

PROAKTIV



NESTUNVEIEN 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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



TASTA

Lekker enebolig med skjermet og frodig hage, garasje, balkong og attraktiv beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nestunveien 26, 4026
STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 28, bnr. 810, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 10.550.000,-

Omkostninger: 283.000,-

Totalpris: 10.833.000,-

Kommunale avgifter: 21.998,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960. Påbygget/ombygget i
2004.

Rom/soverom: 5/3

BRA: 248 m²

BRA-i: 212 m²

Garasje/Parkering: Parkering i
carport/garasje *se i diverse.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 579 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C

INNHOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	128		
Vedlegg	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 oppfølging, 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 oppfølging 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!



TASTA

Kommune: STAVANGER / **Område:** Tasta

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

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Tasta i Stavanger, i et etablert og rolig boligområde med kort vei til det meste av servicetilbud, skoler og flotte friluftsområder. Nestunveien 26 er et trygt og godt hjem for en liten familie. Barna vokser opp med kort vei til skole og barnehage, trygge omgivelser og et nabolag som er stille, inkluderende og lett å bli glad i.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Tastaveden skole, som ligger i nærområdet og gjør skoleveien enkel og trygg for barna. I tillegg ligger Tasta skole i kort avstand fra boligen. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Barnehagen Tasta, noe som gir gode oppvekstvilkår for familier med barn.

I nærområdet finner man alt en trenger: butikker, idrettsanlegg, lekeplasser, grøntområder og gode turmuligheter. Samtidig er



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Vølstadveien Linje 5, 15, X71	4 min 🚶 0,4 km
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 🚶 3,1 km
✈️	Stavanger Sola	18 min 🚶

DAGLIGVARE

	Kiwi Tasta PostNord	6 min 🚶 0,5 km
	Coop Extra Randabergveien	7 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦	Alti Tasta	12 min 🚶
📺	Vitusapotek Tasta	6 min 🚶

SPORT

⚽	Tastaveden skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2 min 🚶 0,1 km
⚽	Tastahallen Aktivitetshall, fotball, svømmehall	3 min 🚶 0,3 km
🏋️	SKY Fitness Byfjordparken	12 min 🚶
🏋️	SATS Tasta	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Tasta Senter	13 min 🚶
🚗	Alti Tasta	13 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gaten så rolig at man hører lyden av barn som leker ute og fuglene som holder nabolaget levende gjennom hele året.

Området har rikelig med fritids- og rekreasjonsmuligheter. Det er flotte turmuligheter i nærliggende grøntområder og turstier som egner seg godt til både gåturer, joggeturer og sykkelture. I tillegg finnes flere idrettsanlegg og aktivitetsområder i bydelen, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag.

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

For pendlere er beliggenheten svært praktisk, med gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet. Stavanger sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, noe som gjør det enkelt å komme seg til arbeid, studier og byens rike kultur- og servicetilbud.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet med en god kombinasjon av rolige omgivelser, familievennlig nærmiljø og nærhet til byen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

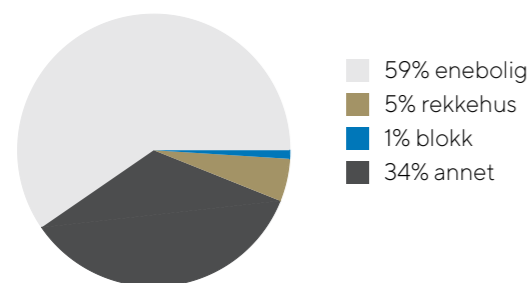
Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	3 min 0.3 km
Tasta skole (1-7 kl.) 372 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	18 min 1.4 km

BARNEHAGER

Smiene barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Barnehagen Tasta (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Espira Fjellsenden (0-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL NESTUNVEIEN 26

Vi starter utendørs – boligen har en frodig og skjermet hage, garasje og balkong.

Parkering

Parkering i carport/garasje *se i diverse.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

579 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverk med stående trekledning av lerk.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med asfaltbasert tekkemateriale.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Varmt vannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygningssakskyndig

Henning Bergevik (befaringsdato: Tirsdag, 17. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder

2 etg.: Gang, loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3
1 etg.: Entré, stue, bod, bad, allrom, kjøkken

Kjeller (ikke godkjent til varig opphold): Gang, vaskerom, bod, stue, gang 2, kjøkken, soverom, soverom 2, bad

Underetasjen er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom og benyttes i dag til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er godkjent som selvstendig boenhet eller for varig opphold. Ifølge eier er utleiedelen ikke omsøkt eller godkjent. Godkjenning 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.

Hems/loftstue er ikke på godkjente planteginger av Stavanger kommune.

Terrasse på garasjetak er ikke godkjent av Stavanger kommune. 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.

Garasjen er i ferdigattesten registrert som carport. Det foreligger dermed et avvik mellom faktisk bruk/beskrivelse og godkjent tiltak. Kjøper må være oppmerksom på dette forholdet. Eventuelle endringer fra carport til garasje er søknadspliktig, og det er kjøpers ansvar å undersøke dette nærmere med kommunen dersom det er av betydning.

Det ligger nedgravd oljetank på tomten. Den er nylig blitt sanert, vasket og fylt med hardskum, men ikke fjernet.

Hagestuen er ikke søkt byggegodkjent. Godkjenning 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.

Kloakk går ut fra huset til en klaringskum og deretter ut i det offentlige ledningsnett. Denne blir tømt en gang i året av kommunen, men på et tidspunkt må eier av boligen sørge for å koble dette rett gjennom kummen. Det er pt. usikkert når dette trer i kraft, men dette blir opplyst av kommunen.

Det er registrert forhold som kan være til hinder for



IMPONERENDE TAKHØYDE

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og den gode takhøyden gir rommet en luftig og innbydende atmosfære.

godkjenning etter dagens krav, herunder lav takhøyde, begrenset dagslysforhold og manglende tilfredsstillende rømningsmulighet. Forholdet er eller kan være søknadspliktig. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring av godkjenningsstatus..

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

1. etasje
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 25 kvm
BRA-b: 11 kvm
Total BRA: 125 kvm

2. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 109 kvm

Eksternt bruksareal er garasje, og TBA er hagestue. Terrasse- og balkongareal er summen av terrasser, skiferplattning og treplattning.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. På grunn av boligens alder, flere ombyggings- og påbyggingsfaser, manglende tegninger samt konstruktive forhold som sjakter og varierende veggtykkelser, er eksakt arealfastsettelse forbundet med en viss usikkerhet. Arealene er fastsatt etter beste faglige skjønn. Det kan ikke utelukkes mindre avvik i arealene som følge av skjulte konstruksjoner og begrensede målemuligheter.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.



Ikke målbare arealer

Gulvarealet i andre etasje er 70 kvm hvorav 18 kvm er ikke målverdig areal (ALH).

Standard

Velkommen til Nestunveien 26 - en lekker og innholdsrik enebolig med skjermet og frodig hage, hagestue (ikke søkt byggegodkjent), balkong og en attraktiv beliggenhet.

Huset har en helt egen ro. Her starter dagene ofte med fuglesang utenfor vinduene, og gjennom hele året er solen en fast følgesvenn - fra tidlig formiddag og helt til de sene kveldstimene om sommeren. Den solrike hagen og terrassen er et samlingspunkt for lek, grilling, frokoster ute og små øyeblikk hvor man bare kan lene seg tilbake og kjenne at livet er godt.

Boligen går over to plan samt kjeller. Hoveddelen byr på tre soverom, to bad, stue, kjøkken og hems/loftsstue. Kjelleren inneholder to soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom (ikke godkjent for varig opphold).

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med god plass til både spisebord og sittegruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og den gode takhøyden gir rommet en luftig og innbydende atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med glatte fronter og byr på rikelig med skap- og benkeplass - ideelt for den matglade. Herfra er det utgang til en frodig og skjermet hage, balkong, terrasse (ikke godkjent) og en lun hagestue med peis, som kan benyttes året rundt.

Uteområdene egner seg perfekt for sosiale sammenkomster og hyggelige stunder med familie og venner.

Stuen ligger i tilknytning til inngangspartiet. Stuen er romslig og innbydende, med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Peis sørger for ekstra hygge på kjølige dager, og rommet har gode møbleringsmuligheter - perfekt som TV-stue eller oppholdsrom. Badet i denne etasjen har fliser på vegg og er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

I boligens andre etasje finner man en egen soveromsavdeling med tre gode soverom og et bad. Hovedsoverommet er romslig og lekkert innredet i lyse, behagelige fargetoner, med gode vindusflater og praktisk garderobeløsning. De øvrige soverommene har fleksible bruksområder og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er moderne innredet med fliser på gulv og deler av vegger, varmekabler i gulv, samt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Kjelleren er romslig og har et stort potensial. Her finner man stue, kjøkken, bad og to soverom, hvor oppholdsrommene ikke er godkjent for varig opphold. Stuen har god plass til sittegruppe og TV-løsning, og kjøkkenet er utstyrt med glatte fronter samt god skap- og benkeplass. Soverommene er av god størrelse, og badet inneholder toalett, servant og dusjnische.

Alt i alt er eiendommen en attraktiv og innholdsrik enebolig

med gode kvaliteter og flotte uteområder. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmepumpe.
Peisovn i stue.
Peis i hagestue.
Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



SKJERMET OG FRODIG HAGE, TERRASSE OG BALKONG

Frodig og skjermet hage, balkong, terrasse på garasje tak (ikke godkjent) og en lun hagestue (ikke byggegodkjent) med peis, som kan benyttes året rundt. Fantastiske uteområder.





Den solrike hagen og terrassen er et samlingspunkt for lek, grilling, frokoster ute og små øyeblikk hvor man bare kan lene seg tilbake og kjenne at livet er godt.



STUEN

Stuen ligger i tilknytning til inngangspartiet. Stuen er romslig med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Peis sørger for ekstra hygge på kjølige dager, og rommet har gode møbleringsmuligheter.



BAD

Badet i denne etasjen har fliser på vegg og er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



KJØKKEN

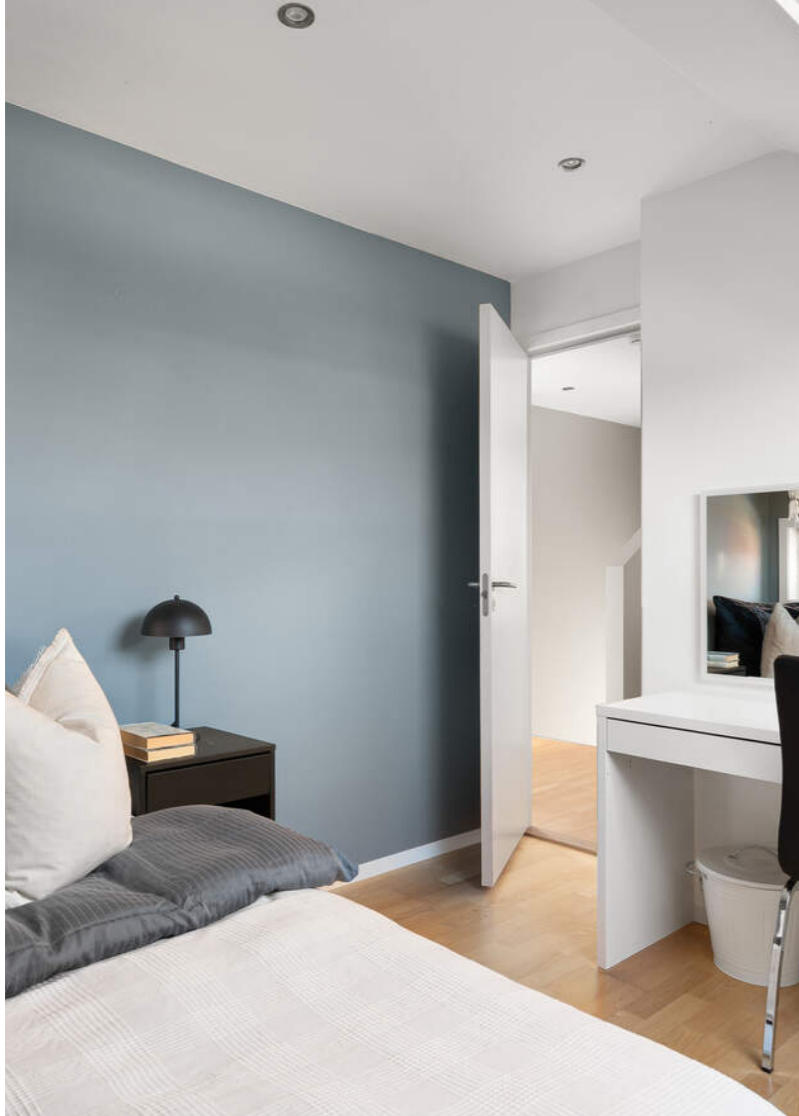
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med god plass til både spisebord og sittegruppe. Kjøkkenet er stilrent med glatte fronter og byr på rikelig med skap- og benkeplass - ideelt for den matglade.



ANDRE ETASJE

I boligens andre etasje har man hems og soveromsfløyen med tre gode soverom og et bad. Hovedsoverommet er innredet i lyse, behagelige fargetoner, med gode vindusflater og praktisk garderobeløsning.





ØVRIGE SOVEROM

De øvrige soverommene har fleksible bruksområder og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



BADET ER MODERNE
INNREDET MED FLISER PÅ
GULV MED
VARMKABLER.





KJELLEREN

Kjelleren er romslig og har et stort potensial. Her finner man stue, kjøkken, bad og to soverom, hvor oppholdsrommene ikke er godkjent for varig opphold. Stuen har god plass til sittegruppe og TV-løsning.





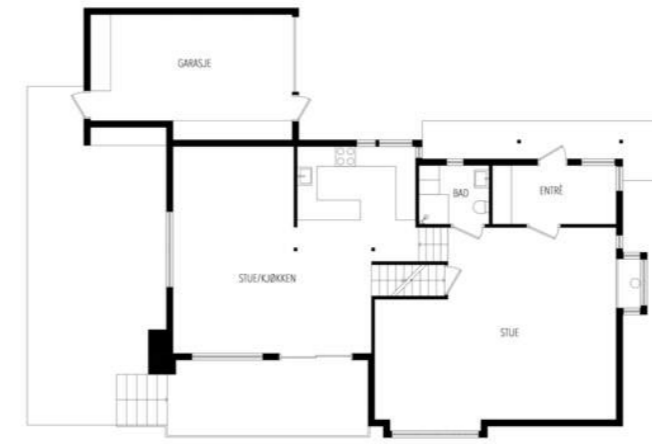
SOVEROMMENE ER AV
GOD STØRRELSE.



BADET INNEHOLDER
TOALET, SERVANT OG
DUSJNISJE.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.639.482,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.557.927,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

21.998,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Selger har ikke fått faktura for eiendomsskatt. Det er derfor uklart hvor mye dette vil utgjøre, men det vil bli komme i tillegg til opplyste kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

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 etc.

Diverse

Underetasjen er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom og benyttes i dag til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er godkjent som selvstendig boenhet eller for varig opphold. Ifølge eier er utleiedelen ikke omsøkt eller godkjent. 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.

Terrasse på garasjetak er ikke godkjent av Stavanger kommune. 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.

Garasjen er i ferdigattesten registrert som carport. Det foreligger dermed et avvik mellom faktisk bruk/beskrivelse og godkjent tiltak. Kjøper må være oppmerksom på dette

forholdet. Eventuelle endringer fra carport til garasje er søknadspliktig, og det er kjøpers ansvar å undersøke dette nærmere med kommunen dersom det er av betydning.

Det ligger nedgravd oljetank på tomten. Den er nylig blitt sanert, vasket og fylt med hardskum, men ikke fjernet.

Hagestuen er ikke søkt byggegodkjent. 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.

Kloakk går ut fra huset til en klaringskum og deretter ut i det offentlige ledningsnett. Denne blir tømt en gang i året av kommunen, men på et tidspunkt må eier av boligen sørge for å koble dette rett gjennom kummen. Det er pt. usikkert når dette trer i kraft, men dette blir opplyst av kommunen.

Det er installert sentralstøvsuger i boligen.

Det er registrert forhold som kan være til hinder for godkjenning etter dagens krav, herunder lav takhøyde, begrenset dagslysforhold og manglende tilfredsstillende rømningsmulighet. Forholdet er eller kan være søknadspliktig. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring av godkjenningsstatus.

Samarbeidspartnere Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene 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 - markeds plasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.04.2026

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 på boligen 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:

1103/28/810:
20.09.1995 - Dokumentnr: 13337 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:177
Kan ikke slettes uten samtykke fra Stavanger Kommunes Kommunaldvd. Tekniske Driftstjenester.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1963 - Dokumentnr: 301884 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:113

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

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

Reguleringsplan:
Id 1989
Navn Reguleringsplan for Indre Tasta.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat 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.

Septiktank:
Kloakk går ut fra huset til en klaringskum og deretter ut i det offentlige ledningsnett. Denne blir tømt en gang i året av kommunen, men på et tidspunkt må eier av boligen sørge for å koble dette rett gjennom kummen. Det er pt. usikkert når dette trer i kraft, men dette blir opplyst av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til fremtidige krav og eventuelle kostnader forbundet med dette.

Adgang til utleie

Eiendommen er registret som en boenhet. Den del av boligen som i dag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent for varig opphold. Eventuell søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

Kjerneinformasjon

10 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

263 750,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

265 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

283 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 815 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

10 833 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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 bruksslitasje 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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.

Kjerneinformasjon

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

Oddne Hopland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 115 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 167 700,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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: Söderberg & 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-,

Kjerneinformasjon

internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 10. april 2026

Dato salgsoppgave
24.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nestunveien 26	Nestunveien 26	

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?

2004

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.

22 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hopland, Oddne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av gjestetoalett i 1 etg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rettt Bad as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av hovedbadet i 2 etg

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rettt Bad as

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2004

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt hovedbad

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Hopland Bygg, Eitervåg Elektro, Rørmester 1

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
 2005

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nytt gjestebad i 1 etg

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Hopland Bygg, Eitervåg Elektro, Rørmester 1

2.4.6 **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
- Beskriv feilen og omfanget**
 Lekkasje inn gjennom takvindue på ett soverom fra en takventil i 2023. Utbedret
- 4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3



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**
 2025

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Omlegging av kurser i sikringskap

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

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
 2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Montert billader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 SES Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
 2004

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Ved renovering av huset ble alt elektrisk lagt opp på nytt med nytt sikringskap

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Eitervåg Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 4



Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2004

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle nye vannrør og avlop inne i boligen ble byttet ut til plast/PVC nå boligen ble renoverert

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørmester 1

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2025

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av sluk på hovedbadet i forbindelse med renovering av bad

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sorvest VVS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?

Denne ble sanert og fylt med hardskum av HG Sanering 27.03.26.

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2004

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Undertegnede monterte dette etter beskrivelse fra leverandør. Undertegnede har tidligere vært med på å installere ventilasjonsanlegg.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En liten sprekk mellom gammel mur og mur med tilbygg. Denne oppsto første år etter bygging (2004) Ingen endring etterpå

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny ovn ble installert på eksisterende pipe, Og nytt ildsted med stålpipe ble installert i andre stue. Begge i 2004.

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?

Side 6



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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

I carport er det satt inn port som ikkje er søkt om. Denne vart satt inn i 2005
Hagestue er ikkje byggesøkt. Naboer har ikkje hatt innvendinger, og den er heller ikkje til sjenanse for noen. ble bygd i 2021

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2008

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkken og ett soverom ble etablert i kjeller

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hopland Bygg, Rørmester 1

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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?

Side 7



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

Skriv opplysningene her:

Kloakk går ut fra huset til en klaringskum og deretter ut i det offentlige ledningsnett. Denne blir tomt en gang i året av kommunen, men på et tidspunkt må eier av boligen sørge for å koble dette rett gjennom kummen. Usikker når dette trer i kraft men dette blir opplyst av kommunen. Dette er en enkel jobb for en rørlegger er eg blitt fortalt.

Vedovn i spisestue er vanskelig å fyre i, og det har den vært hele tiden. Derfor ble varmpumpe installert.

Ventilasjonsaggregat er hengt opp i takkonstruksjonen på loftet for å unngå forplantning av lyd i huset. Den henger i kraftige stropper ca 1 cm fra gulvet.

En fasadeplate på rekkverk over garasje er skadet og blir fikset til overtagelse.

En sprekk i fuge på pipe over hagestue er nylig observert. Denne blir fikset innen overtagelse.

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 25453023

Side 8

Egenerklæringskjema

Name: **Oddne Hopland** Date: **2026-04-14**


Identification
 **Oddne Hopland**


Egenerklæringskjema

Signed by:
Oddne Hopland **14/04-2026** **BankID OIDC**
 11:44:14 **High**


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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nestunveien 26, 4026 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 28, bnr. 810

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 22520-1114

Eiendomsverdi ref nr: EV1805

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



 **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



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 2 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
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 fuktøk.

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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 3 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
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 straktiltak 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

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong.
Yttervegger er utført i bindingsverk med stående trekledning av lerk.
Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med asfaltbasert tekkemateriale.

Eiendommen er overordnet i generelt god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknader i rapporten reflekterer naturlig aldring, brukslitasje og mindre mangler i utførelse. For mer detaljert informasjon henvises til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltbasert tekkemateriale (takbelegg). Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette.
I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag er utført i metall.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med kledning av stående lerk, montert kant i kant. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.
Takkonstruksjonen er utført som sperretak med saltaksform. Vinduer er i malt utførelse med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse med bjelkelag, Sarnafil-membran og fliser, samt terrassebord.
Utvendige trapper er utført i tre. Trapp til kjeller er i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.
Etasjeskiller består av trebjelkelag. Gulv mot grunnen er utført i betong.
Dobbel mursteinspipe. Peisovn i stue og åpen peis i hagestue. Stålpipen med peisinsats fra 2005.
Yttervegger sparklet og malte plater.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade på undersøkelsestidspunktet.
Det ble målt ca. 16,4 vekt% fukt i treverk i utforet kjellervegg. Dette ligger innenfor akseptabelt nivå, men kjellervegger er generelt risikokonstruksjoner og fuktverdiene kan variere med sesong.
Videre oppfølging anbefales dersom det oppstår lukt, misfarging eller høyere måleverdier.

Det er krypkjeller under tilbygget.
Tretrapp med tette opptrinn.
Innvendige dører er i malt, glatt utførelse.
Dørene i kjelleren er fra 2008, mens dørene i hoveddelen er fra 2005.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Rommet er renovert 2026.
Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

Bad

Bad 1. etasje:
Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK17.
Rommet er renovert 2024.
Det er flislagte vegger og malt innvendig himling.
Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, og det er etablert oppbrett ved dør.
Plastsluk og synlig membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via ventil i vegg.

Vaskerom

Vegger og tak er utført med glatt og malt overflate.
Flislagt gulv.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Flislagt gulv med fall til åpning hvor sluket ligger nedsenket.
Dusjnische etablert med eget gulv over sluk.
Eier opplyser at vinylbelegget under flisene er ca. 33 år gammelt.
Belegget er synlig i overgangen mellom gulvfliser og veggplater.
Vinylens tilstand ved sluk er ikke kontrollert grunnet slukets plassering og begrenset tilgang til inspeksjon.
Bad er innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og baderoms møbel med servant.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Benkeplaten er av laminat.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 5 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i kjeller:
Kjøkkenet i hybelen er utstyrt med kjøøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Innredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør-system, med unntak av bad i kjeller til vaskerom.
Det er ikke kjent hvilken type utvendig avløp som ligger til boligen.
Balansert ventilasjon i hoveddel. I kjeller avtrekk fra bad og kjøkken, med ventiler i yttervegg.
Det er installert to varmpumper med installasjonsår 2021 og 2023. Begge er av typen luft-til-luft.
Det er installert en varmtvannstank for badet i utleiedelen, samt en egen tank for hoveddelen. I tillegg er det en varmtvannstank for kjøkkenet i utleiedelen.
Sikringskapp med automatsikringer. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskapp. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting.
Kabelinnføringer til sikringskapp 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 ukjent.
Drenering er fra byggeår (1960), og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne drenerør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.
Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.
Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann.
Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befaring.
Boligen er tilknyttet septiktank fra ca. 1960 med overløp til kommunalt nett. Materialtype og tilstand på avløpsledninger er ikke kjent da dette ikke er synlig ved befaring og det foreligger ikke dokumentasjon.
Eier har opplyst at utvendige vannledninger er skiftet 2004.
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1960.
Det er registrert nedgravd oljetank under terrasse. Eier opplyser at denne vil bli sanert før overtakelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Underetasjen er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom og benyttes i dag til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er godkjent som selvstendig boenhet eller for varig opphold. Ifølge eier er utleiedelen ikke omsøkt eller godkjent.

Det er registrert forhold som kan være til hinder for godkjenning etter dagens krav, herunder lav takhøyde, begrenset dagslysforhold og manglende tilfredsstillende rømningsmulighet.

Forholdet er eller kan være søknadspiktig. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring av godkjenningsstatus.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

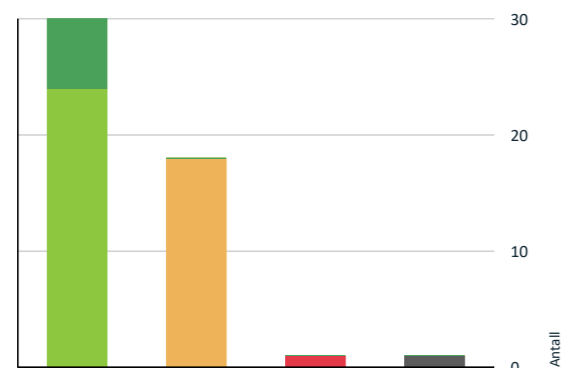
Side: 6 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
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

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Vaskerom mangler membran/tettesjikt på gulv og vegg. Fliser og fuger regnes ikke som vannrett sjikt. Bygningsdelen mangler nødvendig fuktsikring og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av manglende funksjon, selv om det ikke er registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

10 3 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Innvendig > Kryp Kjeller

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

10 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Nedløp og beslag

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

1 Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av kledningen. Det ble ikke observert tegn til mus eller andre skadedyr, og eier opplyser at dette heller ikke har vært et problem. Kledningen består av stående lerk, montert kant i kant, med åpninger som uansett gir begrenset effekt av tradisjonell musesperre.

1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Luftespalte i takkonstruksjonen ved raft er åpen uten insektnett eller fuglesperre.

1 Utvendig > Vinduer

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

1 Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør er tung å åpne og lukke.

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er registrert høydeforskjell på 15 mm gjennom stue, samt noe knirk i gulver.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avviket gjelder varmtvannstank for hoveddel.

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Avviket gjelder avløpsledninger som er av eldre type.

1 Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er avvik:

Eiendommen har avløp via septiktank fra byggeår (ca. 1960) med overløp videre til offentlig avløpsnett. Eldre septiktanker kan ha redusert funksjon og tetthet, og det kan oppstå behov for utskifting eller sanering.

1 Tomteforhold > Oljetank

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Vaskerommet har fliser på betonggulv med sokkelflis ført ca. 5 cm opp på vegg. Det er ikke registrert synlig membran på gulv eller vegg. Fliser og fuger utgjør ikke et vannrett sjikt. Eier opplyser at det ikke er etablert fuging mellom gulvflis og sokkelflis, og det manglet også fuging mellom sokkelflisene.

1 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Dekksiden på kjøkkeninnredningen er skadet.

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Plateskjøtene har gliper.

Det er påvist svertesopp i silikonfugene i dusjsonen.

Det innvendige taket har oppsprekking.

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik:

Sluk og dusjnise er plassert på en utradisjonell måte som avviker fra vanlig byggeskikk.

Det er ikke observert funksjonelle mangler.

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 7 av 31

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 8 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 9 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltbasert tekkemateriale (takbelegg). Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette.
I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i metall.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å etablere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras fra taket, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med kledning av stående lerk, montert kant i kant. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 10 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av kledningen.

Det ble ikke observert tegn til mus eller andre skadedyr, og eier opplyser at dette heller ikke har vært et problem.

Kledningen består av stående lerk, montert kant i kant, med åpninger som uansett gir begrenset effekt av tradisjonell musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende musesperre er et avvik fra vanlig byggeskikk, men vurderes i dette tilfellet å ha liten praktisk betydning gitt utførelsen av trekledningen.

Det foreligger ingen indikasjon på skadedyraktivitet, og forholdet anses ikke å ha påvirket konstruksjonen negativt.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Montering av musesperre kan vurderes dersom konstruksjonen endres eller dersom det i fremtiden oppstår tegn til skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak med saltaksform.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte i takkonstruksjonen ved raft er åpen uten insektnett eller fuglesperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpen luftespalte kan gi mulighet for inntrenging av fugl, smådyr og insekter i takkonstruksjonen.

Det anbefales å montere insektnett eller tilsvarende sperre i luftespalten.



Luftespalte i takkonstruksjon.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i malt utførelse med 2-lags glass.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Slitasje i treverk.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør er tung å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedøren bør justeres for å sikre normal funksjon og brukervennlighet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje på dørens mekanisme og redusert levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med bjelkelag, Sarnafil-membran og fliser, samt terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i tre. Trapp til kjeller er i betong.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av trebjelkelag. Gulv mot grunnen er utført i betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert høydeforskjell på 15 mm gjennom stue, samt noe knirk i gulver.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulv behøver ingen umiddelbare tiltak, men kan vurderes utbedret ved en senere eventuell oppgradering.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dobbel mursteinspipe. Peisovn i stue og åpen peis i hagestue. Ståpipe med peisinnstans fra 2005.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger sparklet og malte plater.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade på undersøkelsestidspunktet.

Det ble målt ca. 16,4 vekt% fukt i treverk i utforet kjellervegg. Dette ligger innenfor akseptabelt nivå, men kjellervegger er generelt risikokonstruksjoner og fuktverdiene kan variere med sesong. Videre oppfølging anbefales dersom det oppstår lukt, misfarging eller høyere måleverdier.



Ingen unormale forhold. Fuktvote 16,4 %.

1 TG 0 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 13 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og øker risikoen for uopptagede fukt- og råteskader.

Videre undersøkelser anbefales for å kunne fastslå krypkjellerens tilstand.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i malt, glatt utførelse.

Dørene i kjelleren er fra 2008, mens dørene i hoveddelen er fra 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Rommet er renoverert 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 14 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Sluk i våtrom.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyrenovert, og av den grunn ikke foretatt hulltaking.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje:
Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK17.
Rommet er renovert 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 15 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagte vegger og malt innvendig himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, og det er etablert oppbrett ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig membran under klemring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Sluk i bad.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via ventil i vegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 16 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da vegger ligger mot yttervegg og vegger for øvrig i betong.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet benyttes av både hoveddel og utleiedel.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak er utført med glatt og malt overflate.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har fliser på betonggulv med sokkelflis ført ca. 5 cm opp på vegg. Det er ikke registrert synlig membran på gulv eller vegg. Fliser og fuger utgjør ikke et vannrett sjikt. Eier opplyser at det ikke er etablert membran. På befaringsdagen var det ikke etablert fugging mellom gulvflis og sokkelflis, og det manglet også fugging mellom sokkelflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen avviker fra dagens krav til fuktsikring av våtrom og medfører økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Vaskerom mangler membran/tettesjikt på gulv og vegg. Fliser og fuger regnes ikke som vannrett sjikt. Bygningsdelen mangler nødvendig fuktsikring og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av manglende funksjon, selv om det ikke er registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 17 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Manglende membran/tettesjikt innebærer at fukt kan trenge ned i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader over tid. For å bringe forholdet i samsvar med dagens krav, må det etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtromets våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonene nylig er lukket.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller:
Bad etablert 1998 og overflaterenover 2015

Årstall: 1990 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 18 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Plateskjøtene har gliper.
Det er påvist svertesopp i silikonfugene i dusjsonen.

Det innvendige taket har oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plateskjøtene bør utbedres for å forhindre lekkasjer og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Silikonfugene med svertesopp bør rengjøres grundig, og eventuelt skiftes ut dersom soppveksten ikke lar seg fjerne. Dette bør gjøres for å hindre videre soppvekst og redusere risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Oppsprekking i innvendig tak bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av overflaten og mulig fuktinntrengning.

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med fall til åpning hvor sluket ligger nedsenket. Dusjnasje etablert med eget gulv over sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Sluk og dusjnasje er plassert på en utradisjonell måte som avviker fra vanlig byggeskikk.
Det er ikke observert funksjonelle mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 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. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Løsningen bør holdes under observasjon, da utradisjonell plassering av sluk og dusjnasje kan medføre økt risiko for feil vannavrenning og tilstopping over tid.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fuktskader for å unngå skader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eier opplyser at vinylbelegget under flisene er ca. 33 år gammelt. Belegget er synlig i overgangen mellom gulvfliser og veggplater. Vinylens tilstand ved sluk er ikke kontrollert grunnet slukets plassering og begrenset tilgang til inspeksjon.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 19 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å bedre tilgangen til sluk for inspeksjon og rengjøring.
Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under dusj.

KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og baderoms møbel med servant.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre videre forringelse. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader. Eier opplyser at skadene skal ha oppstått før ventilasjon ble etablert. Årsak til skadene er ikke nærmere verifisert ved befaring.

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 20 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller:
Kjøkkenet i hybelen er utstyrt med kjølfrysescap, platetopp og stekeovn. Innredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Dekksiden på kjøkkeninnredningen er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dekksiden bør skiftes for å hindre videre forringelse av kjøkkeninnredningen og for å opprettholde funksjon og estetikk. Skader på overflater kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader dersom det ikke utbedres.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system, med unntak av bad i kjeller til vaskerom.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 21 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent hvilken type utvendig avløp som ligger til boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i hoveddel. I kjeller avtrekk fra bad og kjøkken, med ventiler i yttervegg.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert to varmepumper med installasjonsår 2021 og 2023. Begge er av typen luft-til-luft.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert en varmtvannstank for badet i utleiedelen, samt en egen tank for hoveddelen. I tillegg er det en varmtvannstank for kjøkkenet i utleiedelen.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avviket gjelder varmtvannstank for hoveddel.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 22 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 23 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår (1960), og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne drensrør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, da forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann. Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befaring.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet septiktank fra ca. 1960 med overløp til kommunalt nett. Materialtype og tilstand på avløpsledninger er ikke kjent da dette ikke er synlig ved befaring og det foreligger ikke dokumentasjon. Eier har opplyst at utvendige vannledninger er skiftet 2004.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder avløpsledninger som er av eldre type.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da disse er av eldre type og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer.

TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Eiendommen har avløp via septiktank fra byggeår (ca. 1960) med overløp videre til offentlig avløpsnett. Eldre septiktanker kan ha redusert funksjon og tetthet, og det kan oppstå behov for utskifting eller sanering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at avløpsledning planlegges ført direkte til offentlig avløpsnett. Det er ikke avklart om dette vil medføre krav til omlegging av eksisterende løsning eller sanering av septiktank. Slike forhold avklares normalt med kommunen. Videre oppfølging og eventuelle tiltak må påregnes.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 24 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert nedgravd oljetank under terrasse. Eier opplyser at denne vil bli sanert før overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

I henhold til gjeldende forskrifter må tanker som ikke er i bruk enten fjernes av sertifisert firma, eller det må søkes kommunen/Rogaland brann og redning IKS om å la tanken ligge etter tømning og sikring.

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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kapittelet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det er ikke registrert etablert brannskille mellom hoveddel og areal i underetasjen som benyttes til utleie. Det er heller ikke registrert tilfredsstillende rømningsmulighet fra rom som benyttes til opphold. Forholdene må ses i sammenheng med at etablering av utleiedel er eller kan være søknadspliktig og kan utløse krav til både branncelleinnndeling og rømningsvei. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring.



Innvendig trapp uten håndløper.



Manglende rekkverk.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 25 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
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

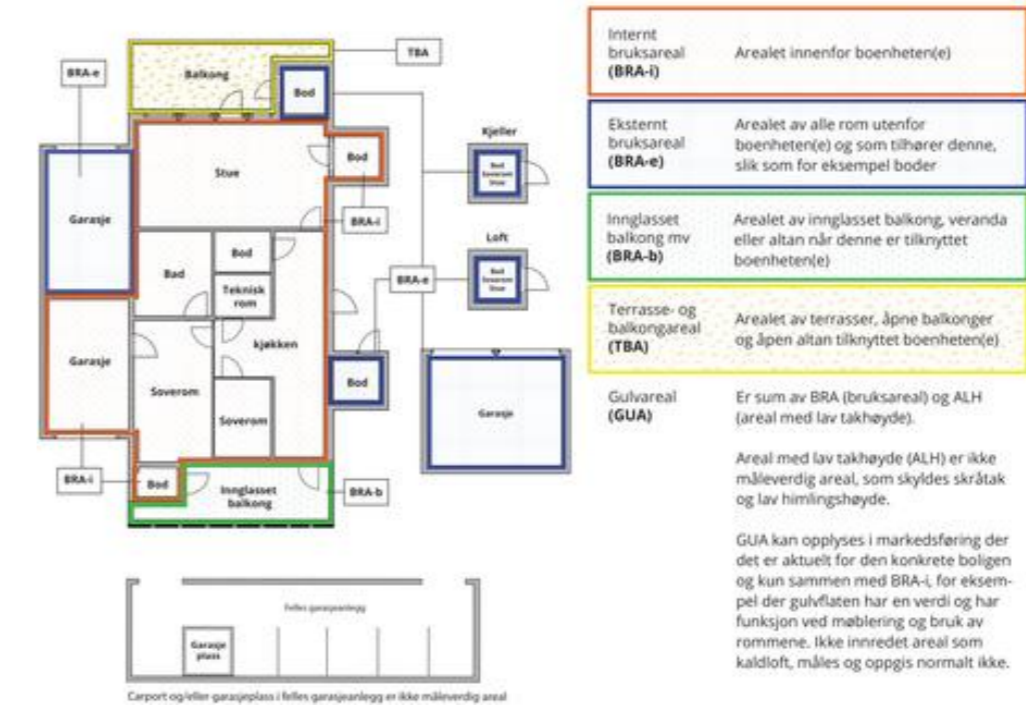
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 26 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	52			52		18	70
1. Etasje	89	25	11	125	109		125
Kjeller	71			71			71
SUM	212	25	11		109	18	266
SUM BRA	248						

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal er garasje, og TBA er hagestue. Terrasse- og balkongareal er summen av terrasser, skiferplattning og treplattning.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. På grunn av boligens alder, flere ombyggings- og påbyggingsfaser, manglende tegninger samt konstruktive forhold som sjakter og varierende vegtykkelser, er eksakt arealfastsattelse forbundet med en viss usikkerhet. Arealene er fastsatt etter beste faglige skjønn. Det kan ikke utelukkes mindre avvik i arealene som følge av skjulte konstruksjoner og begrensede målemuligheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Underetasjen er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom og benyttes i dag til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er godkjent som selvstendig boenhet eller for varig opphold. Ifølge eier er utleiedelen ikke omsøkt eller godkjent.

Det er registrert forhold som kan være til hinder for godkjenning etter dagens krav, herunder lav takhøyde, begrenset dagslysforhold og manglende tilfredsstillende rømningsmulighet.

Forholdet er eller kan være søknadspiktig. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring av godkjenningsstatus.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad i 2. etasje er renoveret 2026
Vaskerom i kjeller er ferdigstilt i 2026
Bad i 1 etasje er renoveret 2024

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 27 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	810		0	579 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nestunveien 26

Hjemmelshaver

Hopland Oddne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tasta bydel i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt, og er opparbeidet med terrassearealer i tre og skifer, samt plen og beplantning. Innkjørsel og parkeringsareal er belagt med belegningsstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 28 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 29 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 30 av 31

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 810
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert 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 sannsynlig 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1114

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 31 av 31



Energiattest



Adresse Nestunveien 26, 4026 STAVANGER	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271314
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4356322
Gårdsnummer 28	Bruksnummer 810
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 1960	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 248,0 m²	Oppvarmet bruksareal 212,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
146,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 541 kWh



Nestunveien 26, 4026 STAVANGER

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



Nestunveien 26, 4026 STAVANGER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertilta

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 tilsvarende 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

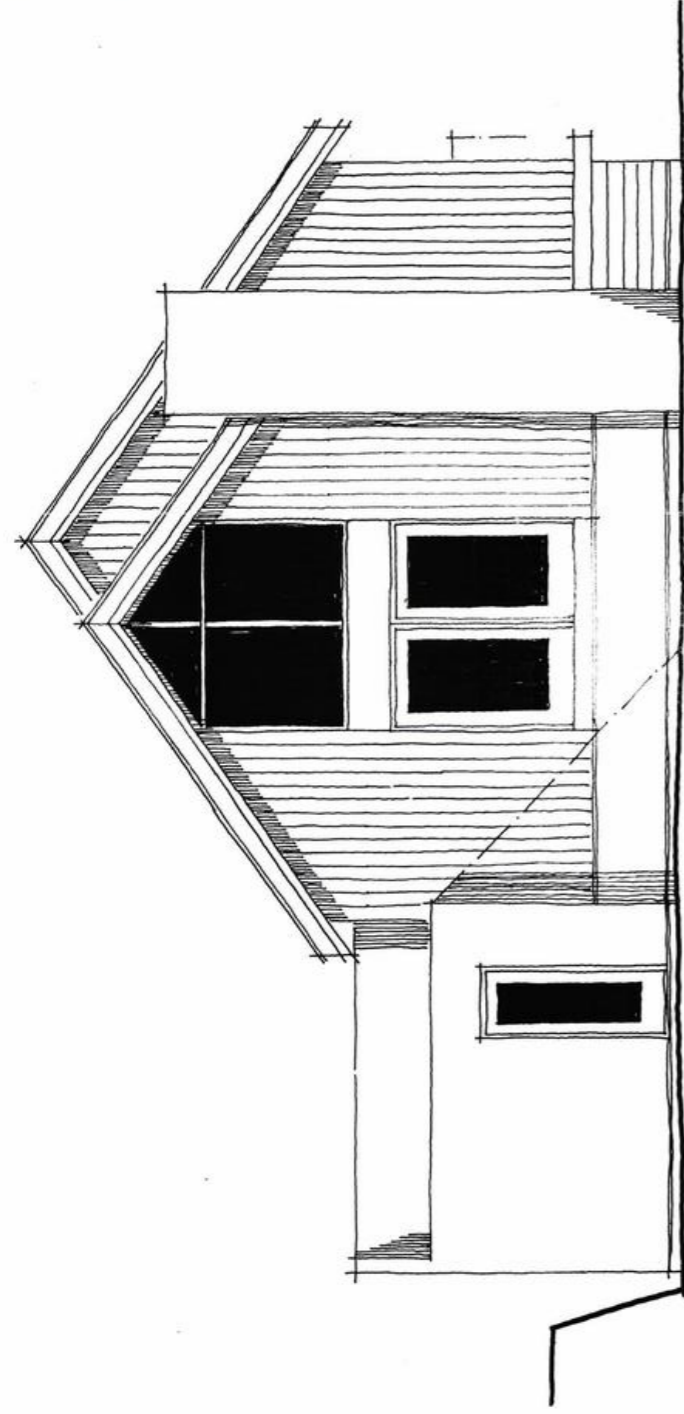
<https://www.enova.no>

STAVANGER KOMMUNE
Sentralrådet

Dato: 20 FEB. 2004
Sak: 04/02477 Jnr. 010587/04
Arkiv: KB Arkivkode: 142

STAVANGER KOMMUNE
Sentralrådet

Dato: 20 FEB. 2004
Sak: 04/02477 Jnr. 010587/04
Arkiv: KB Arkivkode: 142



9

FASADE SYD-VEST

bjm
bet fram i massmann
dat. om arkitekt

RASMUS NÆSHEIM
NESTUNVN. 12
TÅSTA, STAVANGER

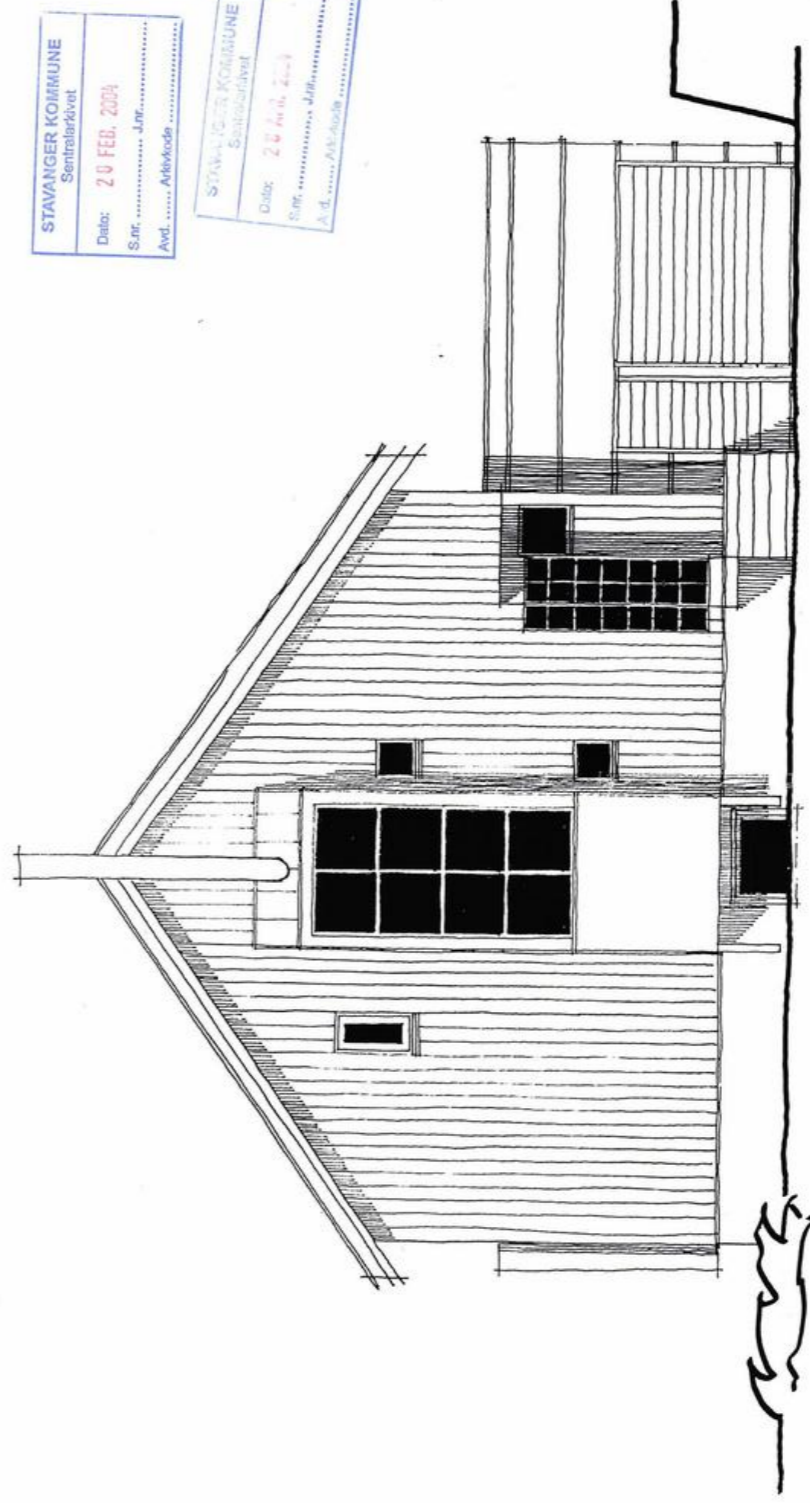
mål: 1:50 dato: 01.02.04

STAVANGER KOMMUNE
Sentralrådet

Dato: 20 FEB. 2004
Sak: 04/02477 Jnr. 010587/04
Arkiv: KB Arkivkode: 142

STAVANGER KOMMUNE
Sentralrådet

Dato: 20 FEB. 2004
Sak: 04/02477 Jnr. 010587/04
Arkiv: KB Arkivkode: 142



7

FASADE NORD-ØST

bjm
bet fram i massmann
dat. om arkitekt

RASMUS NÆSHEIM
NESTUNVN. 12
TÅSTA, STAVANGER

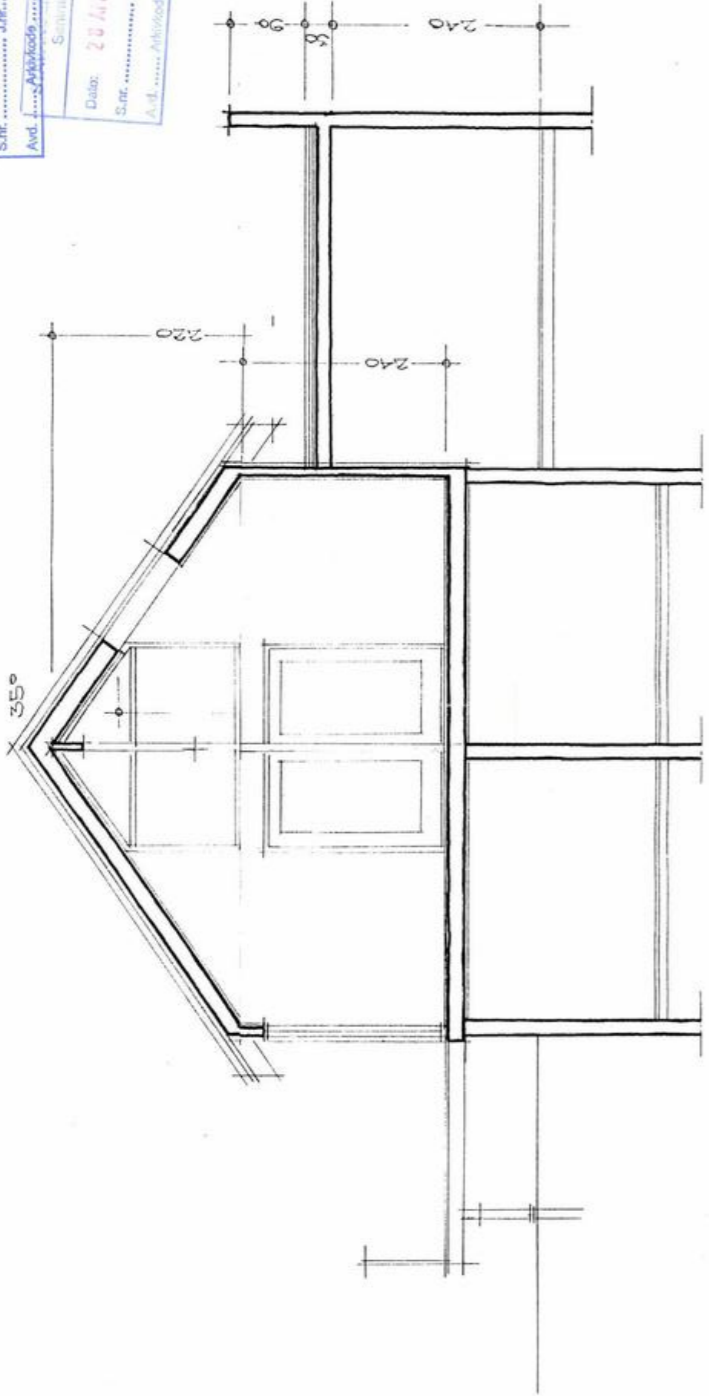
mål: 1:50 dato: 01.02.04

STAVANGER KOMMUNE
Sentralskrivet

Dato: 20 FEB. 2004
Snr: Jfr.
Avd. Arkivkode

STAVANGER KOMMUNE
Sentralskrivet

Dato: 20 FEB. 2004
Snr: Jfr.
Avd. Arkivkode



SNITT **B**

RASMUS NÆSHEIM
NESTUNVN. 12
TASTA-STAVANGER



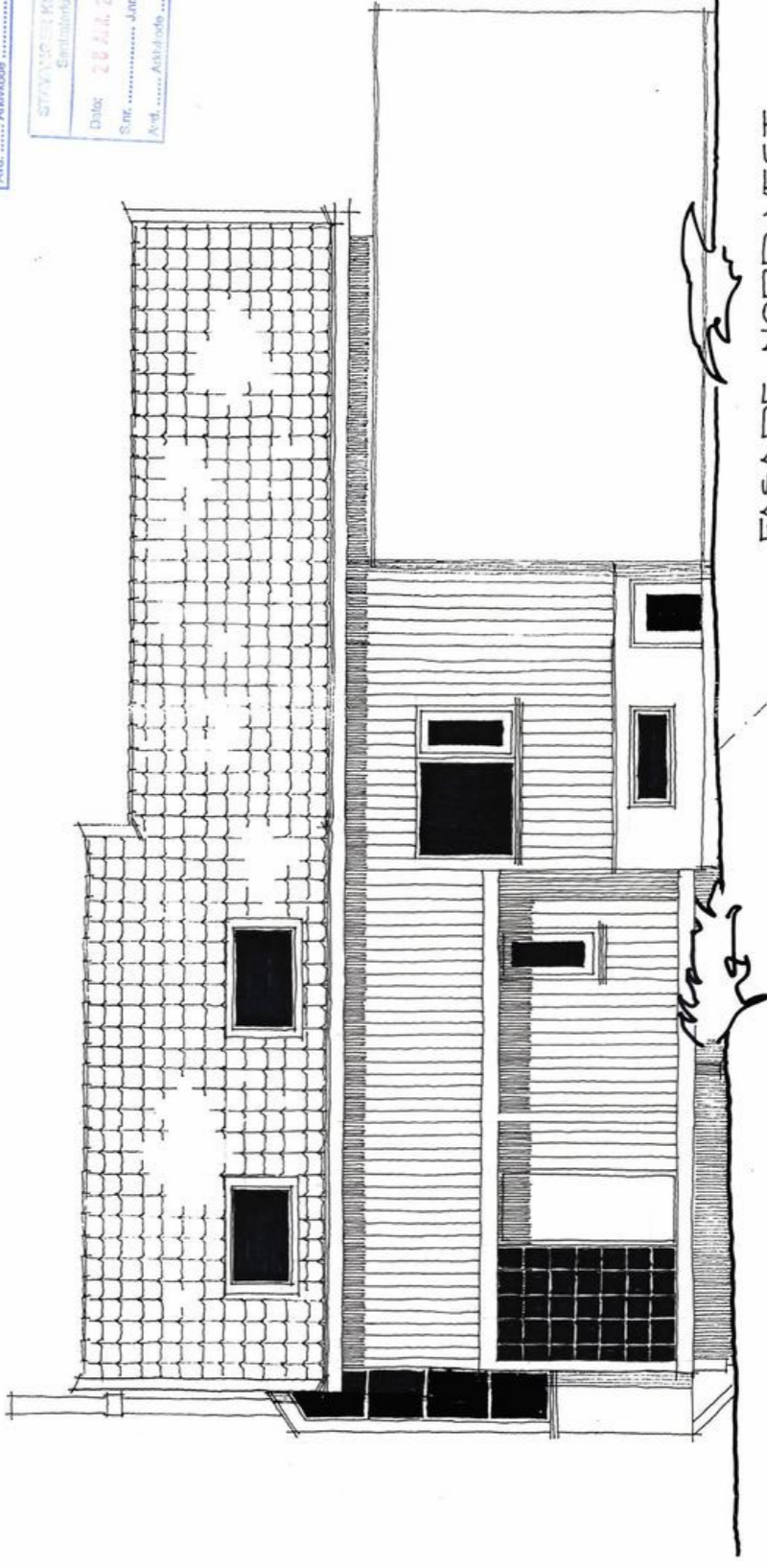
mål: 1:50
dato: 01.02.04

STAVANGER KOMMUNE
Sentralskrivet

Dato: 20 FEB. 2004
Snr: Jfr.
Avd. Arkivkode

STAVANGER KOMMUNE
Sentralskrivet

Dato: 20 FEB. 2004
Snr: Jfr.
Avd. Arkivkode

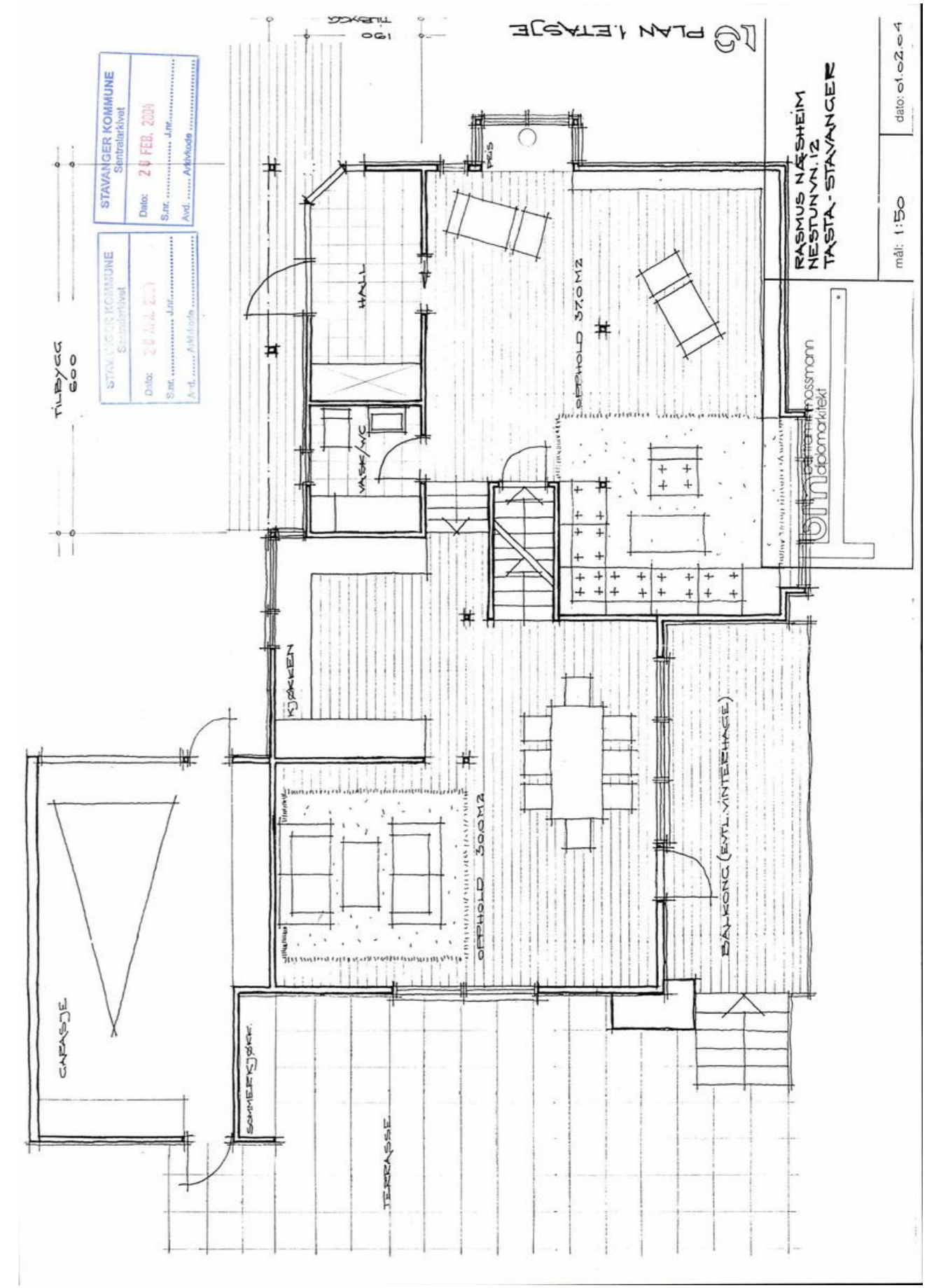
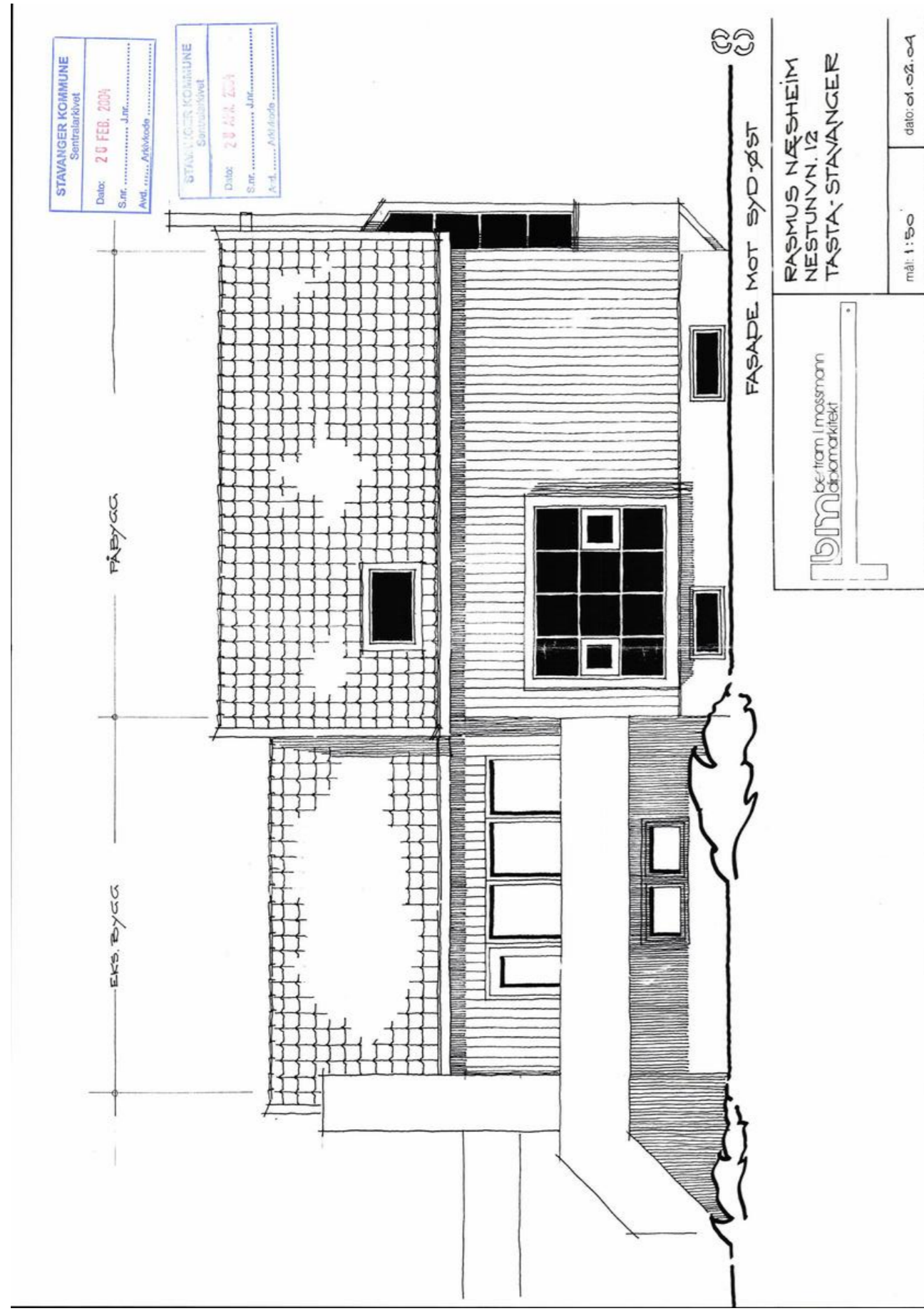


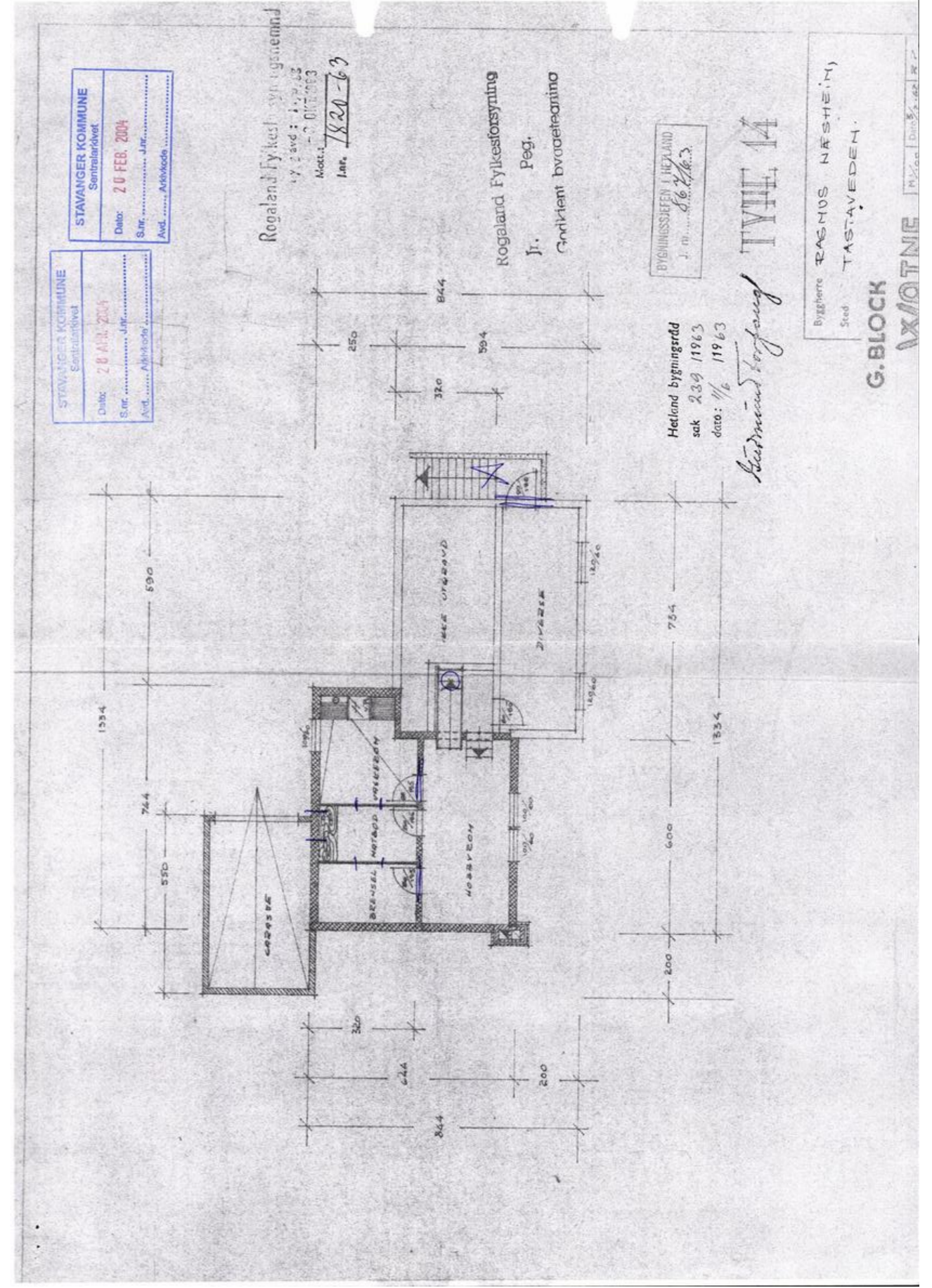
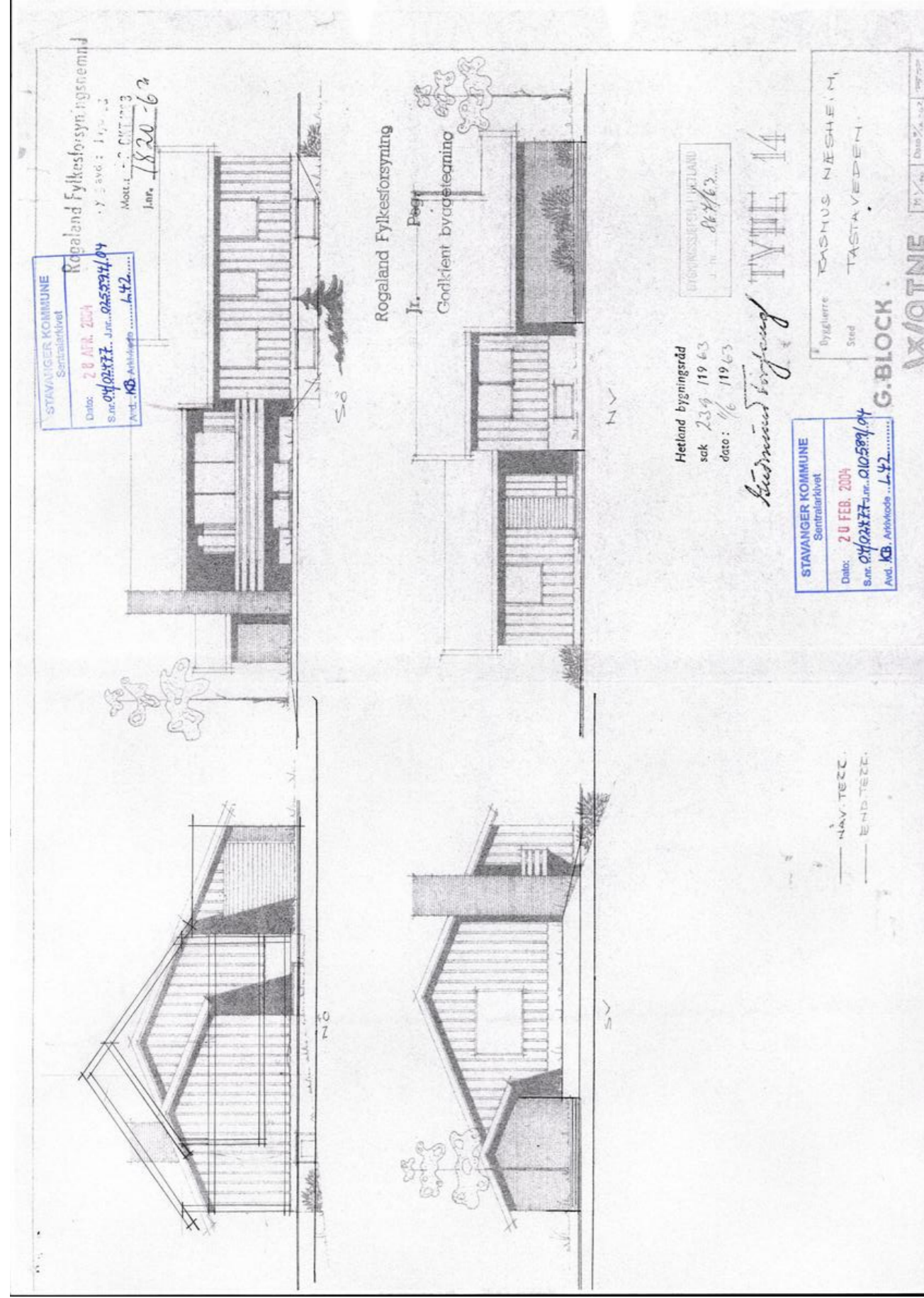
FAÇADE NORD-VEST **B**

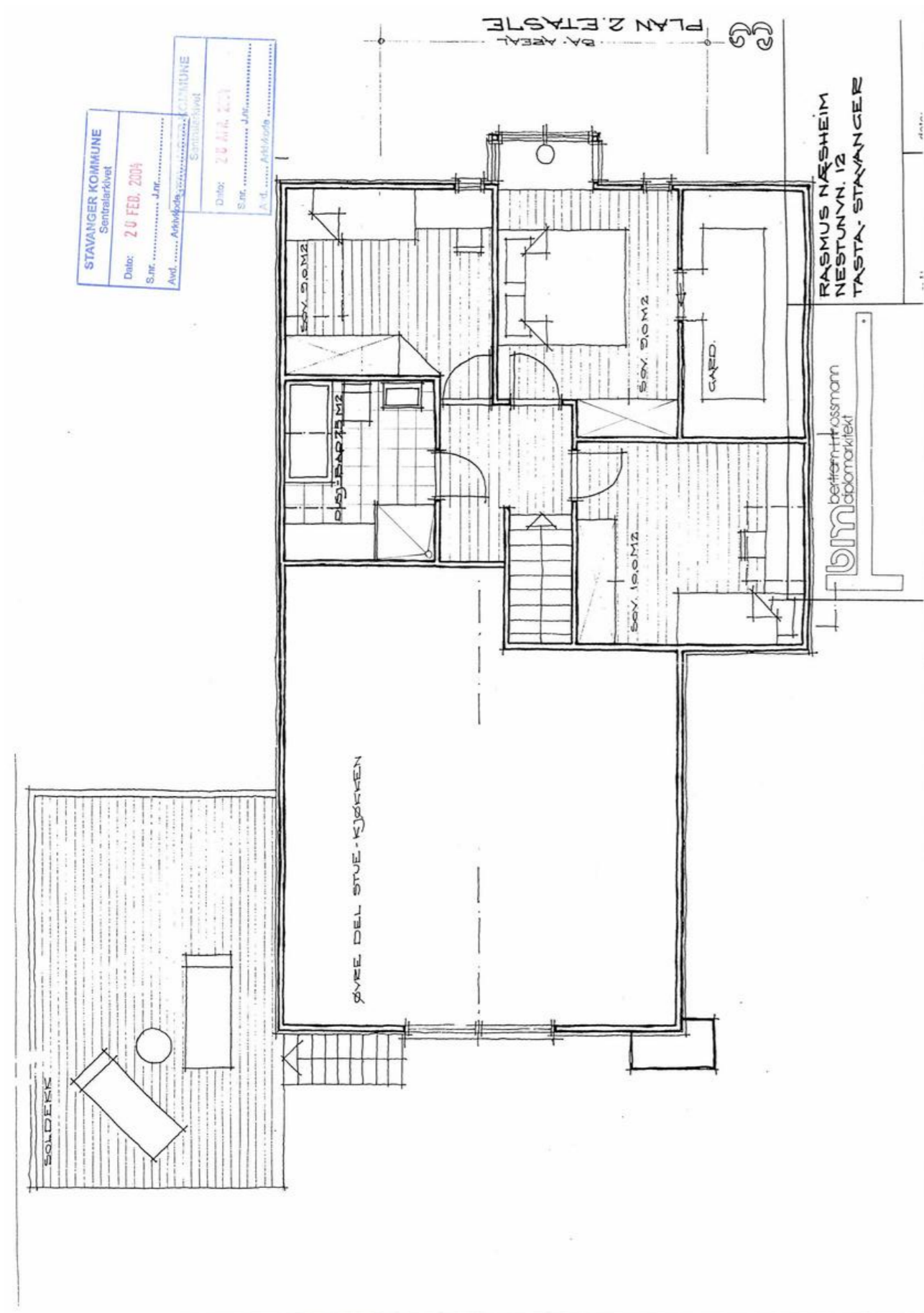
RASMUS NÆSHEIM
NESTUNVN. 12
TASTA-STAVANGER



mål: 1:50
dato: 01.02.04







Den det måtte gjelde

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
		N28_AVLP.SAM	11. august 1995

TINGLYSNING KLOAKK AVLØP FOR NORHEIMSVEIEN 28, 4026 STAVANGER

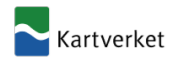
Eksisterende kloakk avløp for Norheimsveien 28 (Gnr. 28, Bnr. 177) går, via tidligere septikk tank i sør østre hjørne av tomten, i østlig retning til tilknytning til hovedkloakk ledningen som går under Nestunveien.

Det eksisterende røret skal, ifølge opplysninger, kun gå over eiendom Gnr. 28, Bnr. 810. Men det kan muligens sneipe det sør vestre hjørnet til Gnr. 28, Bnr. 184. Ved et eventuelt behov for legging av nytt rør vil dette bli lagt mest mulig parallelt og opp mot grenselinjen mellom disse to eiendommer.

Vi tillater Gnr. 28, Bnr. 177 legge, ligge og reparasjonsrett for kloakk avløp over våre eiendommer som beskrevet ovenfor. Denne rett kan ikke avlyses uten samtykke fra K.T.D. (Stavanger Kommunes Komunalavdeling Tekniske Driftstjenester).

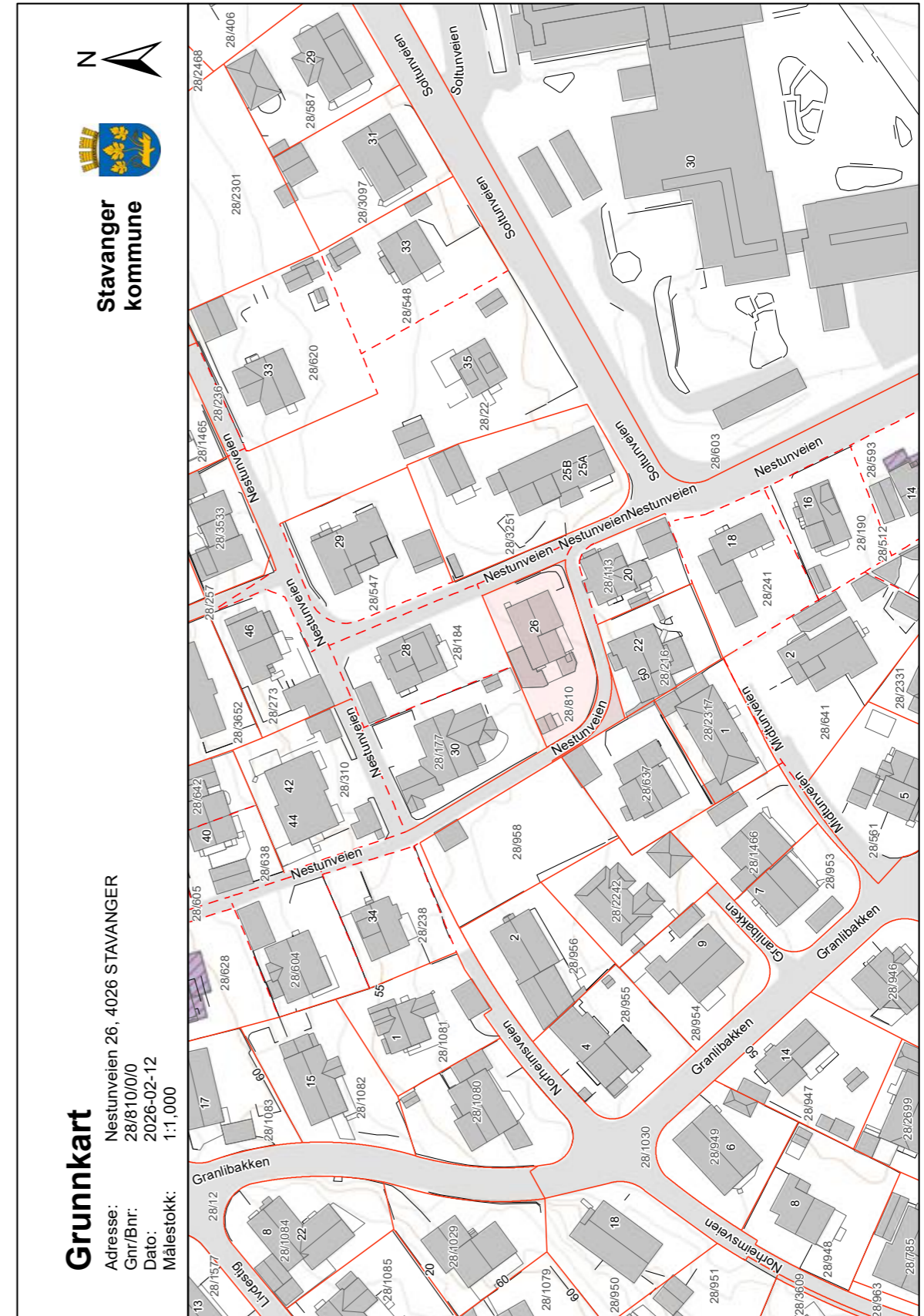
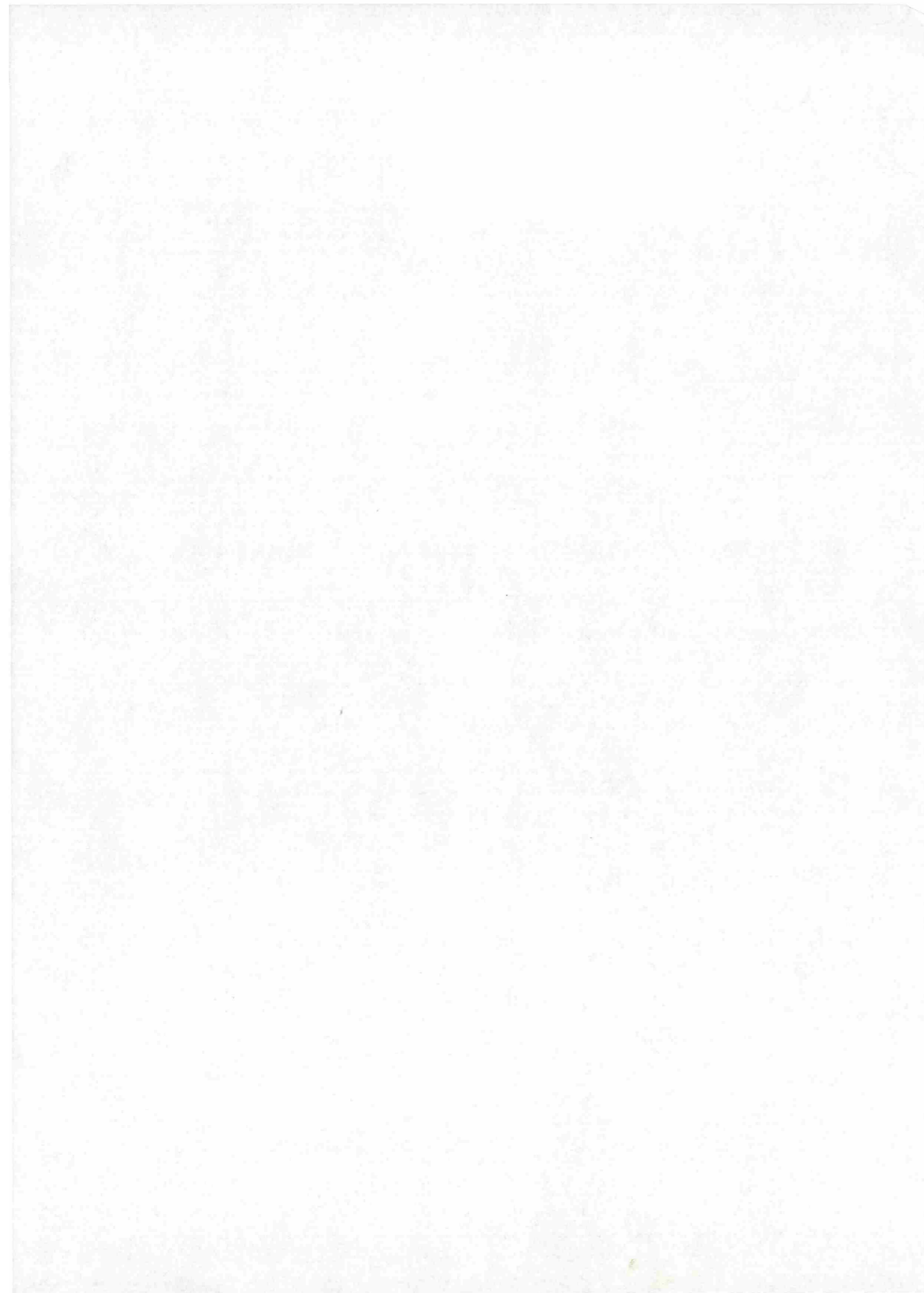
Hjemmelshaver 28/810: Rasmus Nesheim *Rasmus Nesheim* dato: 14/8-95

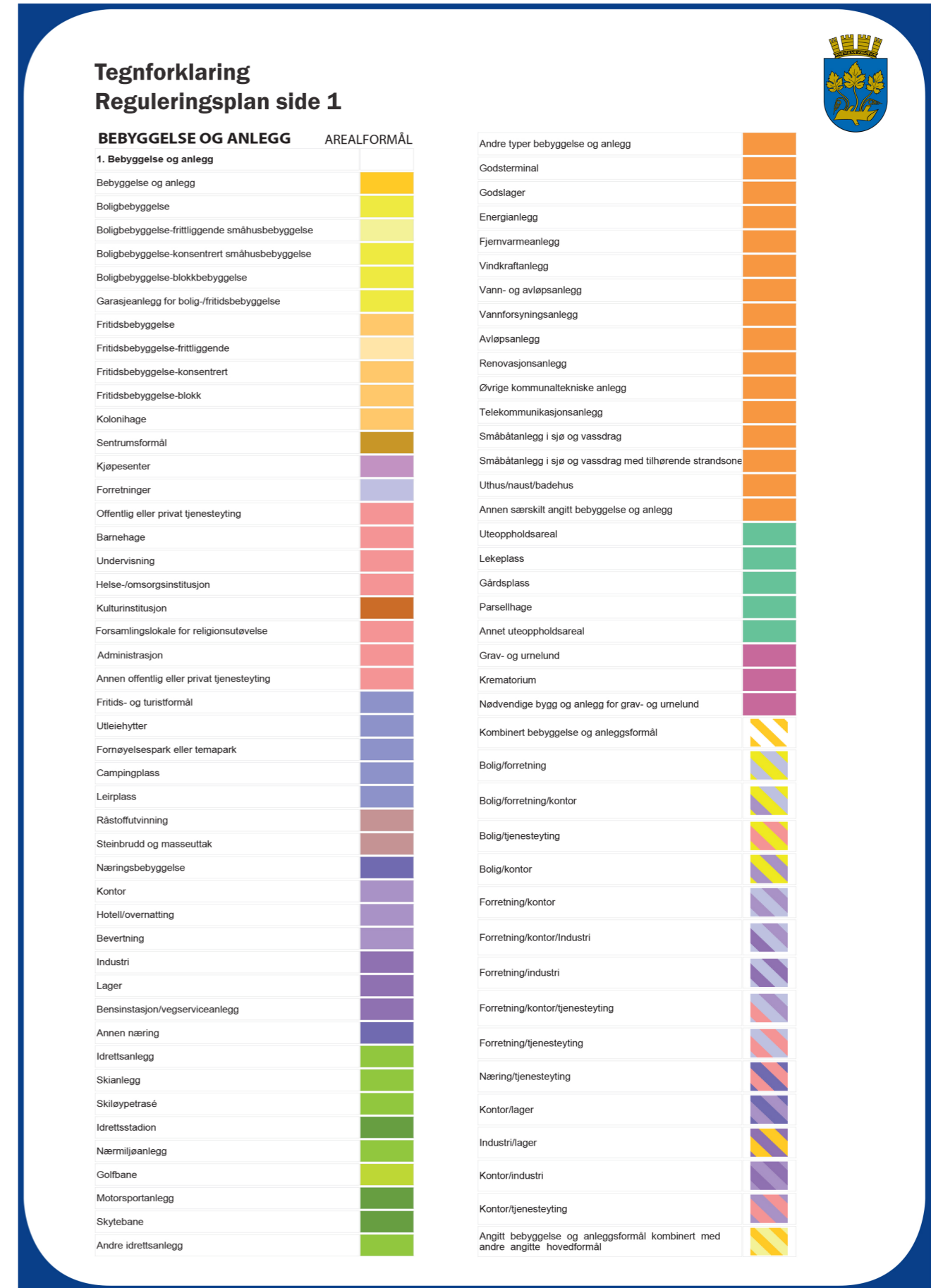
Hjemmelshaver 28/184: Arne Nestby *Arne Nestby* dato: 18/9-95




Attestert kopi av dok.nr. 1995/13337/102
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:45

Side 2 av 2





Tegnforklaring Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

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	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé 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	
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
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/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/avingsområde	
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	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
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	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyteleit 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	Flatesignatur, nærværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nærværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktilinje	
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 forretnings
- Områder for kontor
- Områder for 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 allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggs barnehage
- Allmenntilleggs undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggs institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggs kirke
- Allmenntilleggs forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleggs administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drose)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipaled
- 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

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspeningsanlegg (høyspenlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Iddferlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPEKIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette 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)
- Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilt forsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimaveronsone
- Beveringsområde for bygninger og anlegg
- Bevering av bygninger
- Bevering av anlegg
- Bevering 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

FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNØYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

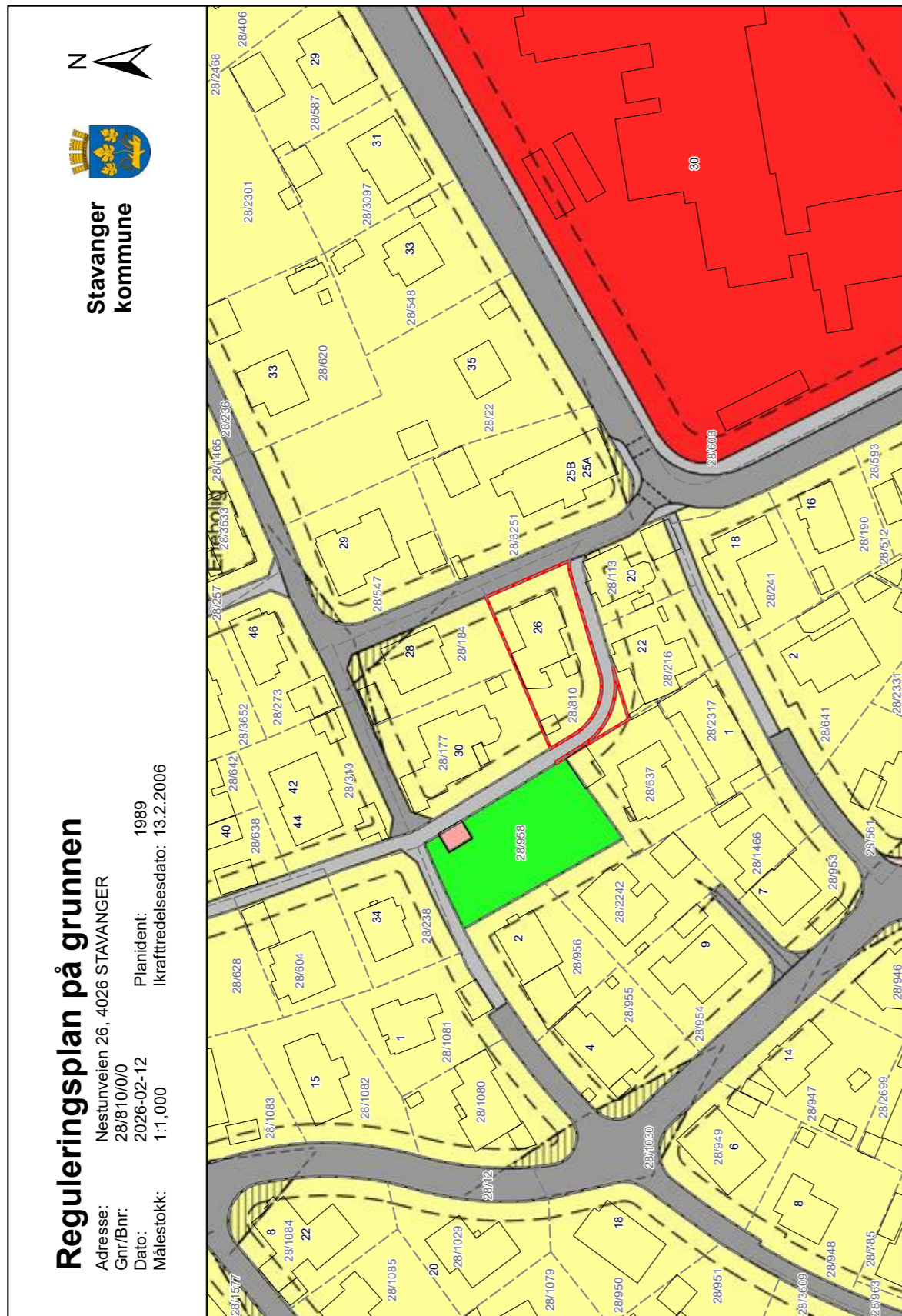
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggs
- Veserviceanlegg (Beverning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornøyesgrense
- Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspeningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Iddferlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskitsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Beveringsområder
- 661 - Bevering av bygninger
- 662 - Bevering av anlegg
- 663 - Bevering av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøyesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde



Tegnforklaring Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg	[Yellow swatch]	[Yellow swatch]
Boligbebyggelse	[Light yellow swatch]	[Light yellow swatch]
Fritidsbebyggelse	[Orange swatch]	[Orange swatch]
Sentrumsformål	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Kjøpesenter	[Purple swatch]	[Purple swatch]
Forretninger	[Light purple swatch]	[Light purple swatch]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink swatch]	[Pink swatch]
Fritids- og turistformål	[Dark blue swatch]	[Dark blue swatch]
Råstoffutvinning	[Reddish brown swatch]	[Reddish brown swatch]
Næringsbebyggelse	[Purple swatch]	[Purple swatch]
Idrettsanlegg	[Green swatch]	[Green swatch]
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	[Orange swatch]	[Orange swatch]
Uteoppholdsareal	[Green swatch]	[Green swatch]
Grav og urnelund	[Purple swatch]	[Purple swatch]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal stripes swatch]	[Diagonal stripes swatch]

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	[Grey swatch]	[Grey swatch]
Veg	[Grey swatch]	[Grey swatch]
Bane	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Lufthavn	[Grey swatch]	[Grey swatch]
Havn	[Teal swatch]	[Teal swatch]
Molo	[Teal swatch]	[Teal swatch]
Hovednett for sykkel	[Pink swatch]	[Pink swatch]
Kollektivnett	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Kollektivknutepunkt	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Parkering	[Grey swatch]	[Grey swatch]
Trase for teknisk infrastruktur	[Orange swatch]	[Orange swatch]
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	[Diagonal stripes swatch]	[Diagonal stripes swatch]

3. Grønnstruktur

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Naturområde	[Green swatch]	[Green swatch]
Turdrag	[Green swatch]	[Green swatch]
Friområde	[Green swatch]	[Green swatch]
Park	[Green swatch]	[Green swatch]
Overvannstiltak	[Light blue swatch]	[Light blue swatch]
Kombinerte grønnstrukturformål	[Diagonal stripes swatch]	[Diagonal stripes swatch]

4. Forsvaret

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Ulike typer militære formål	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Skytefelt/øvingsområde	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Forlegningleir	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Kombinerte militære formål	[Diagonal stripes swatch]	[Diagonal stripes swatch]

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	[Light green swatch]	[Light green swatch]
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Spredt boligbebyggelse	[House icon]	[House icon]
Spredt fritidsbebyggelse	[House icon]	[House icon]
Spredt næringsbebyggelse	[Factory icon]	[Factory icon]

Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farted		
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

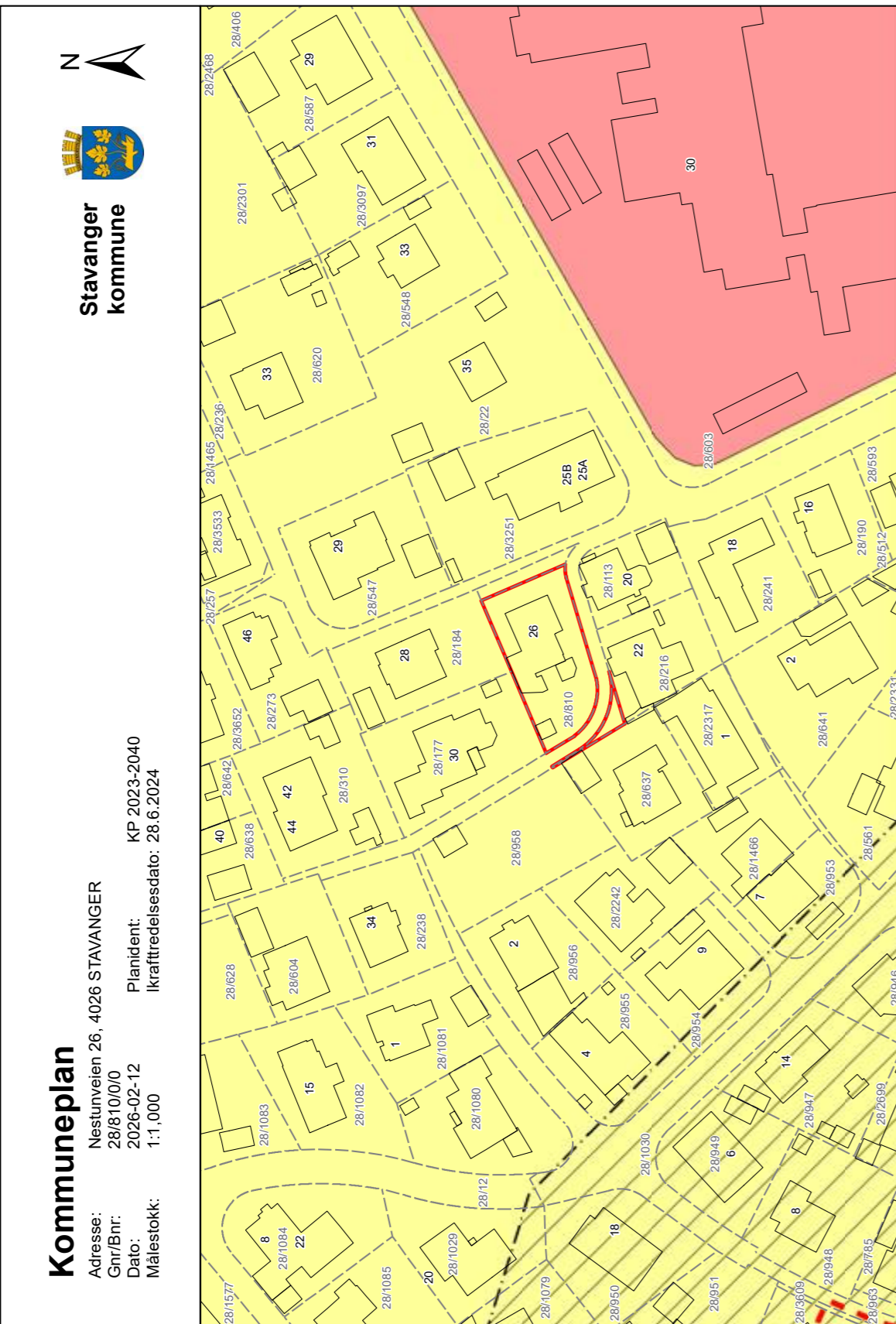
Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	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)						
Jembane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 1989 INDRE TASTA – Tasta bydel

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

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

§ 1 Formål

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

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder

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

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

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

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

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Rekkehus

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

2.2 Offentlig bebyggelse

2.2.1 Skole. Maks %BYA=25%.

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

2.2.3 Idrettsanlegg. Anlegget anses som fullt utbygd.

2.2.4 Kirke. Tilbygg tillates innenfor de viste byggegrensene.

2.3. Garasjeanlegg

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

2.4 Bensinstasjon

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

2.5 Kombinert formål – forretning/kontor

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

§ 3 Trafikkområder

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

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

§ 4 Friområder

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

§ 5 Spesialområder

5.1 Spesialområde bevaring - bolig

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

5.2. Spesialområde frisiktsone

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

§6 Fellesområder

7.1 Felles tilkomstveger.

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

7.2 Felles gangareal

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

7.3. Felles parkering

FP er felles for skolen og barnehagen.

FP1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.

FP2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.4 Felles lek

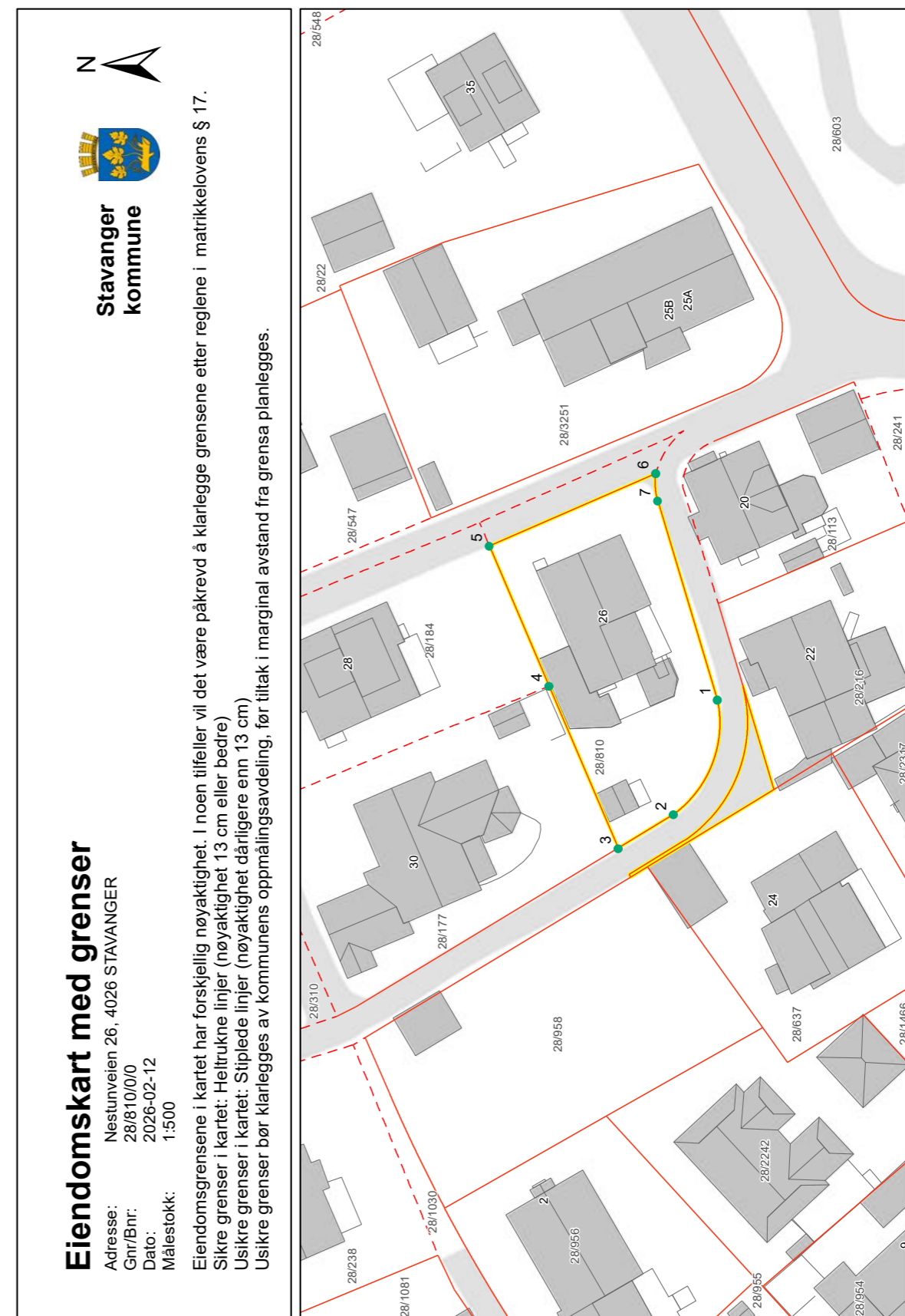
FL1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.

7.5 Felles grøntanlegg

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

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

Side 4 av 4



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 boligjakt 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 nrområdet

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.

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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

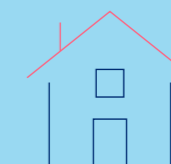
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Nestunveien 26, 4026 STAVANGER. Gnr. 28, bnr. 810, i STAVANGER kommune, oppdragsnr.: 1230260015
Mægler: 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 viderefremmet 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

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