

KJELLER

Kjelleretasjen byr på en romslig kjellerstue (ikke godkjent) med flere bruksmuligheter. Et ekstra rom med flere bruksmuligheter, som hobby-, kontor- og/eller oppbevaringsrom, alt etter behov, samt et praktisk vaskerom.

PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
881 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.730.601,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.922.404,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon-, feiing/tilsynsgebyr og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
20.543,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Bod er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Soverom i første etasjer er i orginale tegninger "stue".

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, trolig grunnet eiendommens alder.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/16/402:
24.03.1970 - Dokumentnr: 2846 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:404

22.08.1972 - Dokumentnr: 7933 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:391
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1957 - Dokumentnr: 303394 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:16 Bnr:58

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boligformål og er i hensynsone "andre sikringssoner"
Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner:
Id 1990
Navn Området ved Gamle Eikesetveien

Id 2344
Navn Fv.44 mellom Diagonalen og Gausel stasjon.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 950 000,00 (Prisantydning)

————————————————–
6 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
173 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————–
175 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
193 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————–
7 125 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 143 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————–

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Knut Arnt Gabrielsen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 67 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 19 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00,

Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 58 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 18 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 641.

Totale kostnader kr. 78 241.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
11.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS

Gjensidige

Egenerklæring

Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER **29 Jul 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Eikesetveien 2A	Gamle Eikesetveien 2A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

9.9.2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har leid ut huset i perioden 2005-2025 og har selv bodd i huset fra 2025 til dd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gabrielsen, Knut Arnt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2006

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble etablert bad i 2 etasje samt det ble satt inn ny dusj samt ny vask/toalett på bad i 1 etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Sunde

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med at kollektiv vei/bussvei ble etablert var Fylkeskommunen /Faber bygg og isolerte huset på nytt, ny kledning samt nye vinduer på huset . Det ble også installert ventilasjon i huset

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faber

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sola Elektro har skiftet sikringsskap og lagt inn automatsikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sola Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2006

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørlegger Sunde etablerte bad i 2 etasje samt skiftet dusj/toalett/vask i 1 eatsje

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sunde

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27305907

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut Arnt Gabrielsen	**2026-07-29**

Identification

Knut Arnt Gabrielsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 402

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 156 m²

Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1199 **Eiendomsverdi ref nr:** WP2039

Foretak: STAVANGERTAKST AS **Takstingeniør:** Henning Bergevik **Vår ref:** Henning Bergevik

BOLIGTAKSERING StavangerTakst AS

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

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.

Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført omkring 1961 med kjeller, 1. etasje og loftsetasje. Bygningen er fundamentert på grunnmur i betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med åser og tekket med betongtakstein. Garasjen er sammenbygd med boligen.
Eiendommen fremstår med flere forhold som krever oppfølging. Deler av boligen er fornyet og oppgradert, mens øvrige bygningsdeler i varierende grad er preget av alder, slitasje og vedlikeholdsetterslep. For nærmere informasjon om tilstand og anbefalte tiltak vises det til vurderingene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.
Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert.
Årstall for taktekkingen er ikke kjent. Tekkingen fremstår som eldre og antas å være fra 1980-tallet. Tilstandsvurderingen er derfor basert på observert tilstand og antatt alder.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er utført som saltak med plassbygd åskonstruksjon og undertak av rupanel. Hanebjelkelaget er delvis isolert.
Loftskonstruksjonen er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Bordkledning er fra 2020.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020, med unntak av noen kjellervinduer som er fra 2005/2006 og ett av eldre dato med enkelt glass.
Vinduene i kjeller er malte med 1-lags og 2-lags glass.
Utvendige dører består av hovedytterdør i treverk, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre. Dørene har henholdsvis 2-lags glass, 2-lags isolerglass og 1 lags glass.
Det er veranda i stedstøpt betong på understøttende betongsøyler. Rekkverk i betong og glass. Utkraget balkong i tre, tekket med sink eller tilsvarende materiale. Rekkverk i tre.
Utvendige trapper er i betong. Hovedtrapp med skifer i trinn og platting.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og flis.
Veggene er kledd med trepanel og malt strie. Himlingene er utført med malte overflater og trepanel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen. Vedovn fra 2005.
Trappene er med lakkerte trinn og malte vanger og rekkverk
Det er malte, glatte dører.
Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmelsesvis flatt, men uten motfall.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg i soverom bakenfor dusjsone, og måleresultatet var 10,4.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn dagens krav.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 mm.
Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i himling i kjeller, med måleresultat 0.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. 70mm høydeforskjell og synlig fall mot sluk.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Det er synlig fall mot sluk.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 70 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er av eldre ukjent dato.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.
Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.
Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll.
Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.
Dreneringen antas å være fra byggeåret (1961). Grunnmuren har synlig asfalt-/bitumenbasert overflatebehandling, som er en løsning typisk for oppføringstiden. På grunn av alder må det forventes usikker fremtidig funksjon, og dreneringens tilstand og gjenværende levetid kan ikke fastslås ved visuell befaring.
Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Avløpsrør er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eneboligen som er gjenstand for denne tilstandsrapporten er oppført i en periode hvor krav til dokumentasjon som tegninger, brukstillatelse og ferdigattest enten ikke var pålagt eller ikke er tilgjengelig. Det foreligger derfor ingen originale bygningstegninger, brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

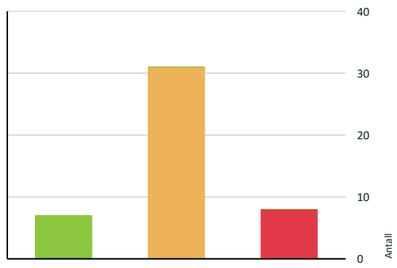
Dette innebærer at tilstandsanalysen er basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig informasjon på stedet, samt eventuelle data fra eier/bruker. Rapporten kan ikke basere seg på dokumentasjon som beskriver bygningens opprinnelige utførelse eller godkjenning, og vurderingene må derfor gjøres med utgangspunkt i dagens fysiske tilstand.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

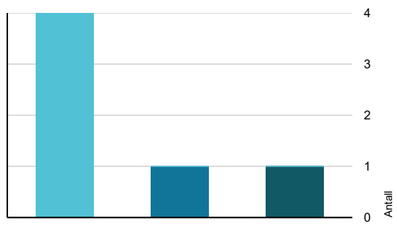
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist at benkeplaten har omfattende skader. Det mangler sokkel foran oppvaskmaskinen, og øvrig sokkel har overflateslitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet er av eldre dato. Løsninger og utførelse tilfredsstiller ikke dagens forventninger til funksjon og levetid, og våtrommet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Våtrommet har eldre soilsluk og vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Dette medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt i sanitærutstyr som tilsier umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet har usikker fremtidig funksjon i forhold til dagens krav. Ved endret bruk eller rehabilitering bør rommet oppgraderes til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er registrert betydelige ansamlinger av løv, smuss og organisk materiale i takrennene. Dette kan redusere avrenningen og øke risikoen for oppstuving av vann og fuktbelastning på takfot og tilstøtende konstruksjoner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er registrert nedbøyning i takkonstruksjonens åser over lange spenn.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) montert museband er deformert og har for store åpninger.
Avstand fra kledning til platting ved inngangsparti og terrasse er for liten.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, gjelder hoveddør som mangler beslag/avslutning ved terskel.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, gjelder hoveddør. Det mangler også pakning på denne.
Det er påvist at kjellerdør henger og er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist områder med bom fliser på kjøkkengulv.
Det er påvist knirk i deler av gulvene.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater preges av aldring, slitasje og noen manglende avslutninger.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i minste soverom på loft hvor det er målt 27 mm høydeforskjell.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist knirk i større deler av gulvet i kjellerstue.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik, skjevheter og overflateslitasje/skader på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Anlegget er avslått på befaringsdagen. Eier opplyser om at denne skal fjernes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert forhøyet fuktinnhold i bunnsvill i yttervegg mot terreng (målt ca. 20,4 vekt-%), noe som kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra den underliggende konstruksjonen eller aldring av fuktsikrings- og dreneringsløsningen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på østsiden, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist sprekker i fliser, og fliser som løsner.
Det er flere hull i dusjsone gjennom fliser.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt.
Ved visuell befaring er det heller ikke mulig å konstatere om vanntett sjikt er etablert eller ikke.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Innredningen er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Og det er skader og svelling i overflater på innredning.
Toalett er ikke festet til gulvet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Ventilasjonsanlegget er avslått på befaringsdagen og det er påvist 3 alarmer på anlegget. Derfor ikke funksjonstestet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er registrert lokale mørke misfarginger i enkelte flisfuger utenfor dusjsonen. Årsaken er ikke fastslått.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Ventilasjonsanlegget er avslått på befaringsdagen og det er påvist 3 alarmer på anlegget. Derfor ikke funksjonstestet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Blandebatteri har drypplekkasje.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er foretatt og det er registrert forhøyet fuktinnhold i bunnsvill i skillevegg mot gulv (målt ca. 19,8 vekt-%). Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med fuktpåvirkning fra betonggulvet og eldre konstruksjonsløsning med svill mot betong.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk på kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning er målt til ca. 47 cm.
- Rekkverkshøyde på kjellertrapp er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløpere på vegg i trappeløpene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet til kjeller og mangler høyde i nedre del av trappeløp. Fri høyde er målt til ca. 165 cm.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei fra kjellerrom, samt soverom i 1. etasje.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler røykvarsler i 2. etasje.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget har bygningsdeler av ulik alder. Deler av boligen er oppgradert og modernisert, mens det på enkelte områder er registrert vedlikeholdsetterslep. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nye vinduer i 1. og 2. etasje.
2020	Modernisering	Yttervegger isolert og ny bordkledning.
2020	Modernisering	Installert balansert ventilasjon.
2006	Ombygging	Etablert bad i 2. etasje.
2010	Modernisering	Skiftet sikringsskap og byttet til automatsikringer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.
Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert.
Årstall for taktekkingen er ikke kjent. Tekkingen fremstår som eldre og antas å være fra 1980-tallet. Tilstandsvurderingen er derfor basert på observert tilstand og antatt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst bør fjernes og knekt takstein skiftes for å forhindre ytterligere forringelse av taktekkingen og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
• Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og ved behov foreta nærmere undersøkelser fra taknivå av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Eldre vanntette sjikt har økt risiko for svikt som følge av aldring, og tidspunktet for når utskifting blir nødvendig kan ikke fastslås ved en visuell befaring.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Mose på takstein.

Knekt takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelige ansamlinger av løv, smuss og organisk materiale i takrennene. Dette kan redusere avrenningen og øke risikoen for oppstuving av vann og fuktbelastning på takfot og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør rengjøres og holdes fri for løv, smuss og annen begroing for å sikre tilfredsstillende vannavledning.

Takrenne med ansamling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med plassbygd åskonstruksjon og undertak av rupanel. Hanebjelkelaget er delvis isolert. Loftskonstruksjonen er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nedbøyning i takkonstruksjonens åser over lange spenn.

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyninger kan påvirke takkonstruksjonens funksjon og bør holdes under observasjon. Dersom nedbøyningene utvikler seg eller det oppstår følgeskader, anbefales nærmere vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Bordkledning er fra 2020.

Vurdering av avvik:

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) montert museband er deformert og har for store åpninger.

• Avstand fra kledning til platting ved inngangsparti og terrasse er for liten.

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å utbedre gnagesikring.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og plattinger for å hindre fuktopptak og råteskader i kledningen. Manglende avstand øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på ytterkledningen.

Liten avstand mellom platting og kledning.

Deformert musesperre.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020, med unntak av noen kjellervinduer som er fra 2005/2006 og ett av eldre dato med enkelt glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene i kjeller er malte med 1-lags og 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduskarmene for å hindre ytterligere forringelse og sikre tilstrekkelig tetthet og isolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økt energiforbruk, fuktinntrengning og risiko for råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Utvendige dører består av hovedytterdør i treverk, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre. Dørene har henholdsvis 2-lags glass, 2-lags isolerglass og 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, gjelder hoveddør som mangler beslag/avslutning ved terskel.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, gjelder hoveddør. Det mangler også pakning på denne.

• Det er påvist at kjellerdør henger og er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
• Kjellerdøren bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dør eller omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda i stedstøpt betong på understøttende betongsøyler. Rekkverk i betong og glass. Utkraget balkong i tre, tekket med sink eller tilsvarende materiale. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å overvåke det vanntette sjiktets tilstand. Vanntette sjikt eldre enn 18 år har usikker fremtidig funksjon, og tidspunktet for når utskifting blir nødvendig kan ikke fastslås ved en visuell befaring. Ved svikt kan vann trenge inn i konstruksjonen og føre til fukt- og følgeskader.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i betong. Hovedtrapp med skifer i trinn og platting.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom fliser på kjøkkengulv.
• Det er påvist knirk i deler av gulvene.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater preges av aldring, slitasje og noen manglende avslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om fliser med bom skal utbedres eller følges opp videre, da slike fliser har økt risiko for å løsne eller sprekke ved belastning. Dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av fliser på sikt.
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Overflater bør vurderes utbedret eller skiftet for å oppnå ønsket standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes videre slitasje og redusert estetisk kvalitet.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Oppsprekking i parkett.

Manglende avslutning mellom fliser og parkett.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malt strie. Himlingene er utført med malte overflater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre et godt innemiljø. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i minste soverom på loft hvor det er målt 27 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men utbedring kan vurderes ved fremtidig renovering.
Høydeforskjeller kan påvirke møblering og innredning, samt medføre knirk eller ujevn slitasje på gulvet.

Radon

Beskrivelse

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 anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen. Vedovn fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er parkett og veggene er panel. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning, fuktforhold og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappene er med lakkerte trinn og malte vanger og rekkverk

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning er målt til ca. 47 cm.
• Rekkverkshøyde på kjellertrapp er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløpere på vegg i trappeløpene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet til kjeller og mangler høyde i nedre del av trappeløp. Fri høyde er målt til ca. 165 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Trappen bør utbedres slik at tilstrekkelig høyde oppnås i hele trappeløpet, for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall eller personskader. Manglende høyde kan medføre økt fare for ulykker og redusert brukervennlighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik, skjevheter og overflateslitasje/skader på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering, reparasjon eller utskifting av dører med monteringsavvik, skjevheter og overflateslitasje/skader for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser, og fliser som løsner.
• Det er flere hull i dusjsone gjennom fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
• Hull i flisene i dusjsonen bør tettes med egnet masse, for eksempel silikon, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av åpne hull er økt risiko for vannskader og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmelsesvis flatt, men uten motfall.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt. Ved visuell befaring er det heller ikke mulig å konstatere om vanntett sjikt er etablert eller ikke.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Innredningen er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Og det er skader og svelling i overflater på innredning.

• Toalett er ikke festet til gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det bør utføres utbedring eller utskifting av innredningen for å sikre tilstrekkelig feste og forhindre videre skader og svelling.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skade på innredningen, redusert funksjonalitet og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Toalettet bør festes forsvarlig til gulvet for å unngå bevegelse, lekkasjer og skade på tilkoblinger. Manglende feste kan føre til vannskader og redusert levetid på sanitærutstyret.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget er avslått på befaringsdagen og det er påvist 3 alarmer på anlegget. Derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsanlegget bør gjennomgås og utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og fjerne eventuelle alarmer. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på våtrommet samt dårligere inneklima.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg i soverom bakenfor dusjsone, og måleresultatet var 10,4.

Ingen unormale forhold. Fuktkvote 10,4%.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato. Løsninger og utførelse tilfredsstiller ikke dagens forventninger til funksjon og levetid, og våtrommet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet oppnår TG3 etter NS 3600 fordi det er etablert før år 2000. Dette gjenspeiler den økte usikkerheten knyttet til det vanntette sjiktets fremtidige funksjon som følger av alder. Selv om det ikke er registrert tegn til lekkasje eller skade ved befaringen, er risikoen for svikt i tettesjiktet og skjulte fuktskader høyere enn for nyere våtrom. Våtrommet bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og observasjon, og eventuelle tegn til svikt eller fukt bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale mørke misfarginger i enkelte flisfuger utenfor dusjsonen. Årsaken er ikke fastslått.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke utviklingen av de mørke misfargingene i flisfugene og vurdere ytterligere undersøkelser dersom omfanget øker eller det oppstår andre tegn til skade.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at en eventuell underliggende skade forblir uoppdaget, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader eller forringelse av konstruksjonen over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre soilsluk og vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Dette medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Eldre soilsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt i sanitærutstyr som tilsier umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Ikke fagmessig løsning på avløp for dusjkabinett.
• Lekkasje eller funksjonssvikt i sanitærutstyr må utbedres umiddelbart for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Avløp under kabinett utført med tape, og ført ned i avløpsrør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget er avslått på befaringsdagen og det er påvist 3 alarmer på anlegget. Derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsanlegget bør gjennomgås og utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og fjerne eventuelle alarmer. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på våtrommet samt dårligere inneklima.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i himling i kjeller, med måleresultat 0.

Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. 70mm høydeforskjell og synlig fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har usikker fremtidig funksjon i forhold til dagens krav. Ved endret bruk eller rehabilitering bør rommet oppgraderes til dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Det er synlig fall mot sluk.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 70 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vurdering av avvik:
• Blandebatteri har drypplekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Blandebatteriet bør repareres eller byttes for å hindre videre lekkasje, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økt vannforbruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er registrert forhøyet fuktinnhold i bunnsvill i skillevegg mot gulv (målt ca. 19,8 vekt-%). Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med fuktpåvirkning fra betonggulvet og eldre konstruksjonsløsning med svill mot betong.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør holdes under observasjon. Det anbefales å sørge for god ventilasjon og begrense fuktbelastningen i kjelleren. Dersom fuktnivået øker eller det oppstår tegn til skade, bør årsaken undersøkes nærmere.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at benkeplaten har omfattende skader. Det mangler sokkel foran oppvaskmaskinen, og øvrig sokkel har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Ventilator uten effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsanlegget er avslått på befaringsdagen og det er påvist 3 alarmer på anlegget. Derfor ikke funksjonstestet.
Ventilasjonsanlegget er etablert i 2020. Det er ikke verifisert hvilke rom som er knyttet til anlegget.
Ventilasjonsanlegget bør gjennomgås og utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og fjerne eventuelle alarmer. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader samt dårligere inneklima.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er avslått på befaringsdagen. Eier opplyser om at denne skal fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne varmepumpen som planlagt, eller eventuelt få den kontrollert av fagperson før videre bruk.
Konsekvensen av å la et eldre og ubenyttet anlegg stå tilkoblet kan være økt risiko for feil, lekkasjer eller redusert sikkerhet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannsbereder fra 2022.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursfortegnelse.

Løse kabler over ventilator.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei fra kjellerrom, samt soverom i 1. etasje.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler røykvarsler i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• I rom som er beregnet, eller brukes for varig opphold må det etableres tilfredsstillende rømnigsveier.
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeåret (1961). Grunnmuren har synlig asfalt-/bitumenbasert overflatebehandling, som er en løsning typisk for oppføringstiden. På grunn av alder må det forventes usikker fremtidig funksjon, og dreneringens tilstand og gjenværende levetid kan ikke fastslås ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert forhøyet fuktinnhold i bunnsvill i yttervegg mot terreng (målt ca. 20,4 vekt-%), noe som kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra den underliggende konstruksjonen eller aldring av fuktsikrings- og dreneringsløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på østsiden, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk på kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning er målt til ca. 47 cm.

• Rekkverkshøyde på kjellertrapp er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløpere på vegg i trappeløpene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet til kjeller og mangler høyde i nedre del av trappeløp. Fri høyde er målt til ca. 165 cm.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei fra kjellerrom, samt soverom i 1. etasje.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler røykvarsler i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Trappen bør utbedres slik at tilstrekkelig høyde oppnås i hele trappeløpet, for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall eller personskader. Manglende høyde kan medføre økt fare for ulykker og redusert brukervennlighet.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• I rom som er beregnet, eller brukes for varig opphold må det etableres tilfredsstillende rømnigsveier.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	43			43	2	7	50
1. etasje	60	15		75	9		75
Kjeller	53			53			53
SUM	**156**	**15**			**11**	**7**	**178**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Hall m/trapp, kjøkken, soverom, bad, stue	Garasje	
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, soverom		

Kommentar

BRA-e er areal i garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eneboligen som er gjenstand for denne tilstandsrapporten er oppført i en periode hvor krav til dokumentasjon som tegninger, brukstillatelse og ferdigattest enten ikke var pålagt eller ikke er tilgjengelig. Det foreligger derfor ingen originale bygningstegninger, brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

Dette innebærer at tilstandsanalysen er basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig informasjon på stedet, samt eventuelle data fra eier/bruker. Rapporten kan ikke basere seg på dokumentasjon som beskriver bygningens opprinnelige utførelse eller godkjenning, og vurderingene må derfor gjøres med utgangspunkt i dagens fysiske tilstand.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Kjelleren var ikke møblert på befaringsdagen. Rommenes funksjon er beskrevet ut fra utforming og tilgjengelige opplysninger. Dersom rommene benyttes til varig opphold, oppfyller de ikke krav til romhøyde (ca. 2 meter), og tilfredsstillende rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	402		0	881 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Eikesetveien 2 A

Hjemmelshaver
Gabrielsen Knut Arnt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet på Gausel i Stavanger kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.08.2026		Gjennomgått		Nei

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	11.08.2026	Korrigert tekst i beskrivelse av eiendommen.

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert

Gamle Eikesetveien 2 A, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 402
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

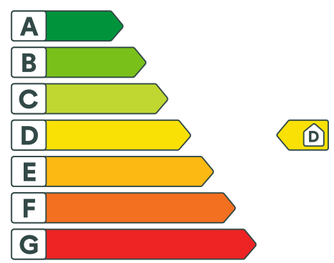
3. Bruk av rapporten
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.

enova

Energiattest

D

Adresse **Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326895**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4252047**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **402**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **156,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 824 kWh**

A↑G D

Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER

Detaljering

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

Vedlegg

Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Grunnkart

Adresse: Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/402/0/0
Dato: 2026-07-28
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

Grunnkart

Adresse: Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/402/0/0
Dato: 2026-07-28
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

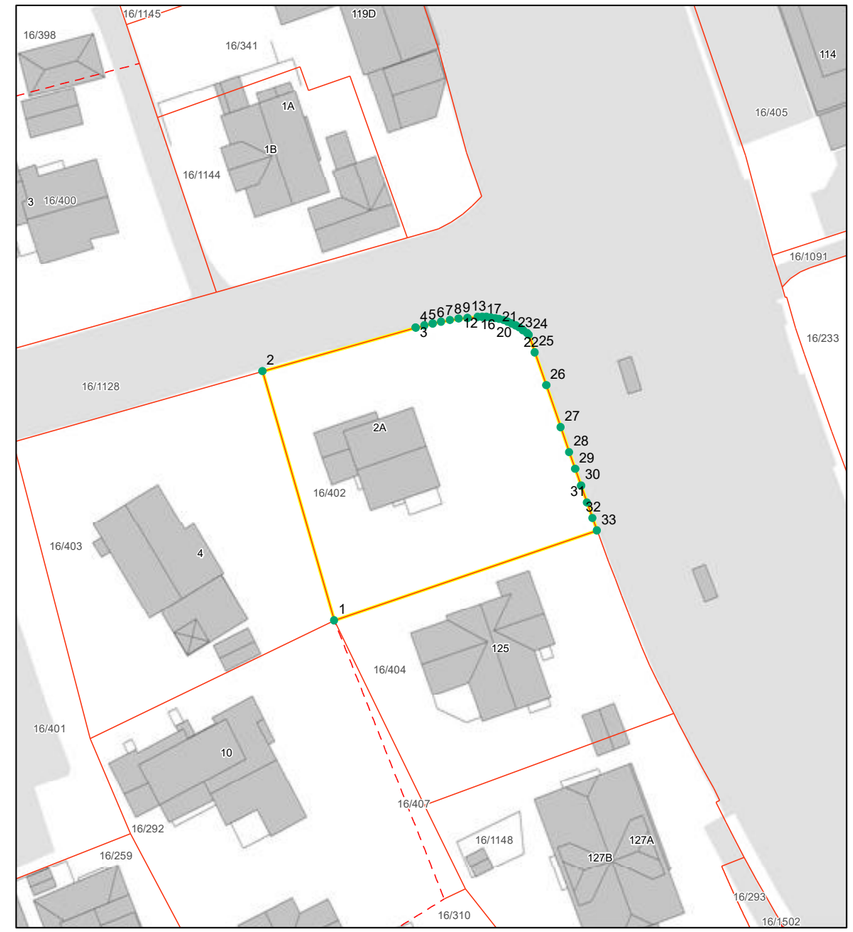
Eiendomskart med grenser

Adresse: Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/402/0/0
Dato: 2026-07-28
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
881.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.7.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6534441.18328	311565.387831	Ikke spesifisert	29.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6534469.6931	311557.189729	Ikke spesifisert	18.29	Asfaltspiker		Terrengmålt	13	0
3	6534474.68893	311574.727117	Ikke spesifisert	0.04	Umerket		Tatt fra plan	13	0
4	6534474.65011	311574.74063	Ikke spesifisert	1	Umerket		Tatt fra plan	13	0
5	6534474.91753	311575.707501	Ikke spesifisert	1	Umerket		Tatt fra plan	13	0
6	6534475.14524	311576.677956	Ikke spesifisert	1	Umerket		Tatt fra plan	13	0
7	6534475.35309	311577.650203	Ikke spesifisert	1	Umerket		Tatt fra plan	13	0
8	6534475.52211	311578.635962	Ikke spesifisert	1	Umerket		Tatt fra plan	13	0
9	6534475.67217	311579.633443	Ikke spesifisert	1	Umerket		Tatt fra plan	13	0
10	6534475.78162	311580.624578	Ikke spesifisert	1.2	Umerket		Tatt fra plan	13	0
11	6534475.8792	311581.816986	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
12	6534475.89421	311582.316137	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
13	6534475.87943	311582.817976	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
14	6534475.82404	311583.313469	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
15	6534475.74879	311583.810755	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
16	6534475.64285	311584.300798	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
17	6534475.50534	311584.773671	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
18	6534475.33804	311585.249232	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
19	6534475.13915	311585.707621	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
20	6534474.90959	311586.158769	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
21	6534474.65747	311586.581922	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Tatt fra plan	13	0
22	6534474.38461	311586.996937	Ikke spesifisert	0.59	Umerket		Tatt fra plan	13	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.7.2026

23	6534474.01693	311587.470557	Ikke spesifisert	0.27	Umerket	Tatt fra plan	13	0
24	6534473.83447	311587.667202	Ikke spesifisert	2.11	Umerket	Tatt fra plan	13	0
25	6534471.85369	311588.346432	Ikke spesifisert	4.02	Umerket	Tatt fra plan	13	0
26	6534468.05736	311589.649943	Ikke spesifisert	5.06	Umerket	Tatt fra plan	13	0
27	6534463.29049	311591.291278	Ikke spesifisert	3.05	Umerket	Tatt fra plan	13	0
28	6534460.41772	311592.291234	Ikke spesifisert	2.04	Umerket	Tatt fra plan	13	0
29	6534458.49563	311592.955158	Ikke spesifisert	2.04	Umerket	Tatt fra plan	13	0
30	6534456.57532	311593.638942	Ikke spesifisert	2.06	Umerket	Tatt fra plan	13	0
31	6534454.64599	311594.33355	Ikke spesifisert	1.88	Umerket	Tatt fra plan	13	0
32	6534452.88097	311594.963281	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	Tatt fra plan	13	0
33	6534451.47527	311595.470501	Ikke spesifisert	31.89	Umerket	Tatt fra plan	13	0

side: 3

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
Veg
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gatetun
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Sykkelanlegg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Bane (nærmere angitt baneformål)
Trasé for jernbane
Trase for sporveg/forstadsbane
Trase for taubane
Stasjons-/terminalbygg
Holdeplass/plattform
Leskur/plattformtak
Tekniske bygg/konstruksjoner
Annen banegrunn - tekniske anlegg
Annen banegrunn - grøntareal
Lufthavn
Lufthavn - landings-/taxebane
Lufthavn - terminalbygg
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
Landingsplass for helikopter o.a.
Havn
Kai
Havneterminaler
Havnelager
Molo
Navigasjonsinstallasjon
Hovednett for sykkel
Kollektivnett
Trase for nærmere angitt kollektivtransport
Kollektivknutepunkt
Kollektivanlegg
Kollektivterminal
Kollektivholdeplass
Pendler- /innfartsparkering
Parkering
Rasteplass
Parkeringsplasser
Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur
Energinett
Fjernvarmenett
Vann- og avløpsnett
Vannforsyningsnett
Avløpsnett
Overvannsnett
Avfallssug
Telekommunikasjonsnett
Sikringsanlegg
Andre teknisk infrastrukturtraseer
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur
Blågrønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Turveg
Friområde
Badeplass/ -område
Park
Vegetasjonsskjerm
Vannspeil
Overvannstiltak
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
Kombinerte grønnstrukturformål
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret
Forsvaret
Ulike typer militære formål
Skytefelt/øvingsområde
Forlegning/leir
Kombinerte militærformål
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Opplagsområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert måneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PbIMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Busstermin
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL
KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense
- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/402/0/0
Dato: 2026-07-28 Planident: 1990,2344
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 27.3.2017,20.9.2004

Stavanger kommune

N

Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

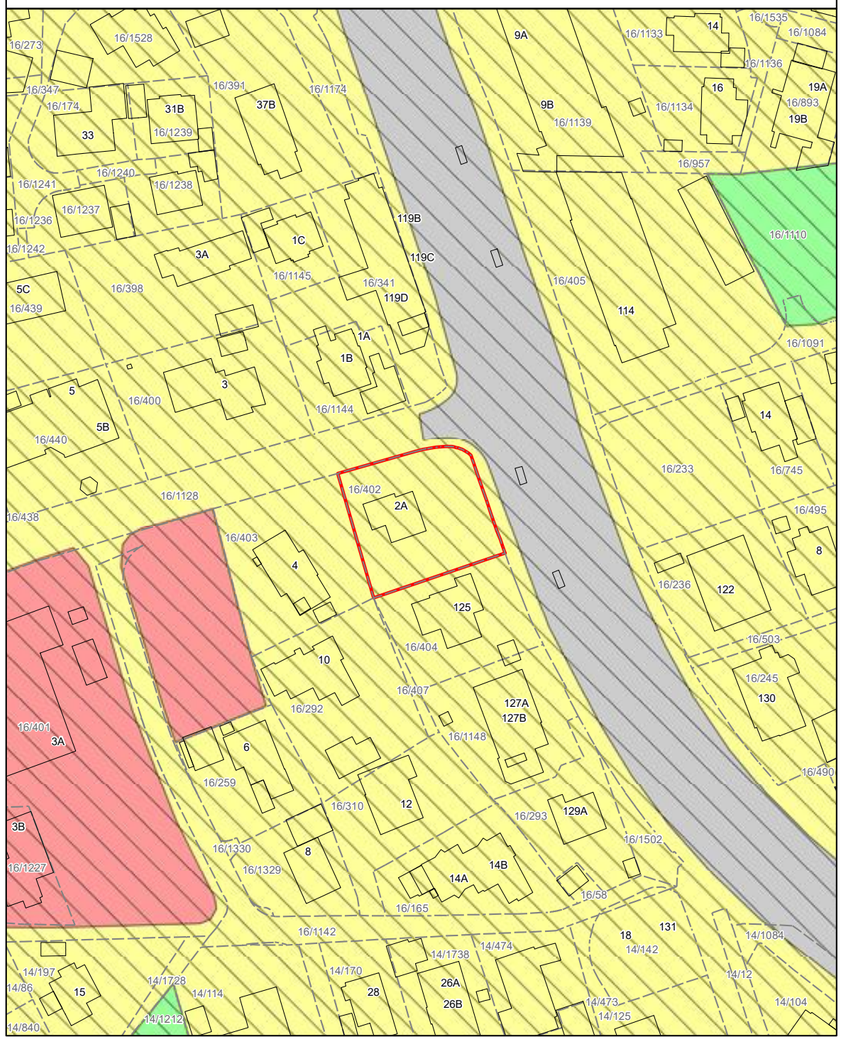
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Kommuneplan

Adresse: Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/402/0/0
Dato: 2026-07-28 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1957/303394/102
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 10:51

Side 1 av 2

dbm. 3394-1957
df. 26-9 -"-

Løpe nr. Pag. 180
19

Hetland 16-402

Målebrev.

År 1957 den 10/7 ble en lovlig oppmåling – kartlegning og skylddelingsforretning avholdt over gården Jåttå g.nr. 16, br.nr. 58 av skyld 0,30 i Hetland herred tilhørende Anders Boganes's arvinger som har solgt en parsell av gården til fru Martha Godeseth

Forretningen bestyredes av undertegnede i overvær av 2 vitner.

Naboene og de interesserte innvarsledes etter berammelsen sålydende.

Etter forlangende av herr Anders Boganes's arv. blir en oppmåling – kartlegning og skylddelingsforretning å avholde ons- dagen den 10/7 dette år kl. 9^{30} over en parsell av gården Jåttå g.nr. 16, br.nr. 58 i Hetland herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr Anders Boganes's arv. samt de tilstøtende naboer for å ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Hillevåg den 5/7-57

A. Knudsen
oppmålingssjef, (bestyrer).

Lovlig varsel vedtokes år 1957 den 10/7 av oss undertegnede.
Ivar Moen, Jens Boganes, Peder Wollum, Nils Boganes, Arne Skadberg, Lea Rodvelt, Bjarne Asheim, Robert Knutsen, Karl Johan Endresen, Alf Tjönneland, Ester Einarsen, Thore Halvorsen, Leif Berg, Erik Jansson, Andreas Boganes, Maren Boganes, Martha Godeseth, Agnes Knudsen, Margit Haukali, Sikke Bakkane, Magnus Boganes.
For Martha Larsen: Astrid Larsen.

Ved forretningen møtte:

Samtlige forannevnte.

Ole E. Öglænd og J.J. Jåthun var skylddelingsmenn og kartvitner.

DAHLE, SANDNES

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1957/303394/102
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 10:51

Side 2 av 2

Grensebeskrivelse:

Denne tomt grenser i nord 35,12 m. til Militærvegen, i öst 27,80 m. til Riksvegen, i sör 37,02 m. til "Soltun" og i vest 29,56 m. til "Grantun".

Denne tomt som har et areal av 1033,6 m^2 - ettusenogtrettitre 6/10 kvadratmeter fraskilles herved g.nr. 16, br.nr. 58 og gis betegnelsen g.nr. 16, br.nr. "Vårtun" av skyld 0,01 i Hetland herred.

Hovedbrukets gjenværende skyld er 0,29.

A. Knudsen

Ole E. Öglænd J.J. Jåthun

Rett avskrift:
A. Knudsen.

Bnr. 402

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1972/7933/102
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 10:51

Side 1 av 2

Dagboknr. 7933 1972 dt 21/8
v/Stavanger byfogdembete

Gausel, den ~~23/12 1971.~~

TILKNYTTING TIL PRIVAT KLOAKKLEDNING.

Undertegnede eiere av privat kloakkledning gir med dette Nils Boganes -eier av gr.nr. 16 br.nr. 391- tillatelse til å knytte seg til vår kloakkledning på samme betingelser som Bjørn Bakkane, Boganesveien 125.

19/8-72

Ragnar Svensen
(GNr. 16 bnr. 400-405)

Bjørn Bakkane
(gnr. 16 br.nr. 404)

Mikal Godeseth
(Gnr. 16 bnr. 402)

Jens Boganes
(gnr. 16 bnr. 317-318)

Martin Edland
(gnr. 16 bnr. 440)

Kurt Gabrielsen
(gnr. 16 bnr. 341)

Anker Espedal
(gnr. 16 bnr. 398)
(Er identisk med Trygve Anker Espedal.)

Snorre Torgersen
Aslaug Torgersen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1972/7933/102
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 10:51

Side 2 av 2

7 x 5 = 35
7 x 10 = 20
90 stk

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1970/2846/102
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 10:51

Side 1 av 2

Dbnr. 2846 dg. 24/3 1970

TILLATELSE
til å anlegge kloakkledning

Eier av gnr. 16 bnr. 402: Eikesethveien 2, Mikal Godeseth, gir med dette eieren av gnr. 16 bnr. 404: Boganesvn. 125 rett til å anlegge kloakkledning over förstnevntes eiendom.

Det forutsettes skriftlig avtale mellom Björn Bakkane og Mikal Godeseth om nærmere vilkår.

Verdi kr. 300,-

Denne tillatelsen kan tinglyses på min eiendom.

4032 GAUSEL, den 28.2.1970

Mikal Godeseth (sign.)

Det bekreftes at Mikal Godeseth har skrevet under i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Asta Godeseth (sign.)
1. .....
Björn Bakkane (sign.)
2.
Husbanken samtykker herved i tinglysing.
Bergen, 20. mars 1970.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Vestlandet
etter bem.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2846/102
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 10:51
Side 2 av 2

Plan 1990
Reguleringsplan for området ved Gamle Eikesetveien, Hinna bydel
Reguleringsbestemmelser
Kultur og byutvikling, 14.11.03, revidert 10.08.2004.
Korrigert ihht bystyrets vedtak 22.09.2004
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 22.09.2004 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 1 Fellesbestemmelser.

1.1 Generelt
Det er ikke tillatt med direkte enkeltavkjørsler til riksvei 44. Avkjørsler skal som hovedsak anlegges som vist på planen.

Ny bebyggelse skal tilpasses i volum og materialbruk til eksisterende bebyggelse. Utomhusplan med angivelse av kotehøyder på planlagt terreng og forstøtningsmurer må framlegges ved rammesøknad.

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til gjeldende kommunal parkeringsnorm innenfor egen tomt. Garasjer tillates oppført i nabogrense. Avstanden til vei skal være 5 m dersom garasjen plasseres vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres 1 m fra vei.

Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal så langt det er mulig bevares.

Det skal tilstrebes at bygninger og uteområder skal få universell utforming som ivaretar alle brukere.

1.2 Støyskjerming
Støyreduserende tiltak skal i hovedsak utføres som del av fasadeutformingen og bygningstekniske grep, evt. kombinert med lokal skjerming av uteareal.

Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres at grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy rundskriv T-8/79 og T-1/86 kan oppfylles, eventuelt ved støyreduserende tiltak. Tiltakene skal være utført før bygningen tas i bruk.

1.3 Spesielle byggegrenser for tekniske anlegg
IVAR's vannledning går gjennom boligområdet og har spesielle krav til plassering av bygg og byggevirksomhet.

1. Det er forbudt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg over ledningen i en avstand av 5 meter langs østsiden av den og i en avstand av 7 meter langs vestsiden, begge avstander regnet fra ledningens midtlinje.

2. Utenfor byggeforbudsfeltene må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledningen eller signalkabelen eller dens utstyr.

Side 1 av 3

3. Planeringen av terrenget, etter avsluttet anlegg, må ikke senere forandres vesentlig i ledningens nærhet slik at det oppstår skade på ledningen eller dens utstyr eller på signalkabelen, eller oppstår fare for slike skader.

4. Vanlig jordbruksdrift - uten masseforskyvning - tillates. Hvis terrenget synker slik at vannverket ikke lenger har tilstrekkelig dekning over hovedtilførselsledning eller signalkabel, har det rett til å gjenopprette denne dekning mot å erstatte eventuelle skade eller ulempe etter overenskomst eller senere skjønn.

5. Alminnelig hagebruk med tilplanting av pryd- og bærbusker, hekker, frukttrær, mindre trær o.l. er tillatt i byggeforbudsfeltene. I tvilstilfelle må IVAR varsles skriftlig før det settes i gang arbeider.

6. Ved kryssing av andre tekniske ledninger er det spesielle forholdsregler som gjelder.

§ 2 Områder for eneboliger
Hver tomt skal bebygges med en enebolig. Det tillates oppført tomannsbolig eller en underordnet leilighet til hovedenheten såfremt tillatt BYA ikke overskrider 25 % av tomten, og tilstrekkelig solfylt uteareal og parkeringsplasser kan dekkes innenfor egen tomt for begge enheter.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 5,0 m og maksimal mønehøyde er 8,0 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

Boligens bebygde areal BYA skal ikke overstige 25% av tomtens areal og boligen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Garasje kommer i tillegg. Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses eksisterende bygningsmasse.

Bebyggelsen skal primært ha saltak. Møneretningen skal være parallell med husets lengderetning. Takvinkel og taktekking skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Andre takformer kan tillates dersom dette kan gi en god tilpassing til nabobebyggelse. Eventuelle takoppbygg må begrenses til maks. 1/3 av husets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Ved om- og påbygginger skal det sikres en god estetisk løsning for bygningen som helhet.

Eiendommene som grenser til forsvarets eiendom i vest anses som ferdig utbygd. Det tillates ikke flere boliger på disse eiendommene, da dette kan vanskeliggjøre etablering av Joint Warfare Center på forsvarets eiendom.

Enkelgarasje skal ha maks. 3,5 m mønehøyde, målt fra ferdig gulv. Dobbelgarasje skal ha 4 m begrensning av mønehøyde. Grunnmurshøyder skal godkjennes før utbygging kan skje. Garasjer skal være maksimalt 35 m2. Dog kan dobbelgarasjer være inntil 40 m2.

Terrasser skal tilpasses terreng og skal løses uten søyleoppbygg. Innhegning mot gate skal være hekk eller gjerde. Mur over 0,5 m over veinivå tillates ikke.

§ 3 Offentlig bygg – institusjon
Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA bebygd areal. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§ 4 Kombinert område bolig/forretning/kontor
Det tillates ikke dagligvareforretning over 800 m2 bruttoareal. Markedsanalyse som dokumenterer behov for dagligvarebutikk må framlegges ved rammesøknad. Sammen med rammesøknad skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten, som viser kjøreveier, parkering, beplantning, innhegning og framtidig utvidelse av bygninger.

Ny bebyggelse kan oppføres med maks. 3 etasjer hvorav den 3. tilbaketrukket. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Tillatt utnyttelse TU = 80 %.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn eller på felles parkeringsområde.

§ 7 Spesialområde, frisiktsone
De angitte frisiktsonene på planen må ikke beplantes eller disponeres på en slik måte at det hindrer frisikten i en høyde på 0,5 m over veiens nivå.

§ 8 Felles avkjørsel og parkering
Felles avkjørsel er felles for tilstøtende eiendommer, vist med atkomstpil.
Felles parkering er felles for tilstøtende eiendommer regulert til bolig/kontor/forretning.

§ 9 Friområde
I friområdet skal det innpasses en sandlekeplass iht. lekeplassnormen.

§10 Rekkefølge for tiltak
Før lekeplassen kan etableres skal nødvendig sikkerhetsvurdering mht. hovedvannledning være utført.
Lekeplassen skal sikres opparbeidet før nye boliger i planområdet kan tas i bruk

****

BESTEMMELSER TIL PLAN 2344
REGULERINGSPLAN FOR FV 44 MELLOM DIAGONALEN OG GAUSEL STASJON

Vedtatt av Stavanger bystyre 27.03.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 30.04.2020	Endret § 4.2	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2020	Tillegg § 6.1.8	pbl § 12-14
Delegert 05.02.2026	§ 6.1.7 erstattet med bestemmelser for felt BF2	pbl § 12-14
Korrigering av skrivefeil 17.06.2026	§ 7.3 o_GS1 endret til o_SGS7 og o_GS2 endret til o_SGS2	

§ 1 FORMÅL

Reguleringsplanen skal sikre arealer for utvidelse av fv. 44 fra Diagonalen til rundkjøring ved Gausel stasjon, til fire felt, med kollektivanlegg, tosidig fortau og sykkelfelt.
Reguleringsplanen skal samtidig sikre framtidig arealbruk for bybane.

§ 2 PLANKRAV

Før utførelse av utvidelsen av fv 44 på strekningen Diagonalen - Gausel stasjon skal det lages detaljplaner med innhold jfr. krav gitt i håndbok R700 fra Statens vegvesen. Disse skal godkjennes av vegholder. Stavanger kommune ved kultur og byutvikling skal involveres i utarbeidelse av detaljplanene for å sikre kvalitet knyttet til estetikk, helhetlig utforming og materialbruk. Skiltplan for alle offentlige trafikkområder skal utarbeides, og skal godkjennes av skiltmyndigheten. I skiltplanen skal det vurderes oppmerking i gang- og sykkeltraseene.

Formingsveileder skal videreutvikles og følges opp med planer for konkret utforming og materialbruk av høy kvalitet som sikrer god estetikk, helhetlig utforming og universell utforming.

Det skal lages separate detaljplaner for kulvertene. Detaljplanene skal ta stilling til blant annet fylling, beplanting, plassering av gang-/sykkelveger m.v. Detaljplanene utarbeides i samråd med parksjefen.

Detaljplanarbeidet skal sikre etablering av ny vegetasjon slik at det raskt dannes ny grønnstruktur langs vegen.

Under detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning. Det skal legges spesiell vekt på overganger og avslutninger av støyskjermene.
Tiltak skal planlegges iht. formingsveileder som er utarbeidet for strekningen.

§ 3 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

Samferdselsformål er detaljert avklart i reguleringsplanen og er derfor ikke søknadspliktig jamfør plan- og bygningsloven.

Stavanger kommune skal godkjenne/kvalitetssikre tekniske planer for anlegg som skal overtas av kommunen. 9

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 FORHOLDET TIL KULTURMINNER

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas en arkeologisk utgravning av den berørte del av det automatisk fredete kulturminnet id 90536, markert som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet.

Under anleggsperioden skal den del av id 90536 som ligger utenfor planområdet gjerdes inn med et midlertidig gjerde av stålnett. Inngjerdingen foretas i samråd med Arkeologisk museum.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Kulturminnelovens § 9 om undersøkelsesplikt m.v. skal følges dersom det anses å være behov for dette. Dersom det påtreffes automatisk fredede kulturminner skal alt fysisk arbeid på stedet stanses umiddelbart.

4.2 REKKEFØLGEKRAV TIL VEGANLEGGET

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for anleggsfasen.

Før veganlegget tas i bruk skal støyutsatte bygninger og uteareal langs utbygd hovedveg støyskjermes etter gjeldende retningslinjer (se pkt 5.1-5.4).
Før veganlegget tas i bruk skal vedlikeholdsansvar for støytiltakene avklares.

Eksisterende avkjørsler som stenges som følge av vegutvidelsen, kan erstattes med ny avkjørsel i tråd med reguleringsplanen når veganlegget tas i bruk.

Før stenging av eksisterende avkjørsel fra Sandholmvegen mot fv. 44 skal alternativ atkomst opparbeides. Dette kan skje etappevis samtidig som enkelte deler av planen gjennomføres. Dette gjelder ny adkomstveg fra Dykjelbakken eller Dykjelsletta, jfr. reguleringsplan 918 for Gauselskogen og reguleringsplan 1606 Gauselbakken sør 4A. I denne sammenhengen skal det vurderes behov for trafikksikkerhetstiltak i tilliggende gater som eventuelt får økt trafikk som følge av at eksisterende avkjørsel stenges.

Det tillates midlertidig høyre av/høyre på avkjørsel til Gauselveien 49 (gnr. 14 bnr. 210) inntil ny permanent atkomst er etablert. Dette skal løses gjennom egen, separat reguleringsplan. Den midlertidige avkjørselen skal stenges når permanent atkomst er etablert.

Før stenging av eksisterende avkjørsel fra Teglverksbakken mot fv. 44 skal ny atkomst opparbeides.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 STØYSKJERMINGSTILTAK

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at ambisjonsnivået for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55 dBA. Ambisjonsnivået for maksimalt lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er ambisjonsnivået 30 dBA. For offentlige friområder er ambisjonsnivået for støynivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Lden. Innen det første året etter åpning skal det, dersom det anses behov for det, foretas kontrollmåling på inntil 10 prosent av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

5.2 STØYSKJERMER OG VOLLER

Utstrekning og plassering av støyskjerm skal følge prinsippene som er vist på plankartet. Anbefalt høyde framkommer av støyrapport. Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, skal avklares gjennom byggesaksbehandling. Støyskjermene skal være ferdigstilt før eller samtidig med at veganlegget åpnes for trafikk. Det skal foretas beplantning ved støyskjermer etter en plan der plantevalg og omfang er stedstilpasset omkringliggende miljø.

5.3 VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV STØYSKJERMER

Eier av støyskjerm har rett til tilkomst til begge sider av støyskjerm for drift og vedlikehold. Fundamentene for skjermen kan ikke på noen måte endres, flyttes eller rives uten etter avtale med vegholder.

5.4 FASADETILTAK OG LOKALE SKJERMER

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene eventuelt får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det vurderes å gi tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille planleggingsmålene til støynivå på uteplass. Tilbudet skal gis når støyreduksjonseffekten av tiltaket er tilfredsstillende.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik fra ambisjonsnivået skal godkjennes av kommunen. De lokale støyskjermene og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt senest seks måneder etter at veganlegget er åpnet for trafikk.

5.5 PARKERING OG ADKOMST

Det tillates maksimalt en avkjørsel per eiendom/virksomhet. Det er vist prinsipper for nye adkomster til virksomheter/næringsbebyggelse langs fv 44 i Gausel sentrum. Dersom det ikke er vist avkjørsel til eiendom/virksomhet, eller eksisterende avkjørsel søkes flyttet, skal avkjørselen legges til underordnet vegnett.

Alle kjøreveger skal ha fast dekke. Alle avkjørsler mot samle- og hovedveger, også der siktlinjer ikke er vist på reguleringsplanen, skal minst ha frisikt 30 meter langs veg fra et punkt inne i avkjørselen, 4 meter fra vegkant.

5.6 UBEBYGD AREAL

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig utstrekning.

5.7 UNIVERSELL UTFORMING

Veien skal utformes etter prinsippene for universell utforming og tilrettelegging, bl.a. ved utforming av bussholdeplass og leskur.

5.8 ANDRE FORHOLD

Dersom det påvises forurenset grunn under opparbeidelsen av planen, skal tiltakshaveren utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune før tiltaket gjennomføres, i tråd med ”Forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep”.

Nøyaktig plassering av master for elektriske kjøreledninger avklares nærmere i byggeplan.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

For bebyggelse- og anleggsformål vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra, der disse ikke strider mot reguleringsplan 2344 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

6.1.1 Garasjer
Garasjer på eiendom gnr/bnr 14/98 og 147, 14/104, 14/310, 14/1266, 14/1267, 16/433 kan/skal rives. Eventuell gjenoppbygging skal gjøres i henhold til gjeldende reguleringsplaner der disse ikke strider mot reguleringsplan 2344 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

6.1.2 Område for forretning og kontor FK
Området kan benyttes til kontor, service og forretning. Forretningsarealet tillates ikke utvidet i forhold til dagens areal.

Det skal utarbeides detaljregulering før det tillates påbygg, utvidelser eller oppbygg. Utnyttelsesgrad for næringsområdene skal ikke overstige 200 % BRA. Bygningene skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

6.1.3 Område for bolig, forretning og kontor, felt BFK1, BFK2 og BFK3
Det tillates forretning, kontor, service og bolig. Bolig i første etasje mot fv 44 tillates ikke. Boligdelen skal ha avsatt felles støyskjermet uteareal. Forretningsarealet tillates ikke utvidet i forhold til dagens areal.

Det skal utarbeides detaljregulering før det tillates påbygg, utvidelser eller oppbygg. Utnyttelsesgrad for næringsområdene skal ikke overstige 200 % BRA. Bygningene skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

I felt BFK2 og BFK3 skal det anlegges beplantet rabatt eller tett gjerde mot boligbebyggelsen.

Ubebygget del av tomten som ikke nyttes til parkering skal gis parkmessig behandling.

6.1.4 Område for bolig, forretning og kontor, felt BFK4 og BFK5
Det tillates ikke dagligvareforretning over 800 m2 bruttoareal. Markedsanalyse som dokumenterer behov for dagligvarebutikk må framlegges ved rammesøknad. Sammen med rammesøknad skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten, som viser kjøreveier, parkering, beplantning, innhegning og framtidig utvidelse av bygninger.

Ny bebyggelse kan oppføres med maks. 3 etasjer hvorav den 3. tilbaketrukket. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Tillatt utnyttelse TU = 80 %.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn eller på felles parkeringsområde.

6.1.5 Boliger felt B1, B2 og B4
På tomten kan oppføres enebolig. Der terrenget tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje.

Bebygget grunnflate på den enkelte tomt skal ikke overskride 40% av tomtens nettoareal for 1-etasjes boliger og ikke overskride 30% for 2 etasjes boliger. I tillegg kommer garasje.

Bygningene skal ha skrå takflater. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

Garasjeplassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1bil. Avstand til veikant kan reduseres til 2 m når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetning er vinkelrett på veien skal avstanden være 5 m.

6.1.6 Boliger felt B3
Mas T-BRA 200 m2 inkludert garasje, maks T-BYA 120 m2 inkludert garasje.

6.1.7 felt BF2
Det tillates en boenhet på tomten.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 %-BYA inklusiv nødvendig parkering. Parkering skal løses på egen tomt. Det skal regnes med en parkeringsplass for boenheten og en plass for gjest.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8,4 m.
Tak skal utformes som saltak med minimum 27 graders takvinkel.

Avkjørselen skal ikke være bredere enn 4 m, og frisikt skal være 3 x 20 m mot Gauselhagen. Innenfor frisiktsonen må det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

Det skal være minimum 100 m^2 egnet uteoppholdsareal på bakkeplan for boenheten med 8 m dybde på solrikt areal.

6.1.8 Levegg
På gnr/bnr 16/404 kan det settes opp en levegg i eiendomsgrensen mot fortauskant, i inntil 1,8 m høyde. Leveggen må avsluttes minimum 3 m fra eiendomsgrense/utkjørsel slik at frisikt 3 x 10 m ivaretas.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 GENERELT

Alle samferdselsanlegg som ligger i tilknytning til hovedanlegget, med unntak av VF1-VF5, skal være offentlige veganlegg, og skal eies, driftes og vedlikeholdes av det offentlige. Offentlige trafikkområder skal opparbeides i tråd med gjeldende normer.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for beplantning og landskapsforming. Tiltak i vegens sidearealer skal være gjennomført senest ved åpning av veganlegget.

Nye avkjøringer til fv. 44 utover det som framgår av reguleringsplanen og bestemmelsene gitt her, tillates ikke. Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter, dersom dette ikke er i tråd med prinsippene i utarbeidet formingsveileder og senere detaljplaner for tiltaket. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter. Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til vassdragene. Midlertidige anleggsbelter, vist som hensynssoner på reguleringskart, skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer.

All offentlig skilting, beplantning og støyskjermingstiltak som er vist i reguleringsplanen (inkl. detaljplaner) skal utføres samtidig med det regulerte vegprosjektet.

7.2 KJØREVEG

f_SKV1 skal være felles for eiendommene 14/701 og 14/58. f_KV1 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV2 skal være felles for eiendommene 14/191, 14/29 og 14/702. f_KV2 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV3 skal være felles for eiendommene 16/404, 16/1148, 16/293, 16/178 og 14/142.
f_KV3 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV4 skal være felles for virksomheter som ligger innenfor eiendommen 16/1138 16/1139 og 16/405. f_KV4 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte virksomhetene/eiendommene.

f_KV5 skal være felles for virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/405 og 16/233.
f_KV5 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte virksomhetene/eiendommene.

f_SKV6 skal være felles for eiendommene 14/310 og 14/330. f_KV6 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV7 skal være felles for eiendommene 16/441, 16/495 og 16/496. f_KV7 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV8 skal være felles for eiendommene 16/433 og 16/490. f_KV8 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV9 skal være felles for eiendommene 16/236 og 16/245. f_KV9 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV10 skal være felles for eiendommene 16/1139 og 16/405. f_SKV10 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

7.3 FORTAU/GANG-/SYKKELVEG/GANGVEG/GANGAREAL

Innenfor formålene kan det etableres rekkverk og andre tekniske installasjoner vegholder finner nødvendig, også leskur. Det tillates trafikk av utryknings- og vedlikeholdskjøretøy.

o_SGS7 skal være kjørbar adkomst til Sølvspenneveien nr 55 og 57 (gnr/bnr 14/104). Det skal etableres pullerter i nordenden av o_SGS7 med mulighet for renovasjon til å kjøre inn på o_SGS7 direkte fra Fv. 44, retning sør. Det skal legges til rette for sømløs overgang mellom sykkelfelt på fv 44, retning sør, og Sølvspenneveien i form av kantsteinssenking og eventuelle andre tiltak.

o_SGS2 skal være kjørbar adkomst til Teglverksbakken 14, 16, 18, 20 og 22B (gnr/bnr 16/123, 16/621, 16/433, 16/490 og 16/1171).

Det tillates kryssing av fortau til adkomst for eiendommer via felles avkjørselsveier.

7.4 SYKKELFELT

Ved utforming av sykkelfelt skal hensynet til framkommeligheten for transportsyklister vektlegges. Anleggene skal utformes i tråd med Sykkelhåndboka, håndbok 233. Kryssingspunkter mellom sykkelfelt og øvrige offentlige trafikkområder skal utformes slik at myke trafikanter og syklister gis prioritet. Detaljer for dette skal redegjøres for i tekniske planer/detaljplaner som skal godkjennes av relevant myndighet.

7.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTANLEGG

Innen formålet annen veggrunn – grøntanlegg kan arealet benyttes som riggområde og midlertidig deponi i anleggsfasen.

Det tillates etablering av trapper og snarveier innenfor formålet annen veggrunn.

Det tillates oppføring av støttemurer og støyskjermer innenfor dette formålet. Eier av støttemur og/eller støyskjerm har rett til tilkomst til begge sider av muren/skjermen for drift og vedlikehold.

7.6 KOLLEKTIVANLEGG

Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget. Utformingen skal følge prinsipper i

formingsveileder som følger planarbeidet. Gjennom videreutvikling av formingsveilederen, skal det sikres god estetikk, helhetlig utforming, materialbruk av høy kvalitet og universell utforming av holdeplasser.

7.7 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Holdeplassene skal utformes i henhold til formingsveileder som er utarbeidet for strekningen.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR/PARK

Det tillates ikke hogging av trær eller fjerning av vegetasjon uten tillatelse fra parksjefen.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 SIKRINGSSONE – FRISIKTSONE

Frisikt reguleres i henhold til krav i Statens vegvesens håndbok N100. Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

9.2 KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR

Tiltak innenfor sonen skal godkjennes av Stavanger kommune (VA). Endelig avgrensing av sonen avklares gjennom detaljprosjektering. Innenfor sonen tillates adkomst for drift og vedlikehold av ledningsanlegget.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER

10.1 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE

Områder regulert til anlegg- og riggområde, markert #3 t.o.m. #29 i reguleringsplanen, kan brukes til midlertidig anleggsområde og masselager i tilknytning til etablering av nytt veganlegg. Området skal, så langt som mulig, tilbakeføres til opprinnelig stand innen et halvt år etter at anlegget for øvrig er ferdig- stilt.
Midlertidig trafikkområde/anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Gamle Eikesetveien 2A, 4032 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 402, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260172
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no