



Velkommen til

Madlaveien 74
4009 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Madlaveien 74
4009 Stavanger**


Arkitekttegnet enebolig med særpreg. Stor tomt på 1017m². Solrik og nydelig hage. Garasje.

Du har kanskje lagt merke til den stramme fasaden og ikke visst hva som skjuler seg bak? Velkommen til Madlaveien 74, en klassisk arkitekttegnet enebolig fra 1950 på Eiganes, som nå presenterer en unik mulighet for den rette kjøperen. Boligen ligger pent plassert helt tilbaketrukket på tomten. Eiendommen har en stor, skjermet hage som er nydelig opparbeidet med gressplen omkranset av hekk, klassiske prydbusker og fontene som utgjør et fint midtpunkt i hagen. Her har en sol fra tidlig til sent.

Her får du en sjelden mulighet til å skape drømmehjemmet i et veletablert og attraktivt nabolag. Boligen er noe slitt utvendig og står foran en total innvendig renovering, og gir deg en unik sjanse til å sette ditt eget preg.

Parkering på tomten/garasje, adkomst fra Nedre Tordenskjolds gate.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 000 000
Omkostninger*	kr	201 090
Totalpris inkl. omk.	kr	8 201 090
BRA/BRA-I		360/328 m ²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 1 017 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1950
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Eirik Hanekamhaug
Eiendomsmegler

975 69 192
eirik.hanekamhaug@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	8 000 000
Omkostninger*	kr	201 090
Totalpris inkl. omk.	kr	8 201 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 200 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 201 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 30 646 pr. år for 2025

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det fra 2026 er vedtatt eiendomsskatt i Stavanger kommune, dette beløpet er ikke mottatt av kommunen pr 12.01.26 og man må påregnet at kommune avgifter blir høyere for 2026

Registerbetegnelse

Gnr. 56, bnr. 1125 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 328 m2

BRA total: 328 m2

Kjeller

BRA-i: 121 m2.

1. etasje

BRA-i: 127 m2.

TBA: 34 m2.

2. etasje

BRA-i: 80 m2.

TBA: 1 m2.

Bod:

BRA-e: 9 m2

BRA total: 9 m2

Garasje:

BRA-e: 23 m2

BRA total: 23 m2

Ikke målbare arealer

Enebolig: Uinnredet loft er ikke målbart.

I kjelleren er kravet til naturlig lystilgang (vindu) tilsvarende 10 % av rommets gulvflate ikke oppfylt.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering på tomt og i garasje.

Tomt

Tomteareal er 1 017 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca 1 017 m² opplyst av Stavanger kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal da deler av tomtegrensen er mindre nøyaktig. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten er pent opparbeidet med plen, variert beplantning, belegningsstein og en dekorativ fontene.

Byggeår

Ca. 1950.

Innhold

Kjeller BRA-i: Kjellerstue, 2 ganger, badstue, toalettrom, vaskerom, verksted og kjøkken.

1. etasje BRA-i: Vindfang, 2 ganger, garderobe, stue/kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

2. etasje BRA-i: Loftstue, 2 soverom, 2 bad, 2 ganger og toalettrom.

Loft: uinnredet

Garasje på 23 m² og en bod på 9 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiv, datert 1948, 1950 og 1953. Tegningene ble først funnet etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet. En sammenligning av disse tegningene med dagens situasjon viser flere avvik:

- Kjeller: Kjelleren er innredet med kjøkken og badstue. Dette fremgår ikke av godkjente tegninger. Innredning av rom i kjeller til varig opphold er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, noe som er søknadspliktig.

- 1. etasje: Vegg er fjernet og det er etablert en åpen løsning mot stuen. Dette kan ha medført endringer i bærende konstruksjoner, noe som er søknadspliktig.

- 2. etasje/loft: Det er etablert et soverom, bad og et toalettrom som ikke fremgår av godkjente tegninger. Dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealene er målbare selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser om utvendig bod er lovlig oppført. Kjøper overtar risikoen med dette.

Standard

Du har kanskje lagt merke til den stramme fasaden og ikke visst hva som skjuler seg bak? Velkommen til Madlaveien 74, en klassisk arkitekttegnet enebolig fra 1950 på Eiganes, som nå presenterer en unik mulighet for den rette kjøperen. Boligen ligger pent plassert helt tilbaketrukket på tomten. Eiendommen har en stor, skjermet hage som er nydelig opparbeidet med gressplen omkranset av hekk, klassiske prydbusker og fontene som utgjør et fint midtpunkt i hagen. Her har en sol fra tidlig til sent.

Her får du en sjelden mulighet til å skape drømmehjemmet i et veletablert og attraktivt nabolag. Boligen er noe slitt utvendig og står foran en total innvendig renovering, og gir deg en unik sjanse til å sette ditt eget preg.

Parkering på tomten/garasje, adkomst fra Nedre Tordenskjolds gate.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningsssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt

innsetningsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er mose i vinduer.

Utvendig - Dører

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Det løse fliser. Det er bom i fliser, samt knuste fliser. Rekkverk er ute av sin stilling.

Innvendig - Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Alle overflater innvendig i bolig må skiftes ut

Innvendig - Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Innvendig - Innvendige trapper - loft

Det mangler rekkverk.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Røykvarsler i tak og håndslukker mangler.

Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har ingen ventilasjon.

Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Våtrom - 1. etasje - Bad 1 etg - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - 2. etasje - Bad 2 - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Spesialrom - Kjeller - Badstue - Overflater og konstruksjon

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takstein mangler. Brist i takstein.

Utvendig - Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ikke synlig musebånd.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Mindre observasjoner på flyvehull etter borebiller/morr, samt synlig aktivitet ifra boremel på enkelte overflater. Det er fuktmerker i tak og gulv, ingen indikasjon på fukt nå.

Utvendig - Balkonger

Rekkverk er for lavt.

Utvendig - Utvendige trapper

Det mangler håndløper. Skade i overflater på skifer og flis.

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 knirk i gulv.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Rom Under Terreng

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig - Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig - Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold - Terrengforhold

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

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Spesialrom - 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader.

Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning

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

Beliggenhet

Med adresse i Madlaveien 74 bor du sentralt på Eiganes, med en sjelden kombinasjon av bynærhet og grønne omgivelser. Her leves livet i et veletablert villastrøk, hvor store, velholdte hager preger nabolaget. Samtidig har du umiddelbar tilgang til Mosvannsparken, som inviterer til løpeturer, søndagsturer og rekreasjon året rundt.

Hverdagslogistikken for en familie er spesielt enkel herfra. Flere barnehager, som Bokkaskogen og Egenes idrettsbarnehage, ligger innenfor en kort spasertur. Det er også gangavstand til populære skoler som Eiganes skole og Kannik skole. For de aktive er det kun noen minutters gange til idrettsanlegg som Stavanger stadion og Kiellandsmyra kunstgress, i tillegg til treningsentre.

Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener. Du kan gå til sentrum på et drøyt kvarter, og de daglige innkjøpene kan gjøres hos for eksempel Coop Prix Våland eller Extra Kannik. Kollektivtilbudet er utmerket med busstopp rett ved, som raskt tar deg rundt i byen, og det er kun en kort kjøretur til flyplassen på Sola. Dette er en adresse som gir en uvanlig frihet til å velge mellom byliv og natur.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Byggemåte

Enebolig oppført med grunnmur i murkonstruksjoner . Reisverk i trekonstruksjoner og bordkledning i tre. Saltak med tekking av teglpanner. Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene). Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Bolig står foran total renovering.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 21.09.1950. Følgende arbeider var ikke utført ved attesting: Puss på innvendig kjellermur, rekkverk på utvendig kjellertrapp og altan i 2. etasje, dører og vindu i garasje, samt gjerde mot Madlaveien.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

I følge egenerklæring har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge

eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd

Ukjent

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/bevaringsområde frisikt, fortau og kjørevei. (Det gjøres oppmerksom på at Ca. 5 m² av tomt er regulert til kjørevei, ca. 63 m² til fortau og ca. 20 m² er regulert til frisiktsone.)

Vedr bygging av bussveien er det ihht Plan 2623 bussveien Mosvatnet - sentrum et areal nord på tomten som er regulert til et midlertidig bygge- og anleggsområde på 57 m² og 6 m² verneverdier generelt (bestemmelsesområde #04). Det er ifølge reguleringsbestemmelsene at etter avsluttet anleggsperiode skal områdene i størst mulig grad tilbakeføres til samme eller tilsvarende standard som før tiltakene ble påbegynt.

Vedr bestemmelsesområde #04: På eiendommen skal det reetableres en trapp som i materialbruk er tilsvarende eksisterende trapp.

(De oppgitte arealstørrelsene er stipulert av Stavanger kommune i rapport megler har fått. Generelt sett fungerer kommunens rapport slik at den via en analyse søker i kartet på den eiendommen megler har bestilt på. Ut fra dette finner den ulike formålsflater som den oppgir arealet på. Det er på ingen måte oppmålte arealer og avvik kan forventes).
Reguleringsbestemmelsene er vedlagt og må gjennomgås nøye.

Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, se reguleringsplanens punkt 5

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssover bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Konf. eventuelt megler.

Ihht kommuneplanen ligger eiendommen i hensynsone for flomfare

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 3 574 046 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 11 534 351 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Åse Marie Noer v/ fullmaktig Trude Jaarvik Noer

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtagelse.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,10% (forutsatt salgssum 8.000.000), kr 88.000

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Markedspakke, kr 26.900

Oppgjørshonorar*, kr 7.900

Tilretteleggingshonorar, kr 12.900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4.500

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3.120

Totalt, kr 144.165

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Lars Erik Rødne den 27.01.2026.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og

hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Eirik Hanekamhaug
EiendomsMegler
Telefon: 975 69 192
E-post: eirik.hanekamhaug@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



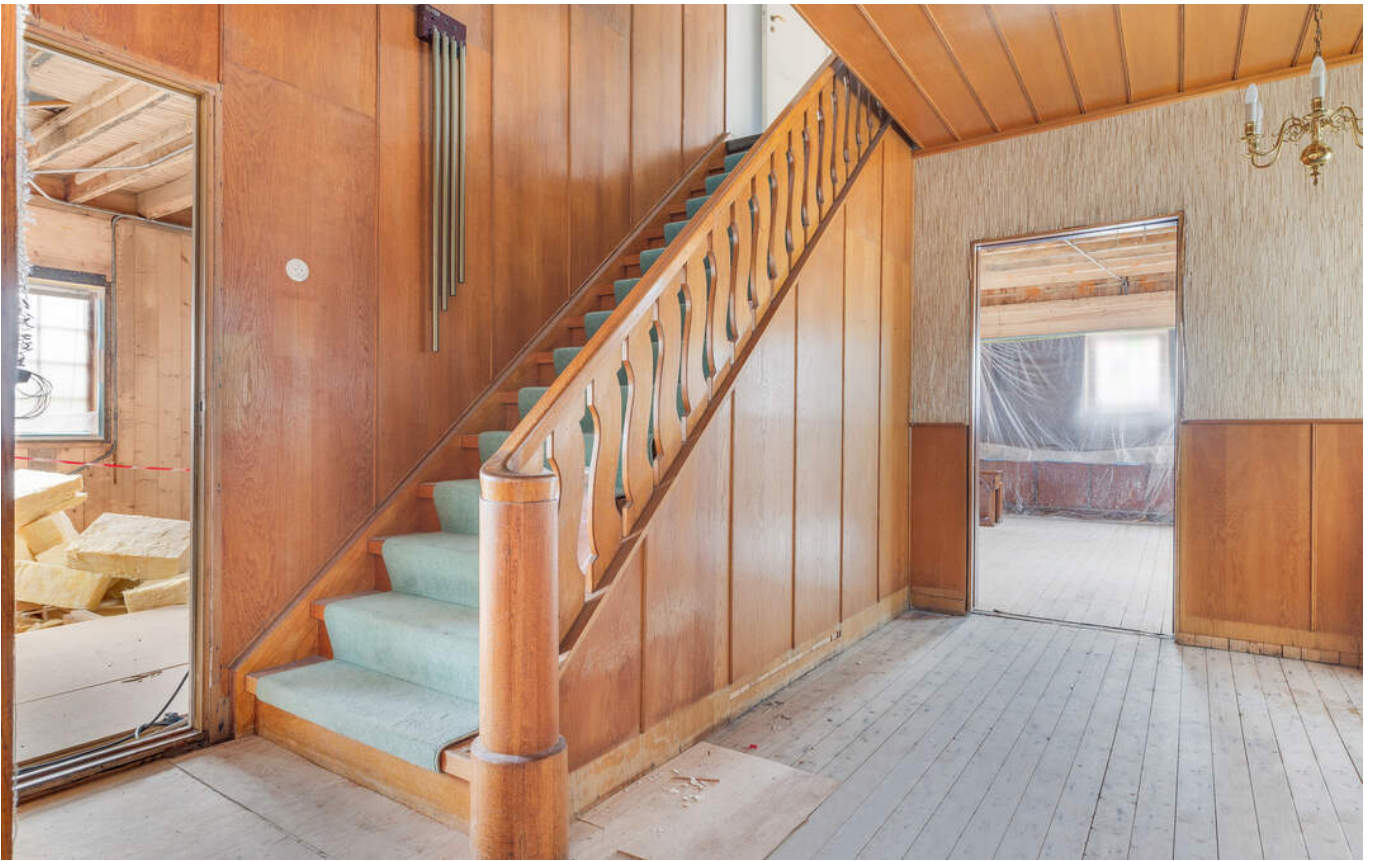














Plantegning

Madlaveien 74

U. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Madlaveien 74

1. Etg.



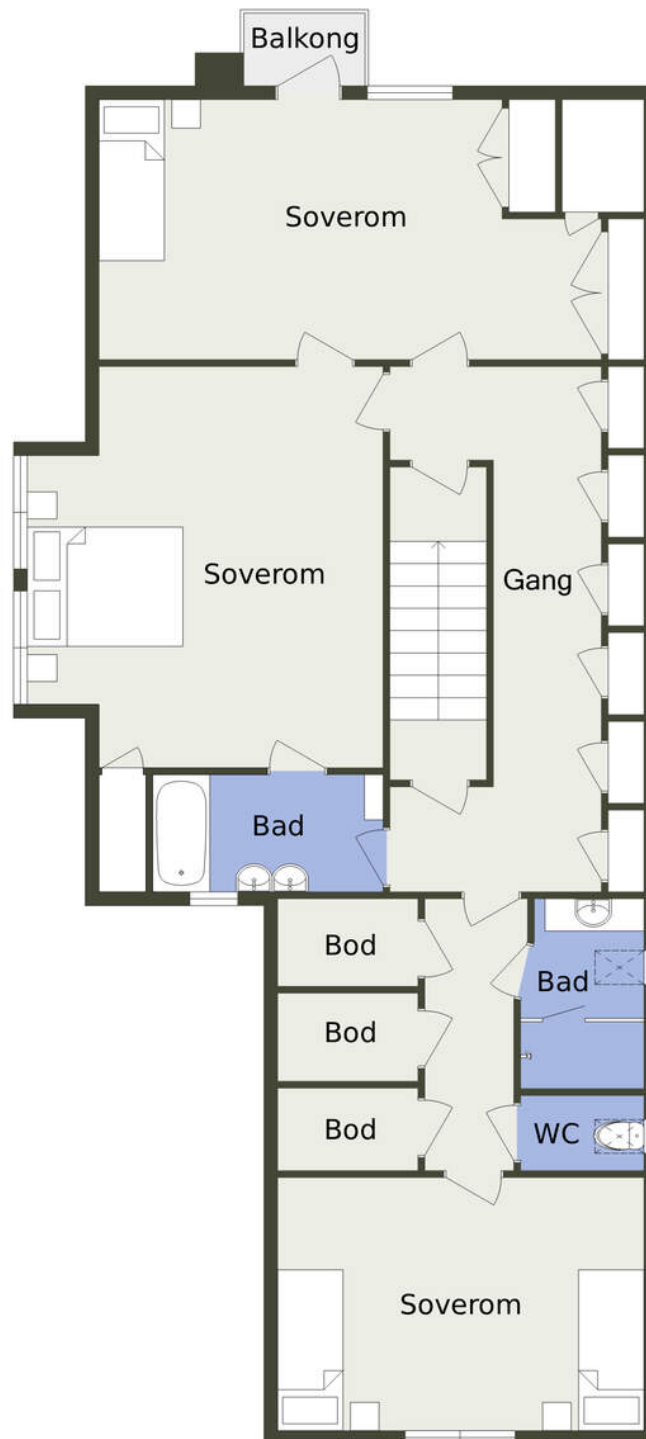
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Madlaveien 74

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MADLAVEIEN 74

Nabolaget Mosvannsparken/Eiganes søndre - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs gate Totalt 10 ulike linjer	0 min	0 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min	1.1 km
Stavanger Sola	14 min	

SKOLER

Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	14 min	1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	15 min	1.1 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	19 min	1.4 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	11 min	0.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	18 min	1.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	15 min	1.1 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	18 min	1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Kannik	13 min
St. Olavs gate	14 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



KVALITET PÅ SKOLENE

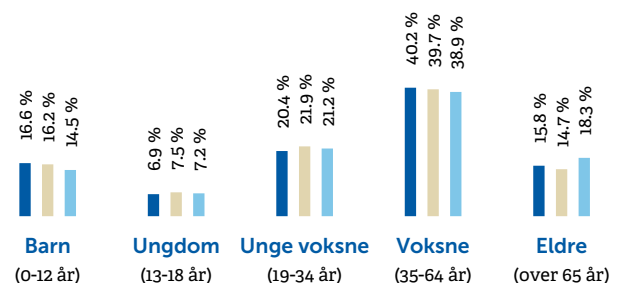
Veldig bra 83/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mosvannsparken/Eiganes sø...	1 350	593
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Bokkaskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min	0.5 km
Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	8 min	0.6 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min	1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	12 min	
Coop Extra Kannik PostNord	13 min	0.9 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100



GATEPARKERING


Lett 89/100



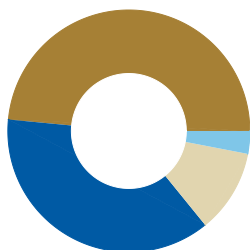
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 88/100

SPORT

 Kiellandsmyra kunstgress	6 min 
Ballspill, fotball	0.4 km
 Stavanger stadion	7 min 
Fotball, friidrett	0.5 km
 EVO Kannik	12 min 
 SATS Herbarium	20 min 

BOLIGMASSE



- 37% enebolig
- 11% rekkehus
- 3% blokk
- 48% annet



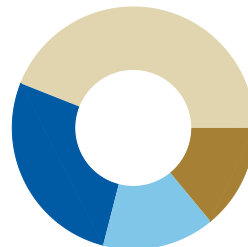
«Nærhet til byen, nærhet til turområde, barnehage og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 Herbarium	21 min 
 Vitusapotek Løven - Stavanger	14 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 27% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



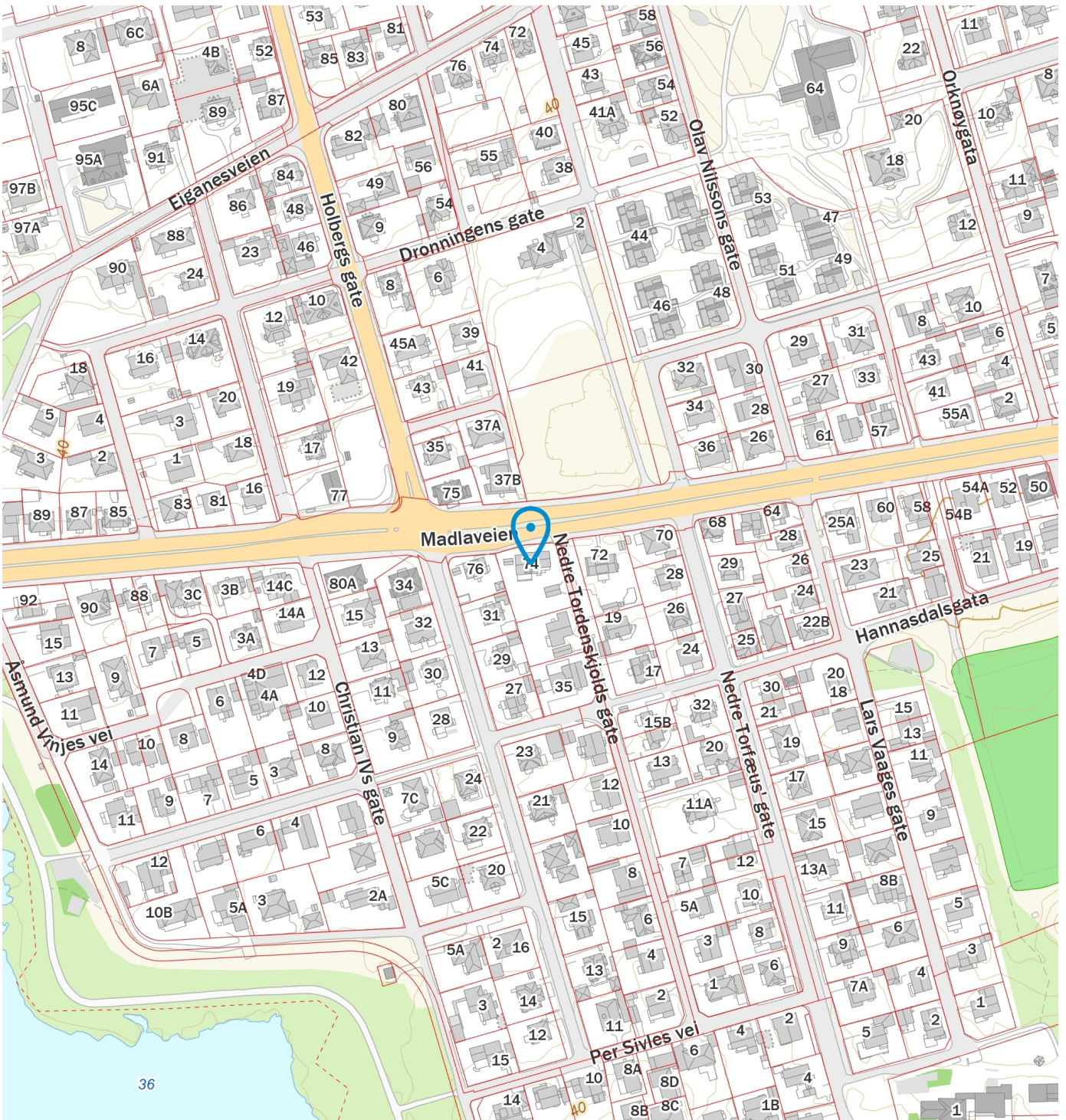
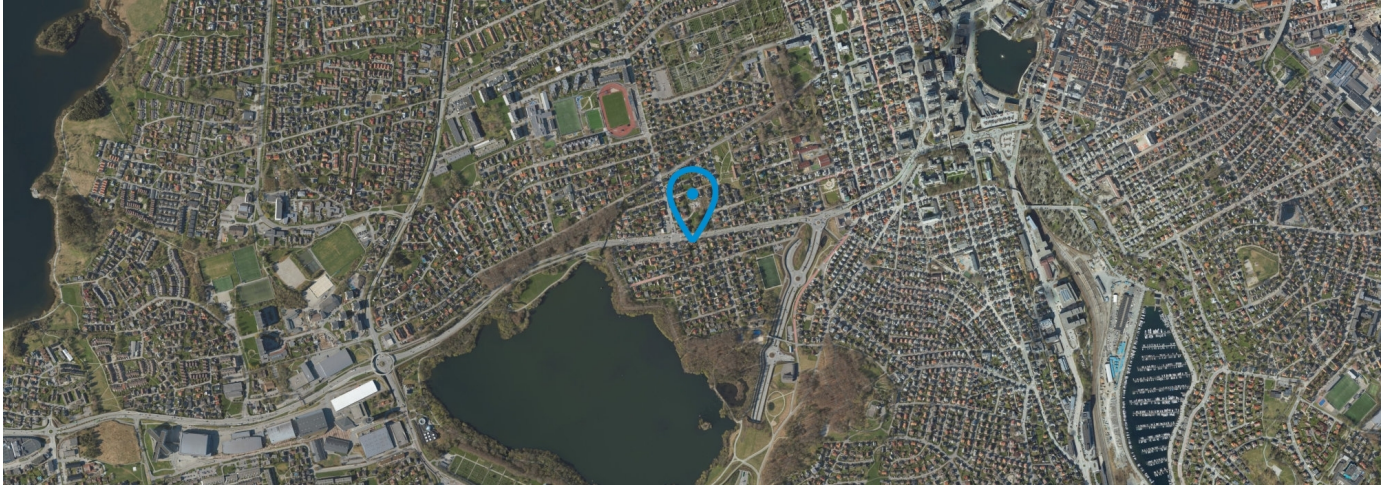
0%

43%

- Mosvannsparken/Eiganes søndre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Trude Jaarvik Noer

Boligen

Madlaveien 74
4009 Stavanger

1103-56/1125/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1980
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Vannlekkasje på bad i andre etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Det husker jeg ikke dessverre.

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble skiftet

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Huset er bygget på 50 tallet så dreneringen er der etter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det har vært vannlekkasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Madlaveien 74 , 4009 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 56, bnr. 1125

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 328 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 12916-1265

Referansenummer: IF1456

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Rødne

Vår ref: 008566



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Lars Erik Rødne

Lars Erik Rødne

Uavhengig Takstingeniør

lars.erik@takst-team.no

928 14 086

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 fuktspøk.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med grunnmur i murkonstruksjoner . Reisverk i trekonstruksjoner og bordkledning i tre. Saltak med tekking av teglpanner.

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene). Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Bolig står foran total renovering.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein og kobberplater.
Nedløpsrør og takrenner i metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har tredører.
Terrasse med fliser.
Trapp i murkonstruksjoner med skifer og fliser i trinn.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Boligen har tretrapper.
Innwendig har boligen malte fyllingsdører og tredører.

Kjeller:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.
Murvegger er åpne.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Malte plater på vegg. Tak mangler.
Badekar, seksjon med vask, dusjnise.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %.

Bad 2. etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad har fliser på gulv og vegger. Malt tak. Seksjon med vask og dusjvegger. Ventilasjon i tak. Panelovn.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.

Bad 2. etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv. Malte plater i tak. Respatexplater på vegg. Ventilasjon i tak. Ovn på vegg. Dobbel vask og badekar.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv. Murvegger. Panel i tak. Ventil i vegg. Ingen varme. Det er montert dusjkabinett , kjøkkenvask med innredning, bereder og opplegg for vaskemaskin.

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

Saltutslag på murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg.:

Kjøkken er demontert/mangler
Det er ikke avtrekk.

Kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kjeller har fliser på gulv og deler av vegg. Malt murvegg. Malt panel i tak. Ingen varme. Ventilasjon i tak. Gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Badstue i kjeller har fliser på gulv, panel på vegg og i tak.
Badstueovn.

Toalettrom 2. etg. har fliser på gulv og vegger. Malt tak. Gulvmontert toalett. Ventil i tak. Veggovn.

Toalettrom 1. etg. har fliser på gulv, fliser og malt tapet på vegger.
Toalett og servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran på vaskerom.

Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, Rex.
Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.
Røykvarsler i tak og håndslukker mangler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering som normalt på oppføringstidspunktet.
Grunnmur i murkonstruksjoner.
Forstøtningsmur i murkonstruksjon
Terreng rundt bolig er opparbeidet med plen og belegningsstein.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er offentlig via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Endring av boligens sekundærdel til boligens hoveddel er søknadspliktig

Bod

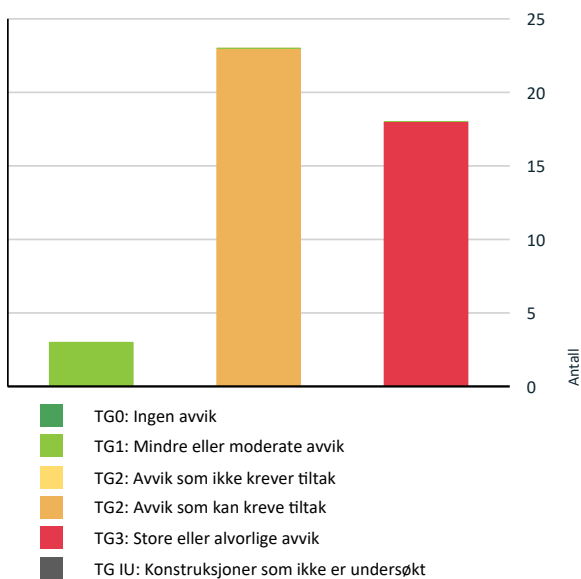
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

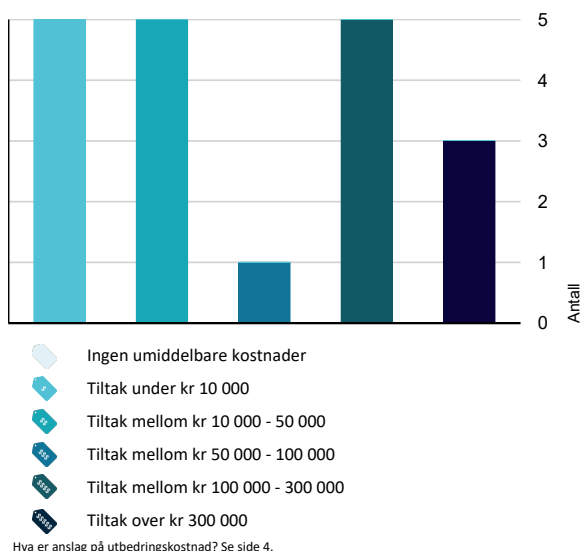
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - loft** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad 1 etg > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger,	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOelig

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig for familie

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein og kobberplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Takstein mangler. Brist i takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Manglende takstein bør erstattes snarest for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenner i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt vurderes montering av snøfangere på aktuelle takflater for å ivareta sikkerhet og hindre snøras, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Det bør også etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ikke synlig musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og mugvekst.

Det bør monteres musebånd i nedre kant av kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Mindre observasjoner på flyvehull etter borebiller/morr, samt synlig aktivitet ifra boremel på enkelte overflater.

Det er fuktmerker i tak og gulv, ingen indikasjon på fukt nå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre skader etter borebiller og forhindre videre aktivitet, for eksempel ved å behandle angrepne områder og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere svekkelse av trekonstruksjonene, noe som kan redusere bæreevnen og medføre økte vedlikeholdskostnader.



Takkonstruksjon loft.

TC 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er mose i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med fukt- og råteskader, samt vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vanskelig betjente vinduer og slitte karmen bør utbedres for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.

Avvik rundt innsettsdetaljer og tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere skader og redusert inneklime.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vinduer.

TC 3 Dører

Bygningen har tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dør i stue.

TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med fliser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det løse fliser. Det er bom i fliser, samt knuste fliser. Rekkverk er ute av sin stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Løse og knuste fliser bør skiftes ut, og fliser med bom bør festes på nytt for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Rekkverket må reetableres i korrekt posisjon og tilpasses gjeldende krav for høyde og åpninger, for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Fukt- og råteskader i konstruksjonen må utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens bæreevne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse ved soverom.



Terrasse ved stue.

TG 2 Balkonger,

Balkong med rekkverk i metall og metall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkets høyde bør økes til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i murkonstruksjoner med skifer og fliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper.

Skade i overflater på skifer og flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper for å redusere risikoen for fallulykker.

Skader på overflater av skifer og flis bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Alle overflater innvendig i bolig må skiftes ut

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 knirk i gulv.

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 gulvet bør utbedres ved å etterfeste gulvbord eller undergulv, for å redusere bevegelse og støy, samt forbedre gulvets stabilitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirkingen vedvare og påvirke bokomforten.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge eventuelle forhøyede radonnivåer, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger. Uten slike tiltak øker risikoen for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Murvegger er åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktgjennomtrengningen i kjellermur og kjellergulv, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking.

Fuktgjennomtrengning kan føre til skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økt risiko for sopp- og muggdannelse. Jevnlig overvåking anbefales for å oppdage eventuelle forverringer i tilstanden.



Fuktvandring i betongvegger.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde medfører økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

! TG 3 Innvendige trapper - loft

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rekkverk mangler til trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1 ETG

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Malte plater på vegg. Tak mangler. Badekar, seksjon med vask, dusjnisse.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1. etg.

1. ETASJE > BAD 1 ETG

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %.



Fuktmålinger i vegg mot bad.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad har fliser på gulv og vegger. Malt tak. Seksjon med vask og dusjvegger. Ventilasjon i tak. Panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at bygget oppfyller gjeldende tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens kvalitet og forskriftsmessighet, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad 2. etg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.



Fuktmålinger i vegg.

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på gulv. Malte plater i tak. Respatexplater på vegg. Ventilasjon i tak. Ovn på vegg. Dobbel vask og badekar.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og løsninger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og eldre forskriftskrav medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

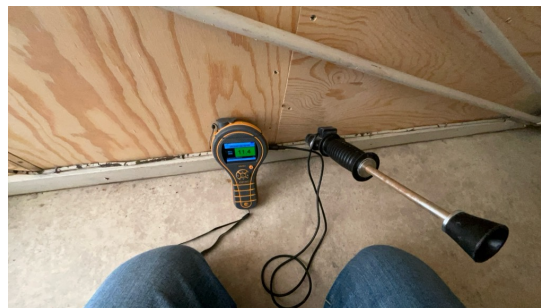


Bad 2. etg.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.



Fuktmålinger i vegg mot bad fra kott.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på gulv. Murvegger. Panel i tak. Ventil i vegg. Ingen varme. Det er montert dusjkabinett, kjøkkenvask med innredning, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til saltutslag på murvegger, da dette kan indikere fuktskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, som kan svekke byggets konstruksjon og medføre økte utbedringskostnader.



Vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet er demontert/mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkeninnredning og overflater må reetableres eller utbedres for å sikre funksjonell bruk av kjøkkenet. Manglende kjøkkenet kan medføre redusert bokomfort og begrenset bruksmulighet, samt økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkkenet er demontert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventilasjon på kjøkkenet.

KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventilasjon fra kjøkkenet i kjeller.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv, fliser og malt tapet på vegg. Toalettrom har toalett og servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er bom i fliser på vegg og gulv. Det mangler fliser, overflater er sprukket opp, ingen ventilasjon. Tak mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader på servant og toalett for å hindre videre forringelse og lekkasjer.

Mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft bør etableres for å sikre god ventilasjon, i tråd med gjeldende krav. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv og vegger. Malt tak. Gulvmontert toalett. Ventil i tak. Veggovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.



KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue har fliser på gulv, panel på vegg og i tak. Badstueovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, og eventuelle skader må utbedres.

Konsekvensen av feil konstruksjon og fuktskader er økt risiko for råte, muggdannelse og soppvekst, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Badstue.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Toalettrom har fliser på gulv og deler av vegg. Malt murvegg. Malt panel i tak. Ingen varme. Ventilasjon i tak.
Gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

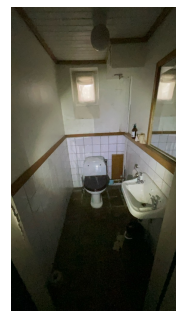
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Riss og skader på servant og toalett bør utbedres eller utstyret bør skiftes for å unngå videre forringelse og risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktskader og økt risiko for muggdannelse. Skader på sanitærutstyr kan medføre lekkasjer og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan få plutselige skader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, Rex.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig, noe som kan medføre vannskader.

! TG 3 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.

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

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.

1950

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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? Sjekke 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?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Sikringsskap med skrusikringer. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i tak og håndslukker mangler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarlser mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til fuktskader og redusert inneklimate.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Sprekker i grunnmuren bør utbedres og overflatebehandles for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og svekkelse av byggets bæreevne.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre sprekker og/eller skjevheter bør utbedres for å hindre videre forvitring og risiko for ytterligere skader på muren.

Dersom utviklingen fortsetter, kan det føre til redusert stabilitet og behov for mer omfattende tiltak på et senere tidspunkt.

! TG 2 Terrenghold

Terrenghold rundt bolig er opparbeidet med plen og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygget.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller, samt økt risiko for inntrengning av vann i bygningsmassen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

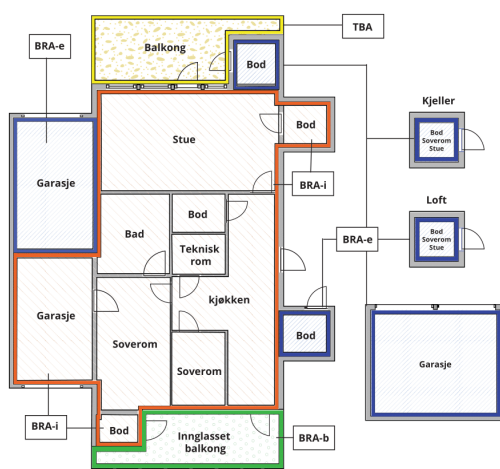
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Madlaveien 74 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1125
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	127			127	34
2. etasje	80			80	1
Kjeller	121			121	
Loft					
SUM	328				35
SUM BRA	328				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, gang 2, vindfang, garderobe, toalettrom, bad 1 etg, soverom		
2. etasje	Soverom, loftstue, gang, bad, bad 2, toalettrom, gang 2, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, badstue, toalettrom, vaskerom, verksted, gang, gang 2, kjøkken		
Loft	Uinnredet loft . ikke målbart		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Endring av boligens sekundærdel til boligens hoveddel er søknadspliktig

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt i kjelleren.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Vedlegg: Takstrapport

Madlaveien 74 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1125
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Madlaveien 74 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1125
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Lars Erik Rødne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1125		0	1017.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Madlaveien 74

Hjemmelshaver

Noer Åse Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligstrøk langs Madlaveien med gangavstand til skoler, offentlig kommunikasjon og ikke minst Stavanger sentrum som kan by på alt en måtte ønske av et bysentrum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod med reisverk i tre. Saltak med teglstein. Vindu i enkelt glass. Tredører. Takrenner i plast. Skade i dører, råte i kledning.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje med betonggulv. Vegger i murkonstruksjon. Saltak med teglpanner. Vippeport. Det er knust takstein på tak, samt mangler takstein. Saltutslag i murvegger. Vann til garasje er ikke frostfri. Dør inn til garasje henger på hengsler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	26.01.2026		Fremvist	1	Nei
Teknisk etat	26.01.2026		Fremvist	2	Nei
Norges Eiendommer	26.01.2026		Fremvist	4	Nei
Egenerklæring	27.01.2026		Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

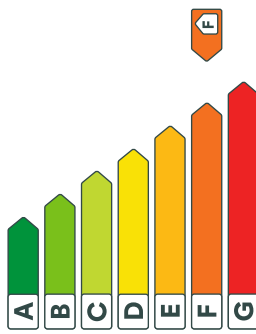
Vedlegg: Energiattest



Energiattest



Adresse	Madlaveien 74, 4009 STAVANGER
Dato for energimerking	11.03.2026
Bygningstype	Enebolig
Bygningskategori	Småhus
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	1125
Seksjonsnummer	—
Merkekode	Energiattest-2025-268897
Bygningsnummer	4542797
Bruksenhetsnummer	H0101



Energi karakteren

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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 energi karakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligseier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Bolig informasjon

Byggeår	1950
Bruksareal	328,0 m ²
Oppvarmet etasje	4
Bygningsmateriale	Tre
Oppvarming	Elektrifisert, Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Bygningstype	Enebolig
Oppvarmet bruksareal	328,0 m ²
Bygningsmateriale	Tre



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygning energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) veites ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år
337,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
284,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
93 250 kWh



Madlaveien 74, 4009 STAVANGER



Detaljer

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energi bruk	Lekkasjetall
Nei	Nei
Sjoceller	
Nei	



Madlaveien 74, 4009 STAVANGER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Uvendig kan man forsøke å lette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 2: Eterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 3: Eterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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. Måledene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukeriltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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 energifeffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memesker er også varmeledere; jo flere glesjer – 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 myggspiralrøyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la varmen renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk kokk, 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 frossemat i kjøleskapet kjøli- 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 kjølelister og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Slå ei 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesusl hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesusl eller allerede har sparesusl kan du ta liden på fylling av ei vaskebøtte, nye sparesusler har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Densom varmtvannsbereideren har nok kapasitet kan temperaturen i bereideren reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbytter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automalisk, slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. 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 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er usyrt med termostat men har ikke automalisk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automalisk for tidsstyring 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installerer ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dor utnyttas kun 30 - 55 % av energinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsats (som kom på markedet i 1989) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinsats og pelletskaminer utnyttar energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn. Ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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 energiaktivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Tegnforklaring Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Kjøreveg		
Fortau		
Tog		
Gaetun		
Gang-/sykkelveg		
Gangveggangareal/ålgate		
Sykkelanlegg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grønnterareal		
Bane (nærmere angitt baneformal)		
Trase for jernbane		
Trase for sporvegførestasjonsbane		
Trase for taubane		
Stasjons-ferminnbygg		
Holdsplattform		
Lesturplattform		
Tekniske bygg/konstruksjoner		
Annen banegrunn - tekniske anlegg		
Annen banegrunn - grønnterareal		
Lufthavn		
Lufthavn - landings- /taxobane		
Lufthavn - ferminnbygg		
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg		
Landingsskisse for helikopter o. a.		
Havn		
Kai		
Havneleiemærker		
Havneslag		
Møle		
Navgjonstasjon		
Hovedstift for sykkel		
Kollektivnett		
Trase for nærmeste angitt kollektivtransport		
Kollektivstasjon		
Kollektivanlegg		
Kollektivterminal		
Kollektivhovedplass		
Pendler-/fritidsparkering		
Parkering		
Rasteplass		
Parkeringsplasser		
Parkeringshur - anlegg		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frømark	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegdekkingskjern	
Vannspeil	
Overvannsluk	
Infiltrasjon/fordyning/avløsing	
Kombinerte grønnstrukturformal	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformal	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formal	
Skyte/øvingssområde	
Forsvarsanlegg	
Kombinerte militærformal	
Angitt militær formal kombinert med andre angitte hovedformal	



Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL	Andre typer bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse		Godsterminal
Boligbebyggelse-innliggende småhusbebyggelse		Godslager
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Energianlegg
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Fjernvarmeanlegg
Garasjanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Vindkraftanlegg
Fritidsbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg
Fritidsbebyggelse-konsentrert		Vannforsyningsanlegg
Fritidsbebyggelse-blokk		Avlopsanlegg
Kolonihage		Renovasjonsanlegg
Sentrumformal		Øvrige kommunaltekniske anlegg
Kjøpesenter		Telekommunikasjonsanlegg
Foretninger		Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag
Barnehage		Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
Undervisning		Utlushaus/baderhus
Helse-/omsorgsinstitusjon		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Kulturinstitusjon		Uteoppholdsareal
Forsamlingslokale for religionsutøvelse		Lekeplass
Administrasjon		Gårdeplass
Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Parkehall
Fritids- og turistformal		Annet uteoppholdsareal
Utleiehytter		Grav- og urnelund
Fornøyelsespark eller temapark		Krematorium
Lekeplass		Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
Rådhus/utstilling		Kombinert bebyggelse og anleggformal
Stenbruudd og masseuttak		Bolig/foretning
Næringsbebyggelse		Bolig/foretning/kontor
Kontor		Bolig/tjenesteyting
Hotell/overnatting		Bolig/kontor
Beverting		Foretning/kontor
Industri		Foretning/kontor/industri
Lager		Foretning/industri
Brenselstasjon/vegesivianlegg		Foretning/kontor/tjenesteyting
Annen næring		Foretning/tjenesteyting
Idrettsanlegg		Næring/tjenesteyting
Ski-anlegg		Kontor/lager
Skytebane		Industri/lager
Idrettsstadion		Kontor/industri
Næringsanlegg		Kontor/tjenesteyting
Golfbane		Angitt bebyggelse og anleggformal kombinert med andre angitte hovedformal
Moosportanlegg		
Skytebane		
Andre idrettsanlegg		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 gardskiltet næringsvitenskapet basert på påfølgende ressurgunnlegg	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Stogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Peisyrnareggi	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNFR-areal for sprett bolig-, fridns- eller næringsbyggelse mv.	
Sprett boligbyggelse	
Sprett fridnsbyggelse	
Sprett næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsvernsyn	
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 strandsoner	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Fartelid	
Hoved- og baid	
Havneområde i sjø	
Smaltilhavn	
Bayehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lisettingsplasser	
Gypelid eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fergetilbudsformål	
Driftkevern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Idrett og vintersport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Objekttype	Flatesignatur, halvverende
RpFareSone		H300_4
RpSliringsSone		
RpStøysSone		H200_1
RpInfrastrukturSone		
RpGjennomføringsSone		H570_2
RpAngittHensynSone		
RpBåndleggingsSone		H120_2
RpDetaljeringsSone		(Planid)
Små flater, alle hensynssoner		

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, halvverende	Symbol
PblMidlByggAnleggOmråde			
Linjesymbol			
RpGrense			
RpFormålGrense			
RpSliringsGrense			
RpStøysGrense			
RpFareGrense			
RpAnkeringsGrense			
RpOpplysningsGrense			
RpBåndleggingsGrense			
RpGjennomføringsGrense			
RpDetaljeringsGrense			
RpBestemmelsesGrense			
RpReguleringsHøyde			
RpJuridiskLinje			
Regulert tomtegrense			
Eiendomsgrnse som skal oppheves			
Bygg- kulturminner, rnm som skal bevares			
Bygggrense			
Planlagt bebyggelse			
Bebyggelse som inngår i planen			
Bebyggelse som forutsettes fjernet			
Regulert sentreflinje			
Fraktnetj			
Regulert kant kjørubane			
Regulert kjørefelt			
Regulert parkeringsfelt			
Regulert fyllingsperfelt			
Regulert stasjonskerm			
Regulert subtektur			
Sliringsglende			
Bru			
Tunnel			
Måle og avstandslinje			
Strandlinje sjø			
Strandlinje vassdrag			
Midlinje vassdrag			

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegsetningsplanfysisk kjøringsone	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruer	
Tunnellings	
Eksisterende ts som skal bevares	
Regulert nytt ts	
Regulert mannscting	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jnr. 1047/50.

Ferdigattest.

Vedk: Tordenskjoldsgt. 20,

Eier: Per Mogens Pedersen.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.

Ildstedsattest er utskrevet.

Følgende arbeider er ikke utført:

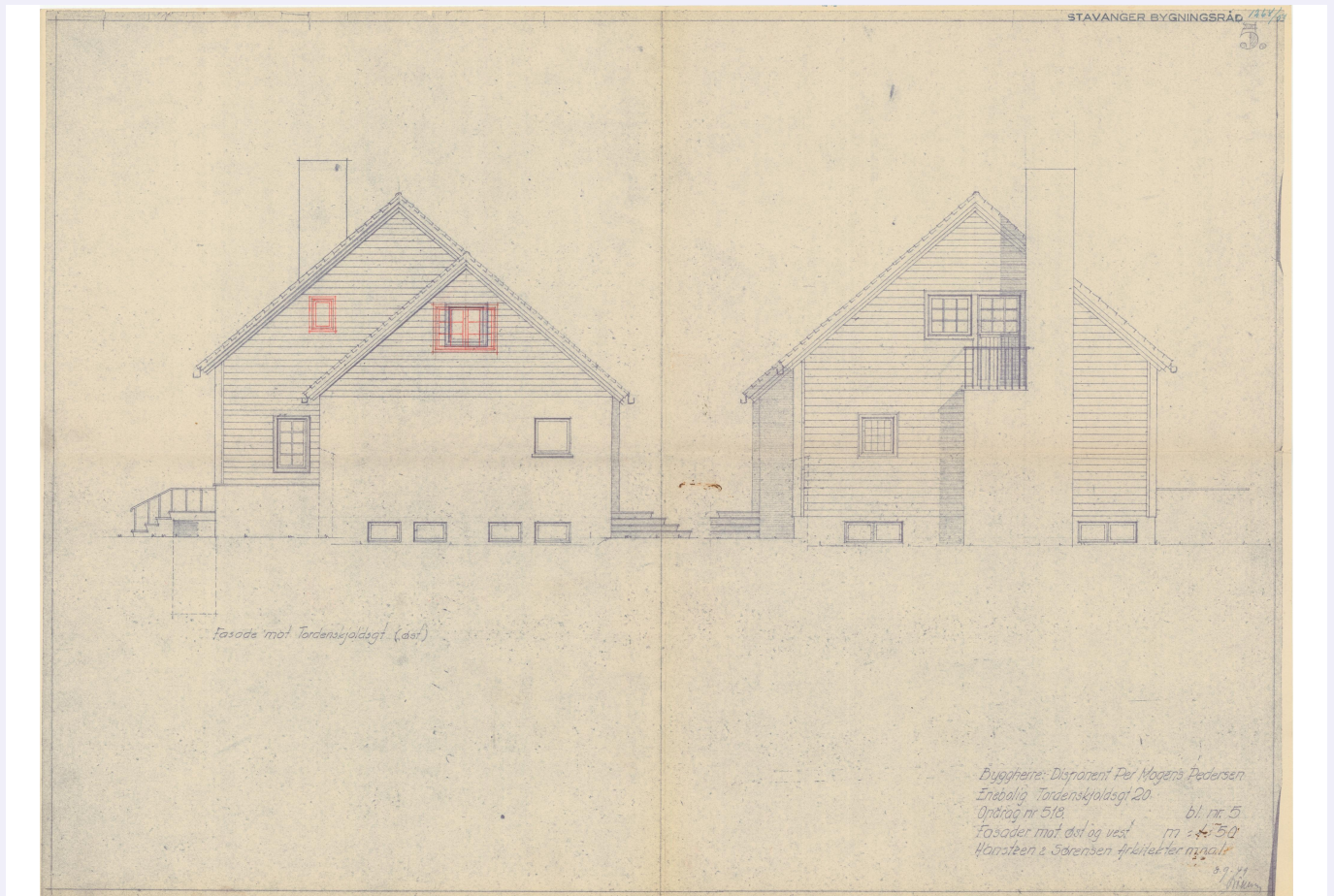
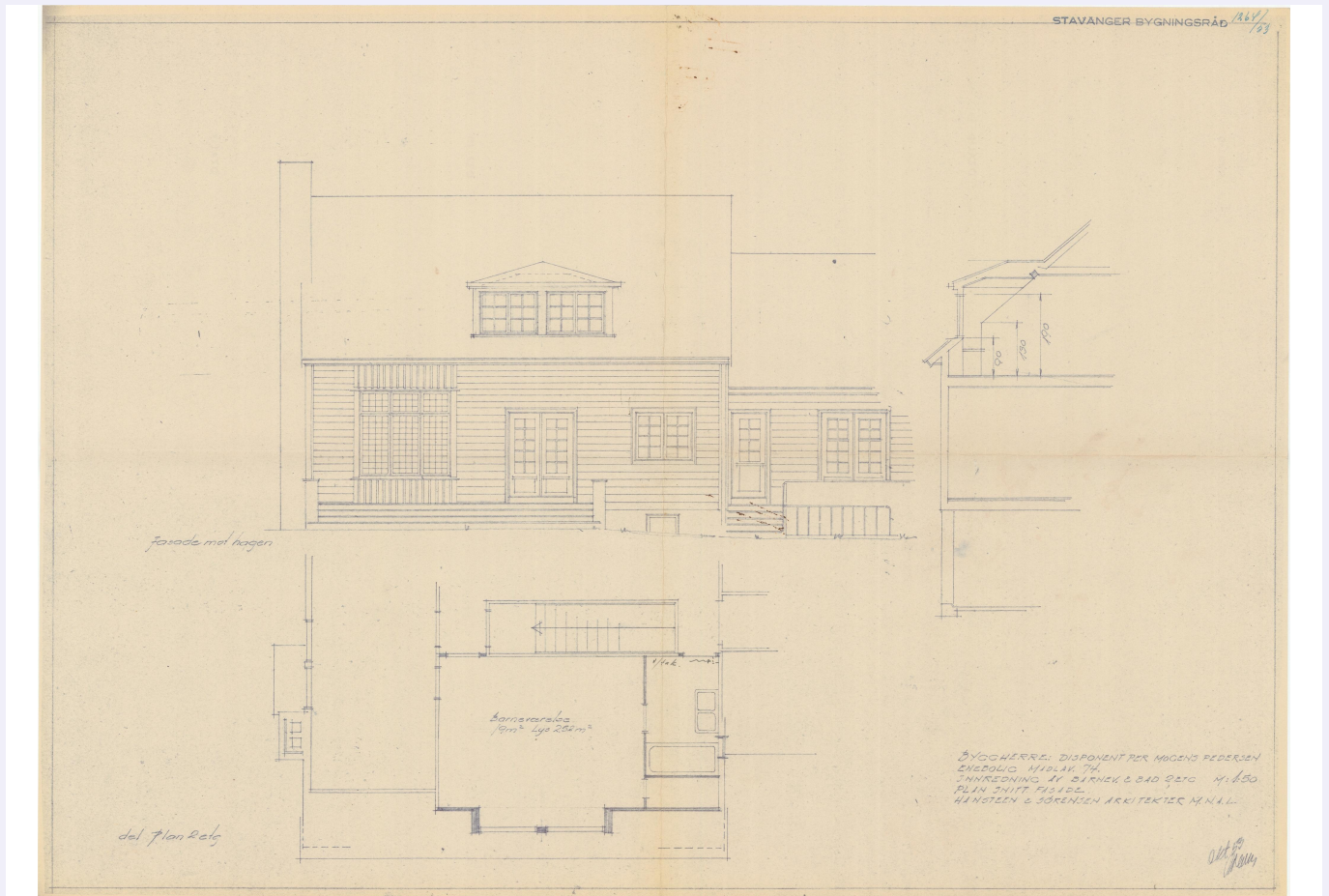
Puss på innvendig kjellermur. Rekkverk på utvendig kjellertrapp.
og altan i 2ten etasje. Dører og vindu i garasje.

Gjerde mot Maldeveien.

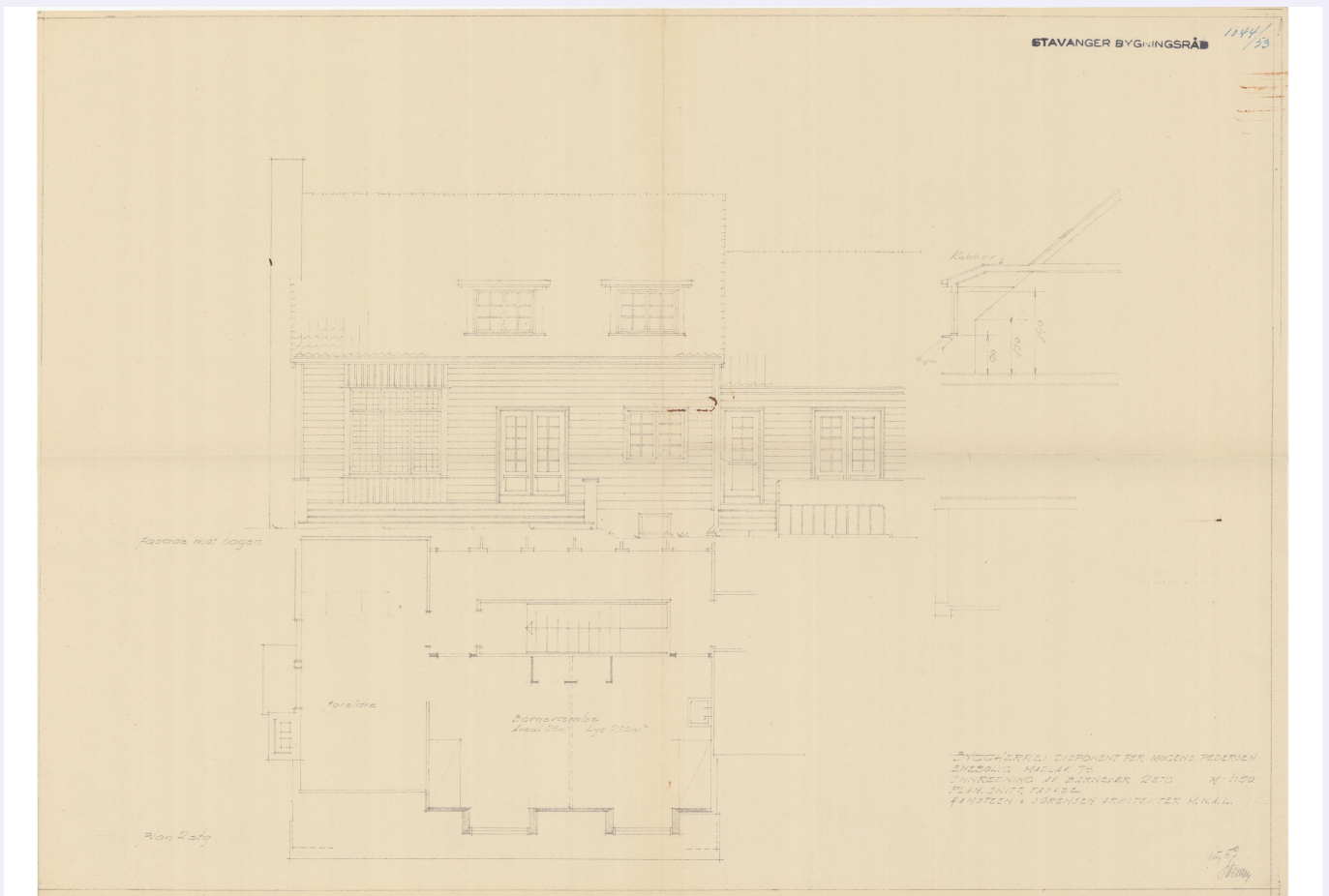
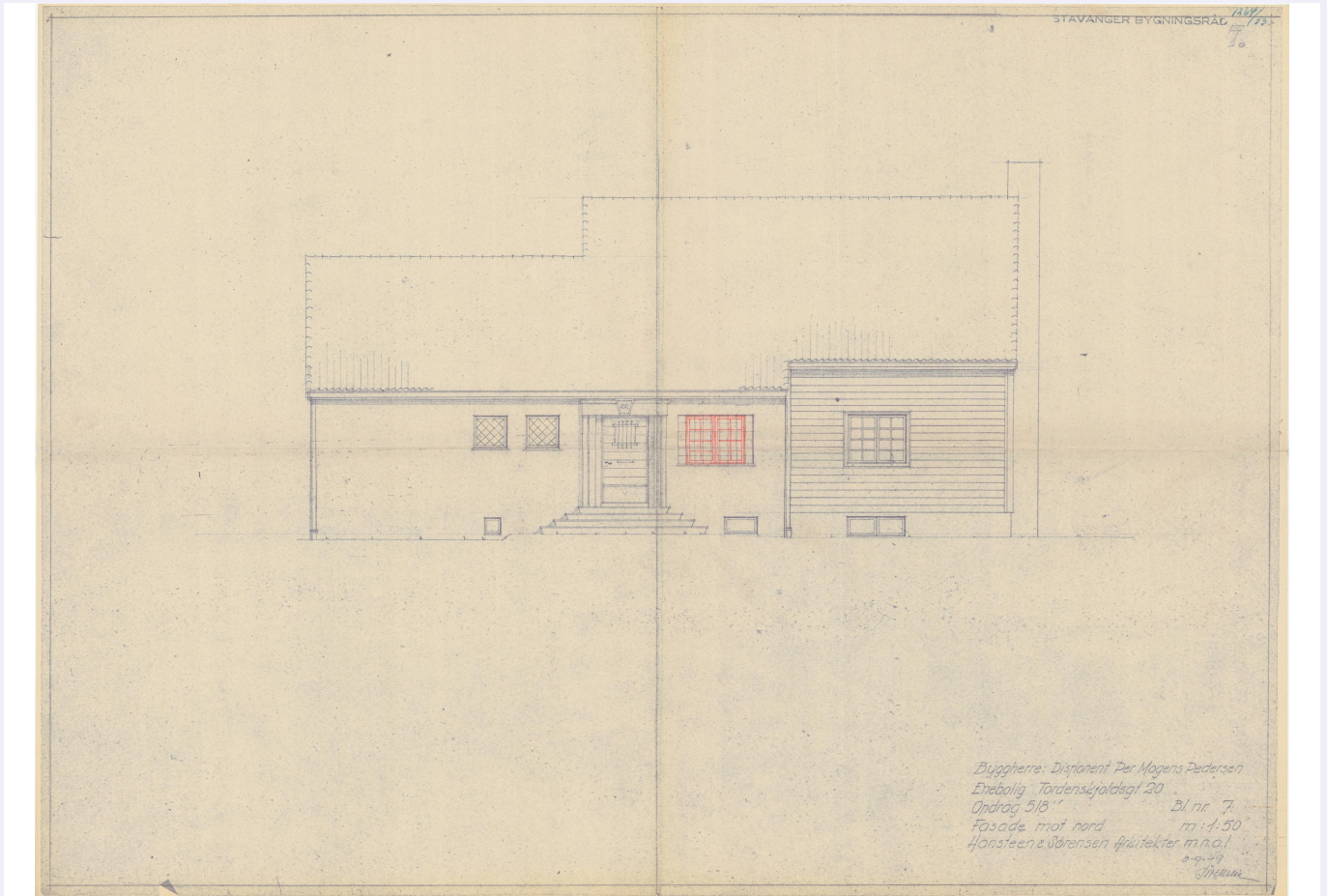
Stavanger bygningssjef, den 21. sept. 1950.

Elling Nørland.

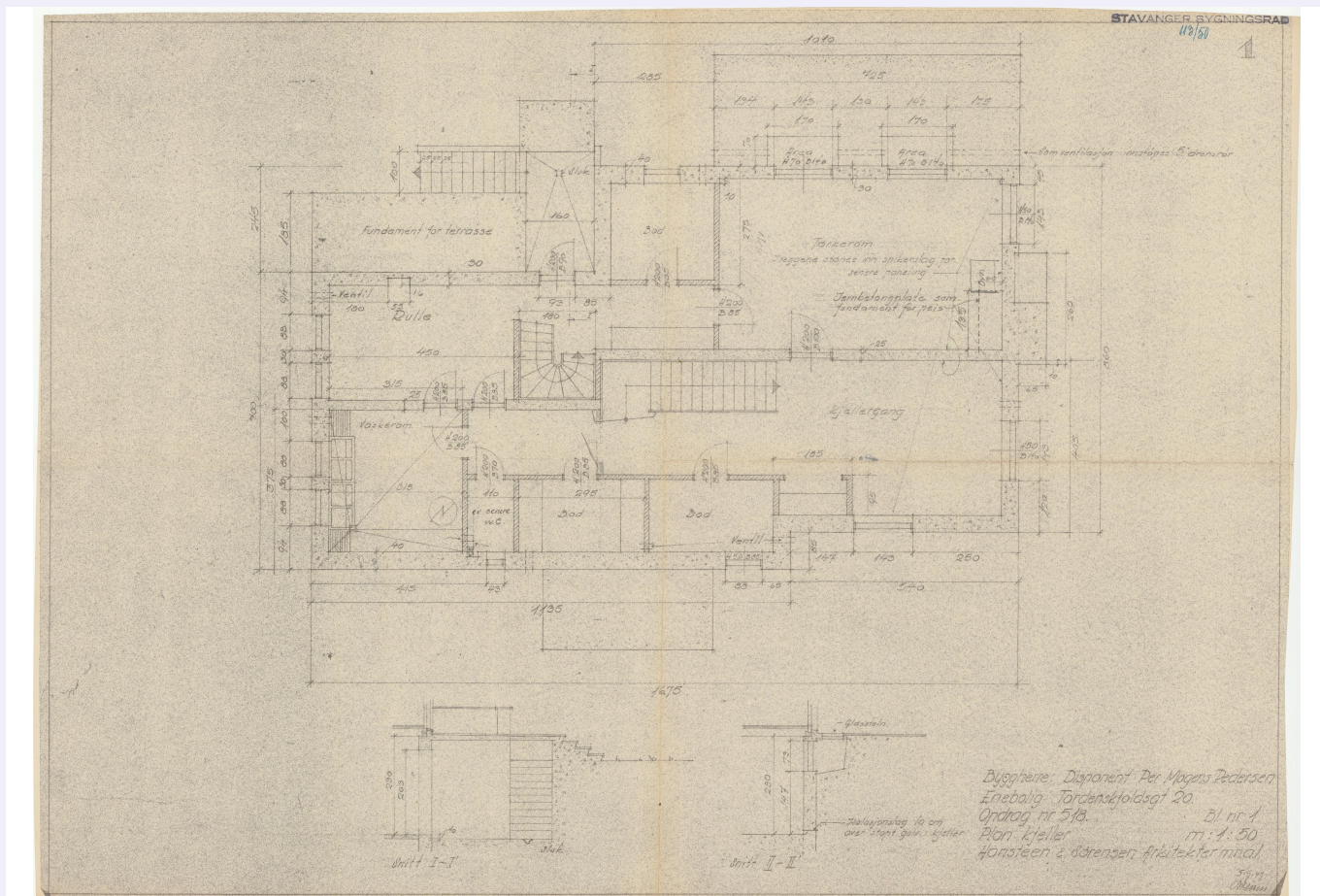
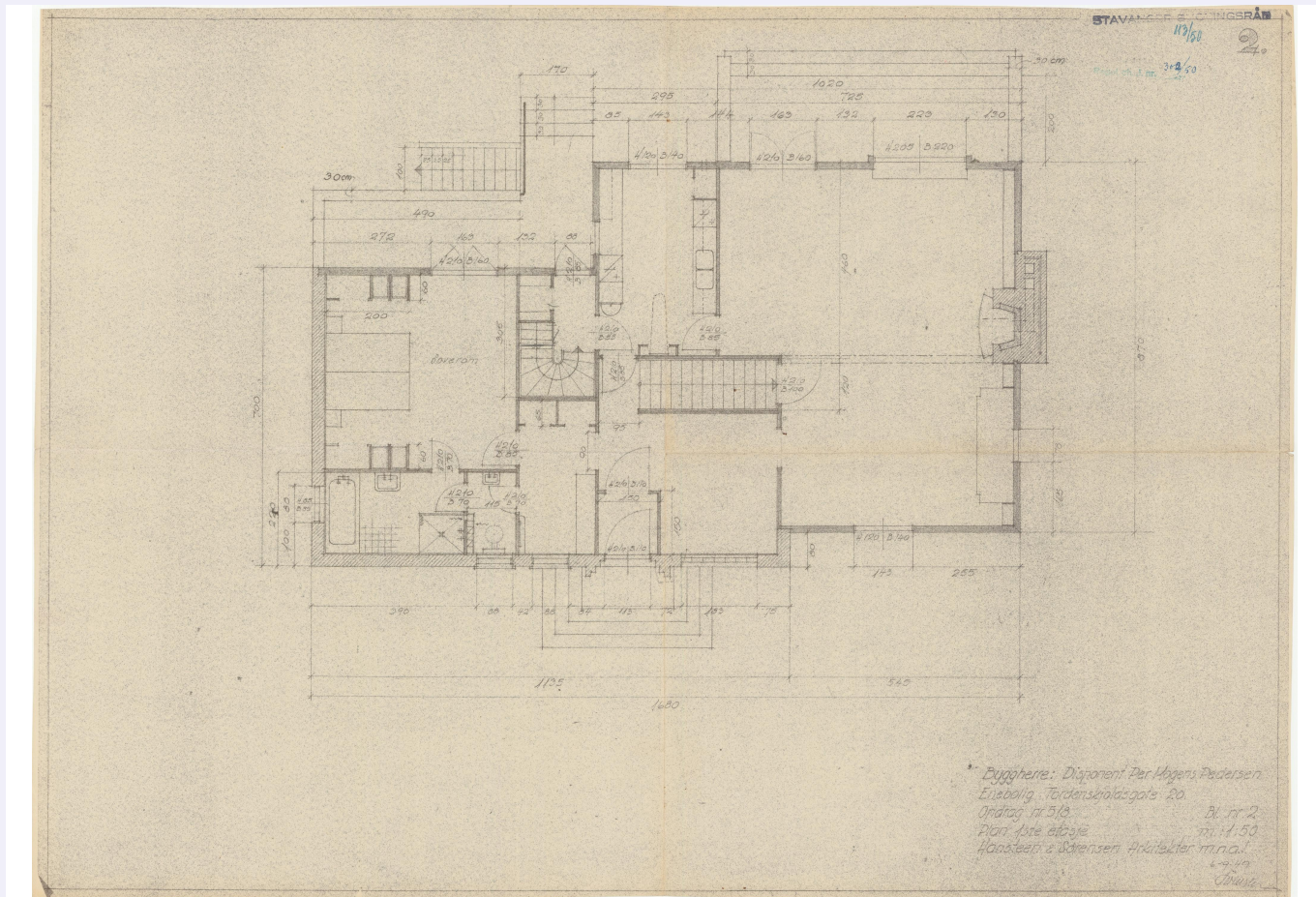
Vedlegg: Kommunalinformasjon



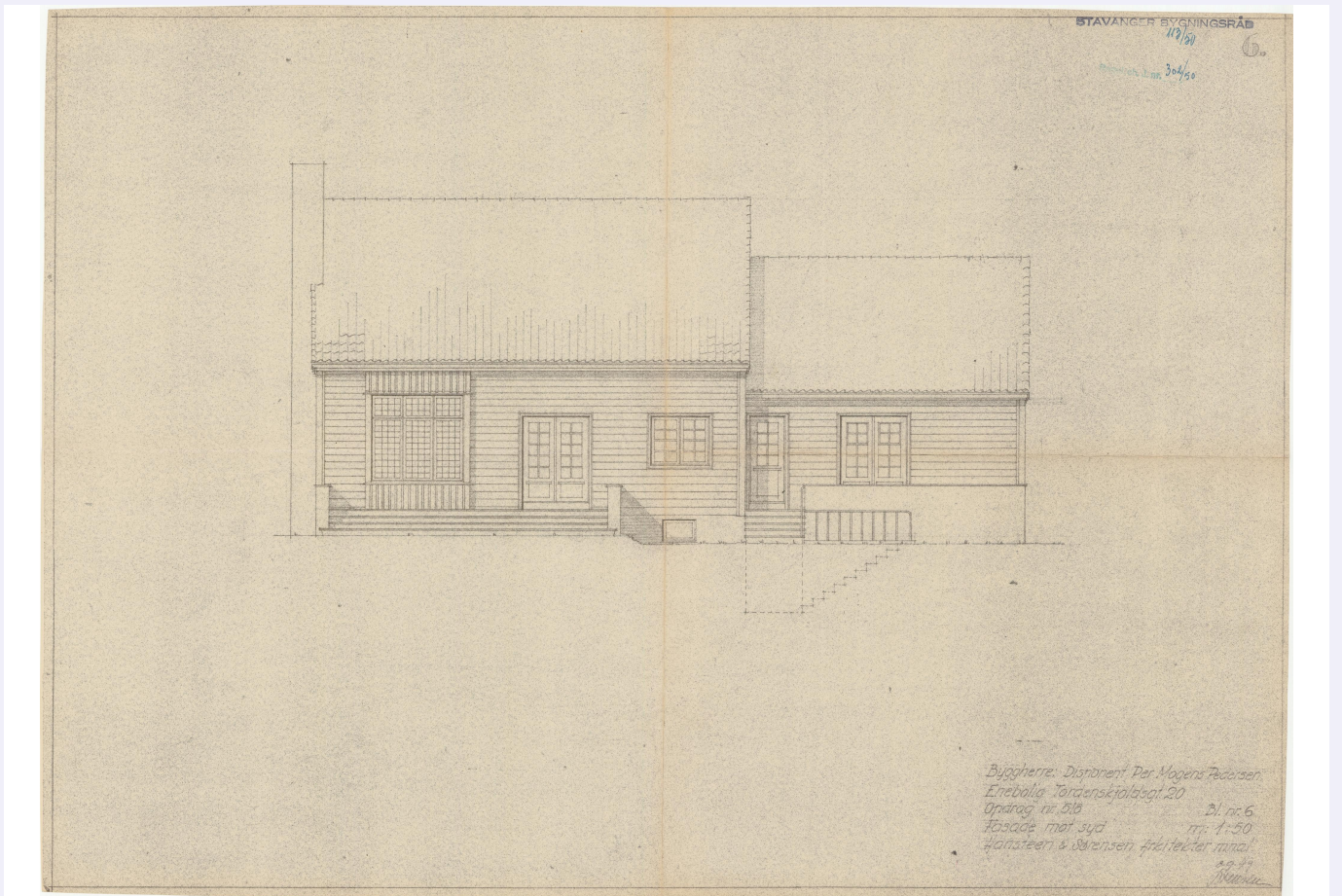
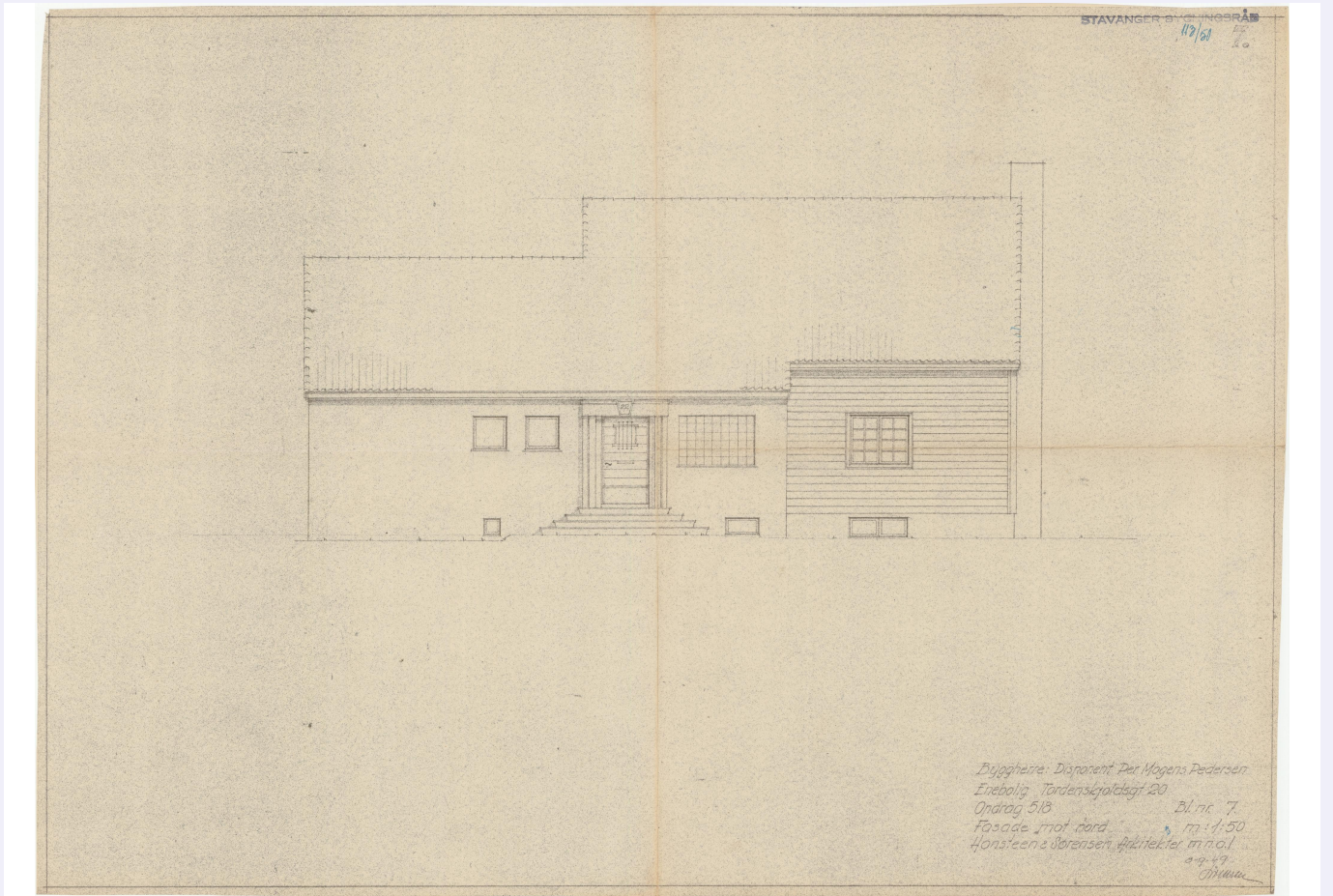
Vedlegg: Kommunalinformasjon



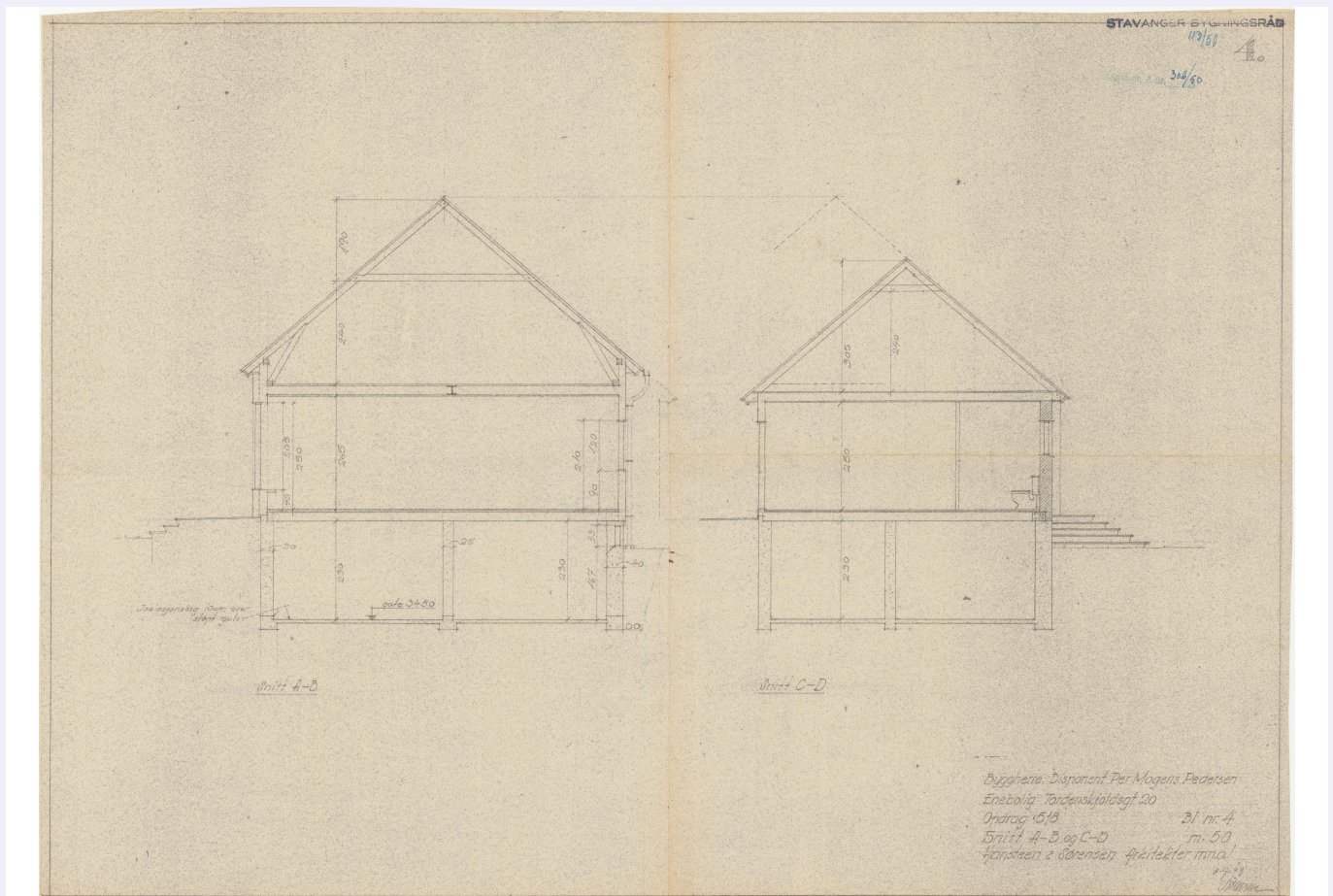
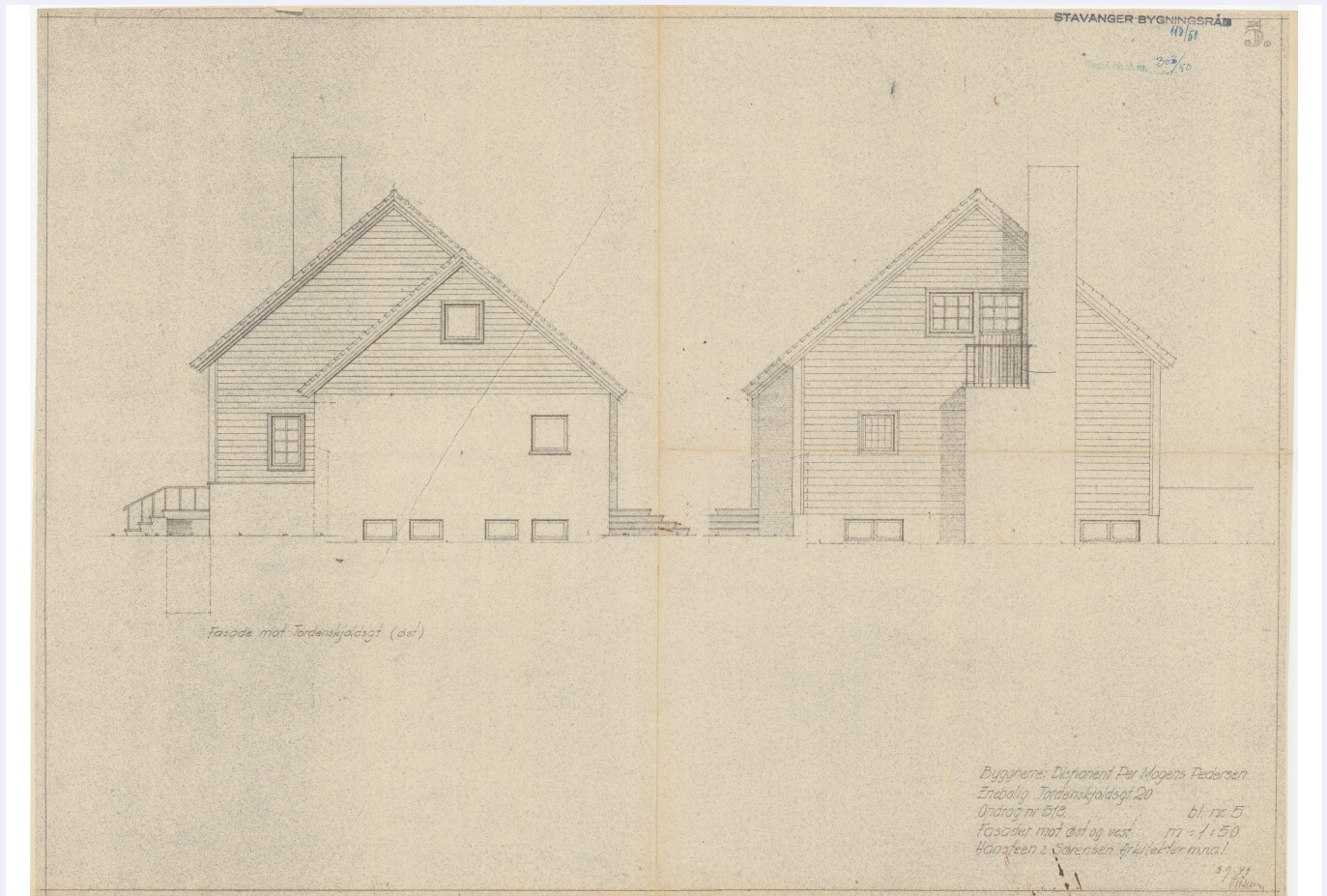
Vedlegg: Kommunalinformasjon



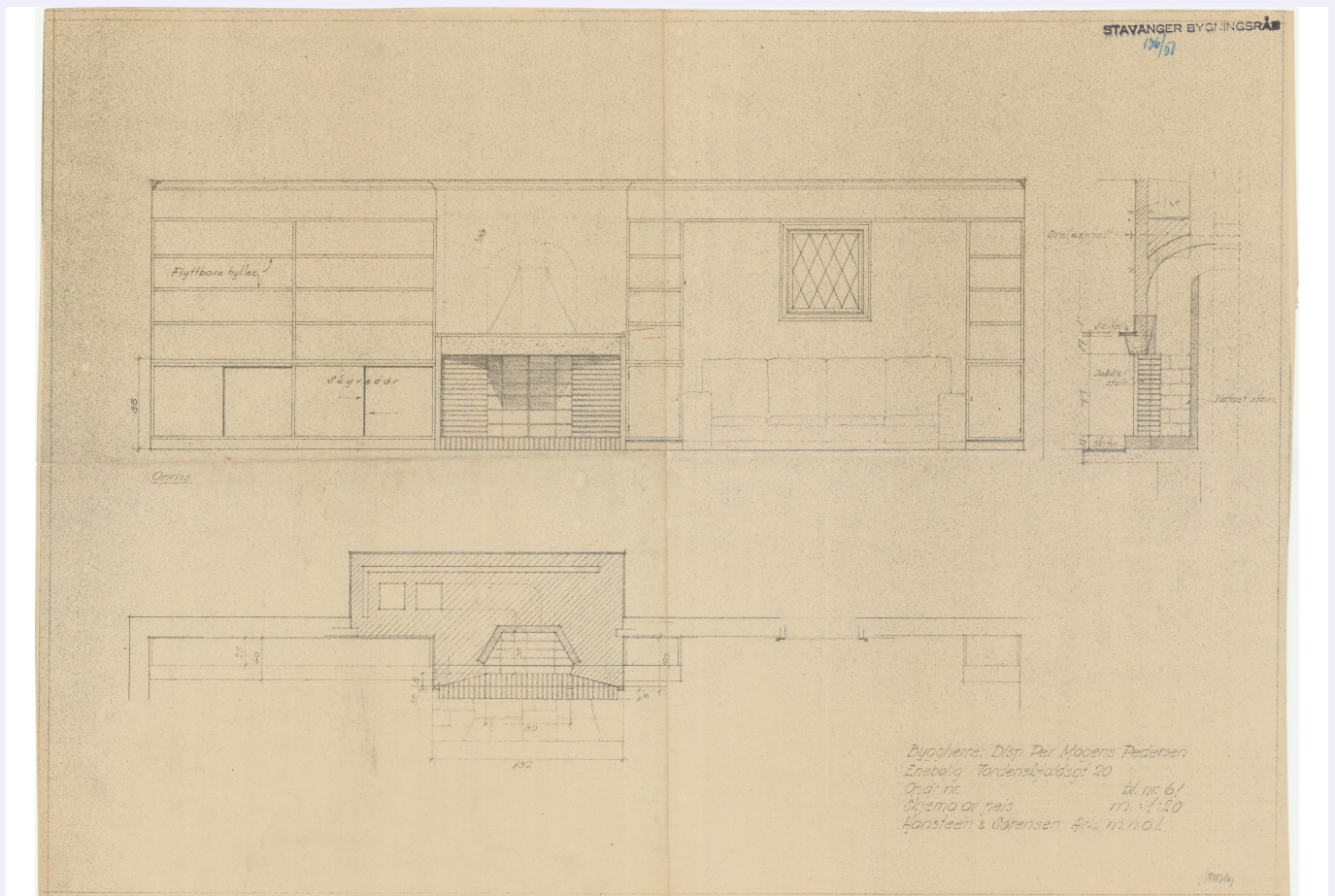
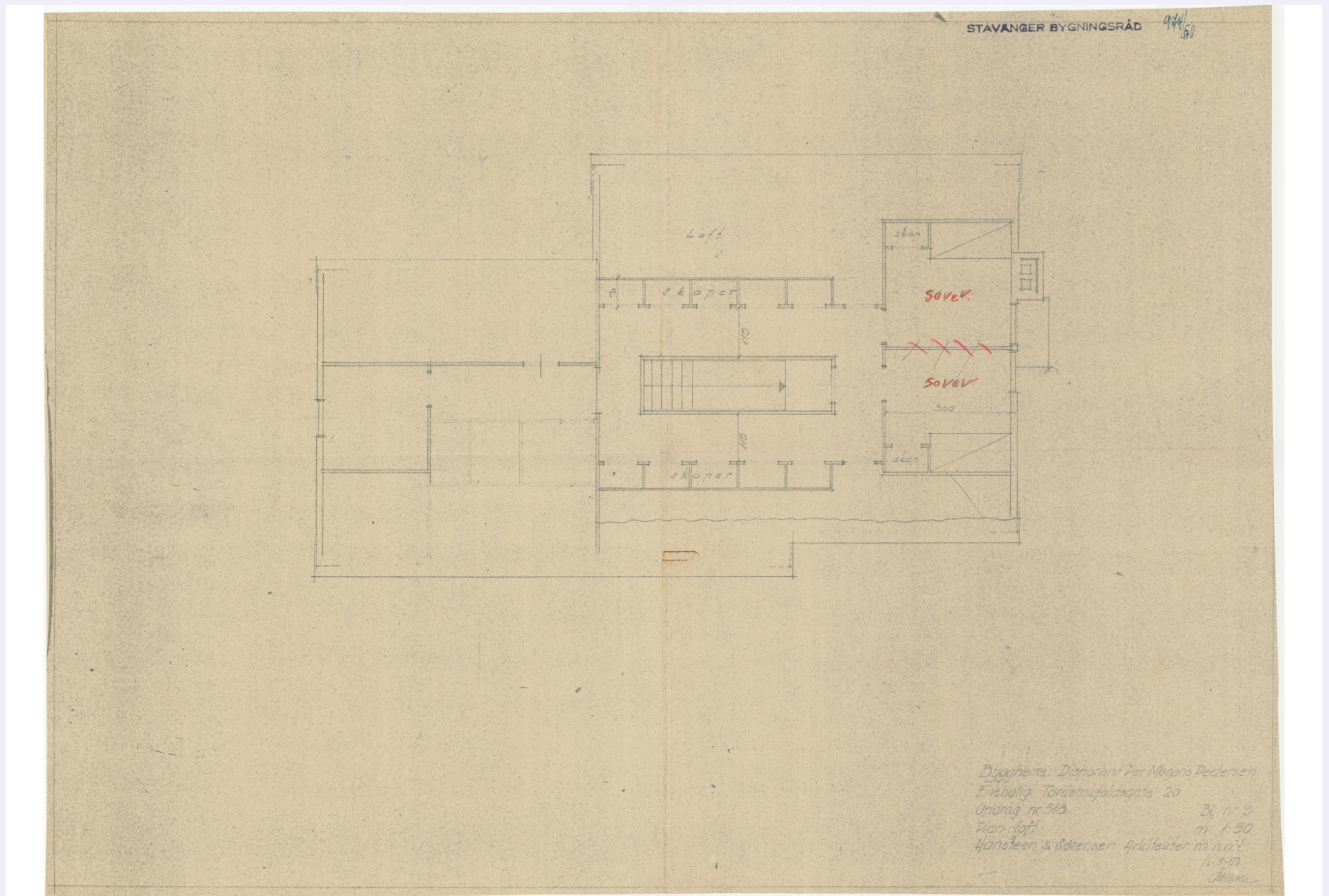
Vedlegg: Kommunalinformasjon



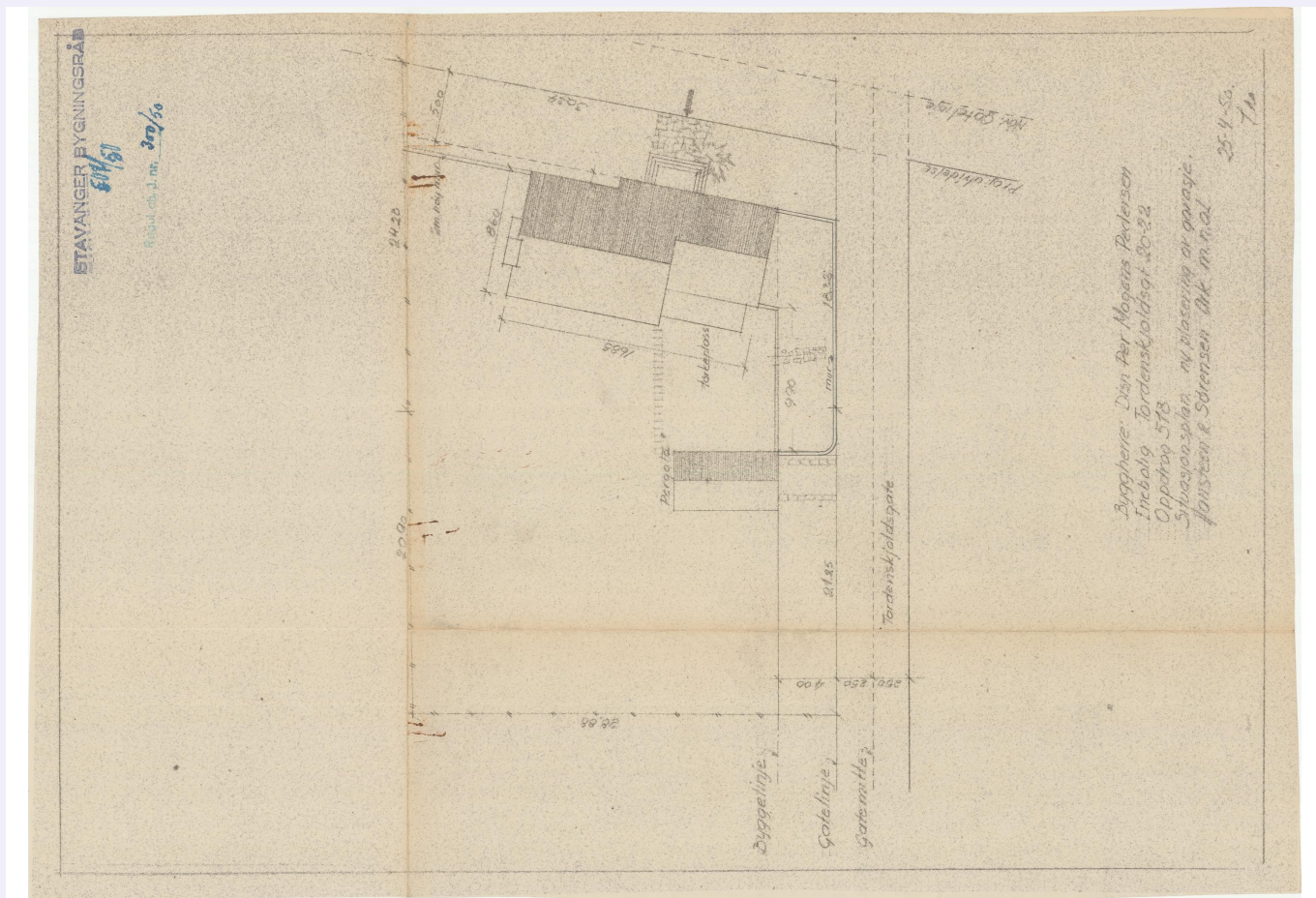
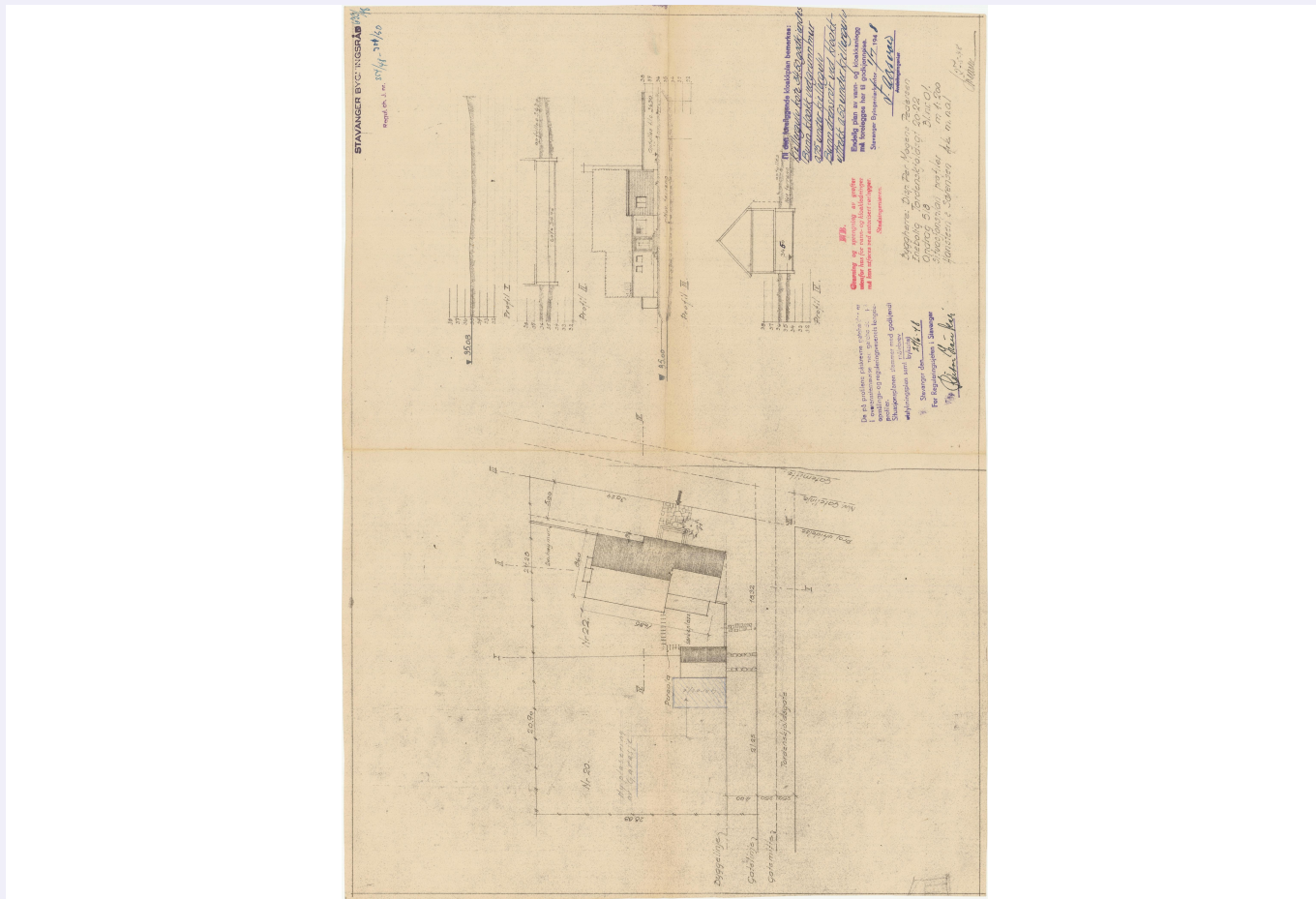
Vedlegg: Kommunalinformasjon



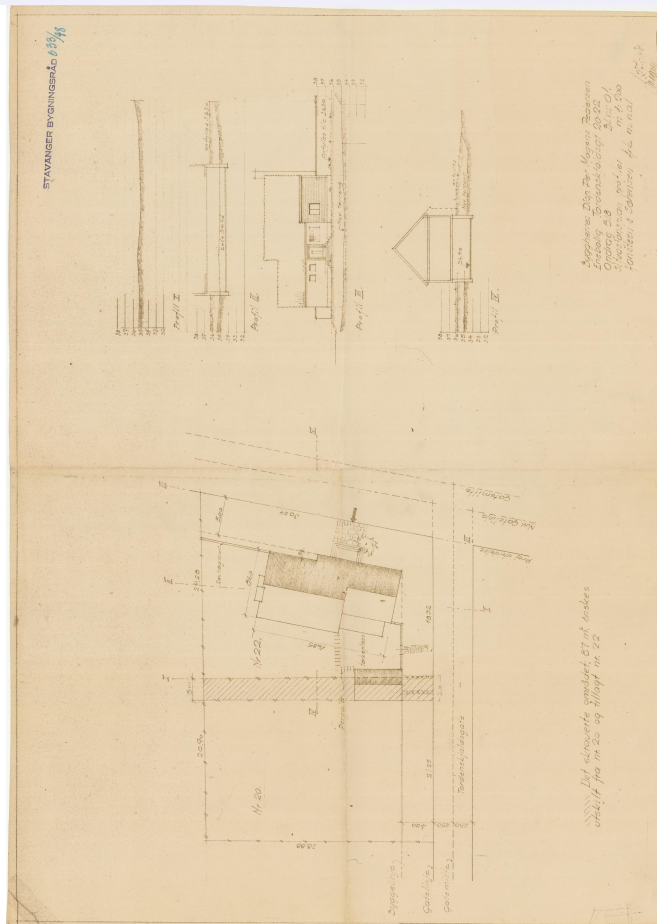
Vedlegg: Kommunalinformasjon



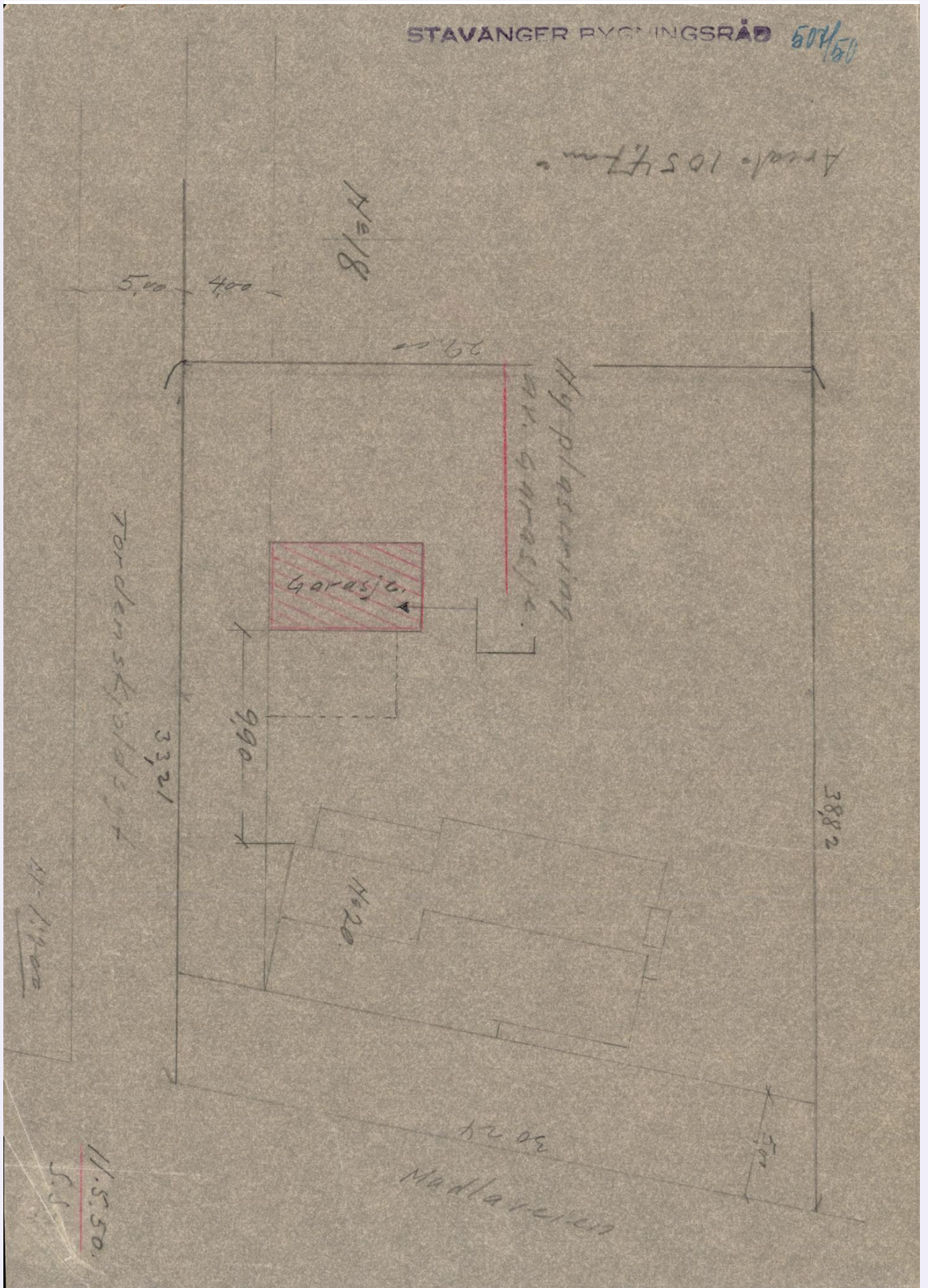
Vedlegg: Kommunalinformasjon



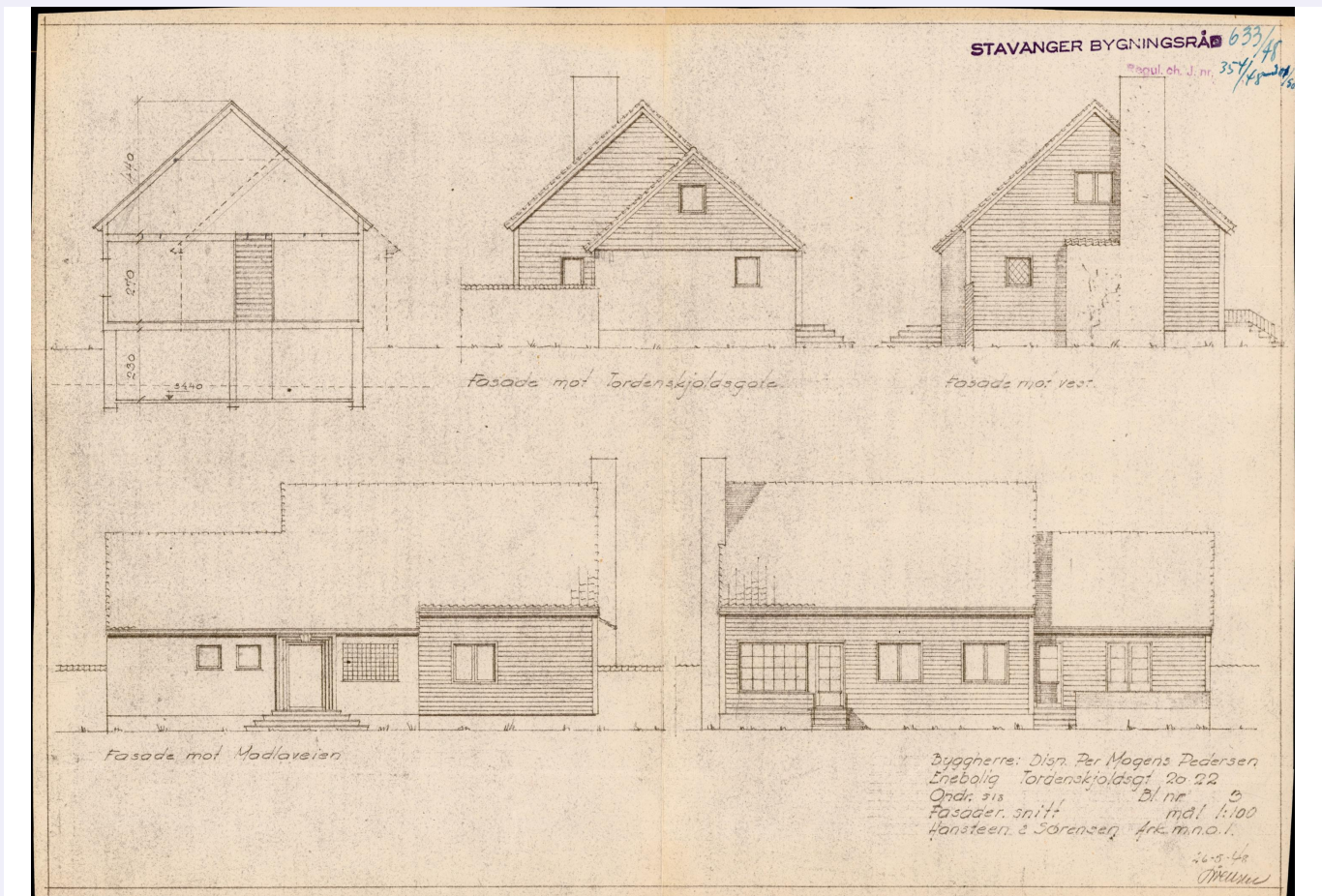
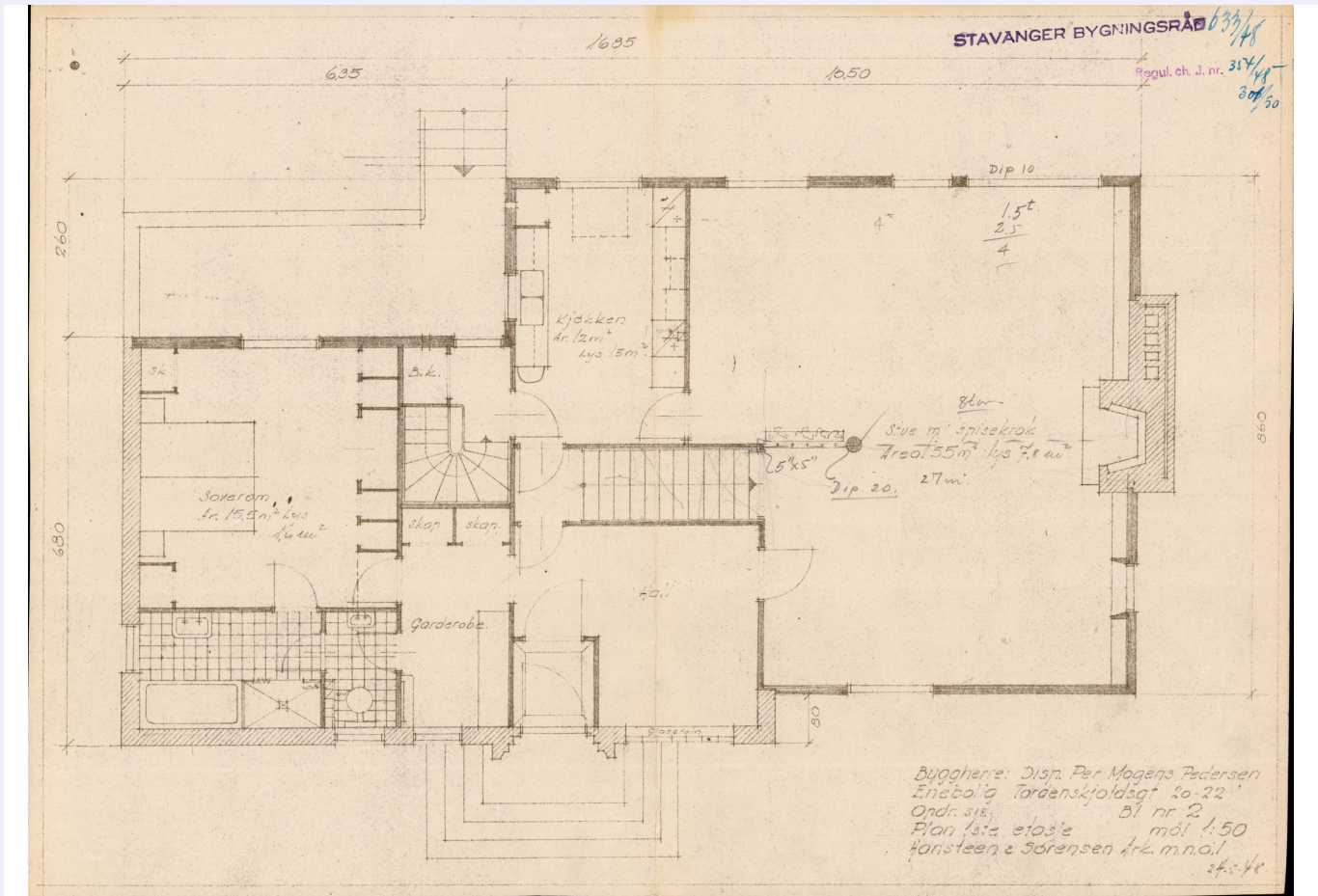
Vedlegg: Kommunalinformasjon



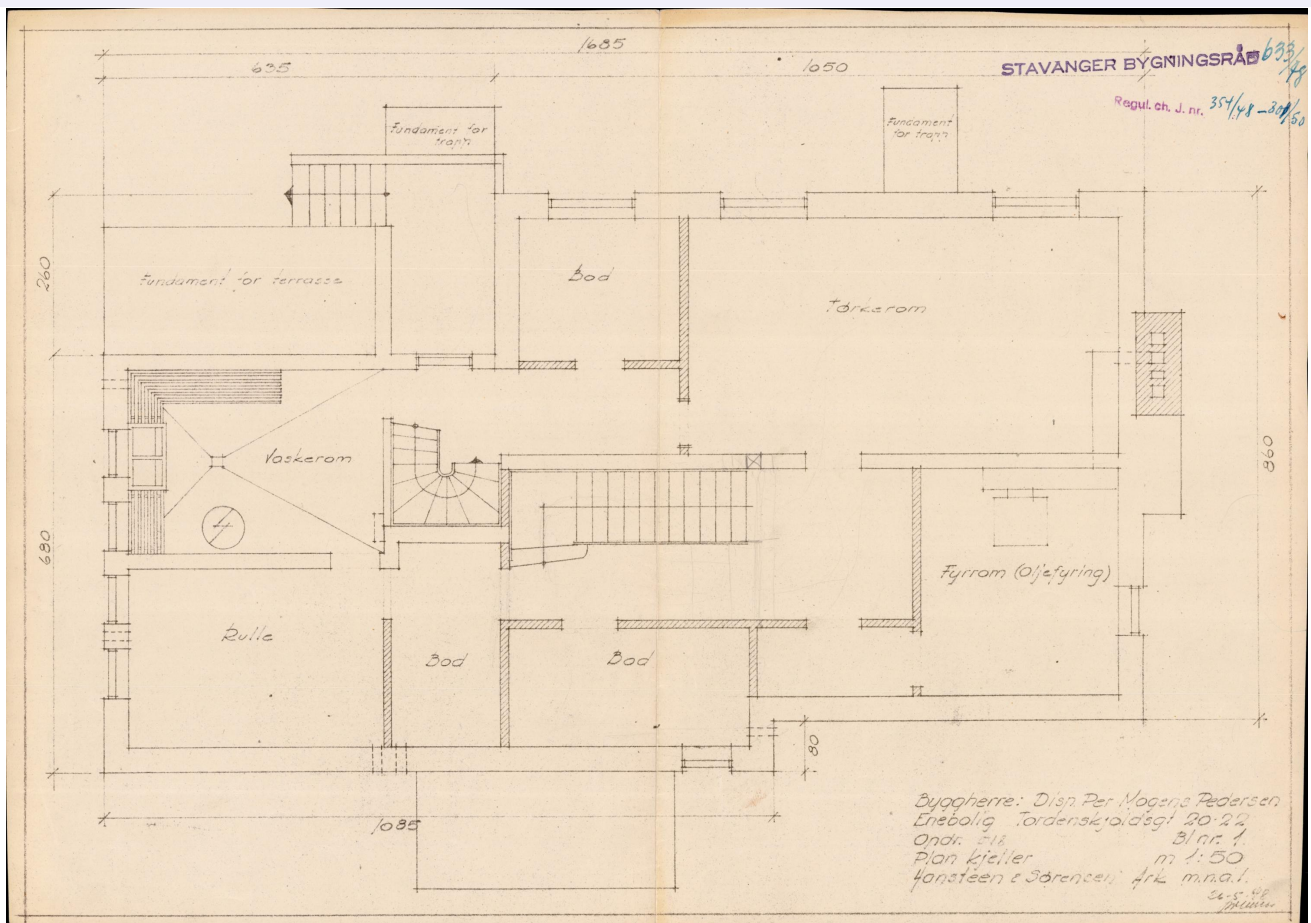
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1405 FOR BOKKASKOGEN, OMRÅDET BEGRENSET AV MADLAVEIEN, MOTORVEIEN, GAMLINGEN TENNISBANE OG MOSVANNET, INNENFOR VÅLAND BYDEL

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 18.09.1995 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 13.07.2020	Tilføyd § 8.4, § 8 trafikkareal endret til samferdselsformål	pbl § 12-14

Pgf. 1 Formål.

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp, hager og vegetasjon.

Reguleringen skal dessuten gi grunnlag for byfornyning med vedtak om utbedringsprogram.

Pgf. 2 Fellesbestemmelser.

- 2.1. Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.
- 2.2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på plankart. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Dersom byggegrense mot gate søkes overskredet, må garasjen ligge parallelt med gateløpet, og trukket minimum 1 meter inn fra regulert gate.
- 2.3. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.
- 2.4. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.
- 2.5. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf. 3 Byggeområder - generelle bestemmelser.

- 3.1. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Enkelte eiendommer med høyere grad av utnytting enn angitt som øvre grense for et kvartal eller område skal betraktes som ferdig utbygget. Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- 3.2. Ved nybygg og eventuell ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Der det allerede er etablert flere enn 2 leiligheter, kan disse opprettholdes dersom øvrige krav til dette er oppfylt. Oppdeling av leiligheter til hybler er ikke tillatt.
- 3.3. Parkering skal finne sted på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.
- 3.4. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 35 m², maks. høyde 3,5 m for enkel garasje, og 4,0 for dobbel garasje, målt fra overkant golv til topp ferdig møne. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i materialvalg, form og farge.
- 3.5. Eventuelt gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot Madlaveien tillates oppført langs fortau med høyde inntil 1 meter.
- 3.6. For eiendommer som grenser til Madlaveien kan lokale støyskjermer (f.eks. avskjerming av sitteplass ute) tillates. Hel støyskjerm langs fortau tillates ikke. Lokale støyskjermer skal byggemeldes.
- 3.7. Eventuelle terrasser skal anlegges på bakkenivå. Terrasser på søyler tillates ikke.
- 3.8. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje.

Pgf. 4 Spesialområde SII (12-19). Bygninger og anlegg som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, og som har bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, vist på plankartet.

- 4.1. Ved fornyelse, reparasjon og utskifting av bygningsdeler skal eksteriøret såvidt mulig søkes tilbakeført til opprinnelige stilart, materialbruk og detaljering, som beskrevet i pgf. 5.3. Originale bygningsdeler bør bevares.
- 4.2. Tilbygg tillates innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA) forutsatt at husets karakter opprettholdes.
- 4.3. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

For øvrig vises til pgf. 3.

Pgf. 5 Spesialområder SI (1-11, 20 og 21). Bygninger og anlegg som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, vist på plankartet.

- 5.2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.
- 5.3. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører og dørpartier, fasadekledning, takteking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående prosser. Takmaterialet skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være tre eller pusset/malt mur.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- 5.4. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.
- 5.5. Eiendommen betraktes som ferdig utbygget. Mindre tilbygg kan i særlige tilfeller tillates, forutsatt at husets karakter og egenart opprettholdes. Det skal ved evt. tilbygg vises særskilte hensyn til den antikvarisk verdifulle bebyggelse. Takets hovedform må ikke forstyrres.
- 5.6. Takvinduer kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke. For øvrig vises til pgf. 3. Ny bebyggelse kan kun oppføres som erstatning ved brann.

Pgf. 6 Blandet formål, bolig/ervert (K1).

- 7.1. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

Pgf. 7 Ervervsområder. (E1-E3).

- 7.2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

Pgf. 8 Samferdselsformål

- 8.1. Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
- 8.2. De regulerte gang- og sykkelveier i søndre del av Nordahl Griegs vei og Wildenveystien tillater kjøreadkomst til eiendommene, vist med pil på plankartet.
- 8.3. Nye gang- og sykkelveier skal ta hensyn til, og søkes lagt utenom, eksisterende verdifull vegetasjon. Før det utarbeides byggeplaner for gang- og sykkelveiene skal denne vegetasjon vises innmålt på planene.
- 8.4. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Det tekniske anlegget ligger under bakken og skal være tilgjengelig for vann- og avløpsverket. Tiltak her skal avklares med vann- og avløpsverket før iverksetting.

Pgf. 9 Friområder (F1-F11).

- 9.1. Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek kan tillates.
- 9.2. Støyskjermingstiltak i form av voll eller skjerm skal byggemeldes.

Pgf. 10 Vegetasjon.

- 10.1. Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Vegetasjon som er inntegnet på plankartet skal bevares. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utbedringsprogram vedtatt av bystyret samtidig med planvedtaket 18.09.1995:

Reguleringsplanen gjelder som kommunens utbedringsprogram ihht. plan og bygningsloven pgf. 89a.

Bestemmelser for Plan ID 2623

Reguleringsplan for Bussveien, Mosvatnet til sentrum

Vedtatt av Stavanger bystyre 26.05.2025 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Planens hensikt

Reguleringsplanen skal sikre areal for etablering av Bussveien, bussveistasjoner, kryss, kjørevei, fortau m.m. langs Madlaveien fra Mosvatnet til sentrum.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Opparbeidelse av tiltak i planområdet skal gjennomføres i samsvar med Formingsveileder kap. 5 lokale for delstrekning Mosvatnet – sentrum.

Saker som skal godkjennes av Stavanger kommunen skal behandles av Byggesak.

Tekniske planer

Tekniske planer skal inneholde detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, belysning, drenering, materialbruk, håndtering av overvann og utforming av arealer for opphold. I tekniske planer skal forhold til tilgrensende bebyggelse og tomter synliggjøres.

Ved detaljprosjektering må det tilrettelegges for at utrykningskjøretøy kan kjøre inn og ut fra Bussveien på passende steder. Utkjøringskjøretøy skal ha tilkomst til Bussveien ved rundkjøringen ved E39.

Stavanger kommune skal godkjenne tekniske planer for anlegg som skal overtas av kommunen. Detaljerte planer for landskapsutforming, møblering (inkl. lysarmatur) og beplantning for hele Bussveien skal avklares med Stavanger kommune.

Tiltak som kommer innenfor hensynssone H190_327 andre sikringssoner (krav som gjelder infrastruktur) (Olav Vs gate) skal godkjennes av Bane NOR.

Overvannshåndtering

VA rammeplan, datert 16.05.2019, og forprosjektrapport VA E39 - Olav Vs gate, datert 31.01.2022, skal legges til grunn for detaljprosjektering. Overvann skal håndteres via fordrøyning, infiltrasjon eller andre måter i tråd med gjeldende krav og statlige planretningslinjer. Ved detaljprosjektering må det vurderes å håndtere mer vann enn for akkurat berørt område. Det tillates ikke partikkelavrenning til bekker/vassdrag i området.

Trær

Eksisterende trær langs Madlaveien skal i størst mulig grad bevares for å opprettholde inntrykket av en allé.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ved detaljprosjektering skal det gjøres ny kartlegging og tilstandsvurderinger av trær som blir berørt av byggearbeidet. I arbeidet skal rotsonen til trær vurderes spesielt. Fagrapporten skal være grunnlag for Rogaland fylkeskommunes vurdering av sikkerhet og nytte ved flytting eller ivaretagelse av trær. Arborist skal delta i arbeidet. Arbeidet skal bygge videre på rapporten: Registrering og tilstandsvurdering av trær (Jernbaneveien, Olav V's gate, Kannikgata og Madlaveien), datert 26.09.2017. Ved detaljprosjektering skal det utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvilke tiltak som iverksettes i anleggsperioden for å unngå skade på trær (krone, stamme og rotsone). Arborist skal delta i hele prosessen, fra detaljprosjektering til byggefase.

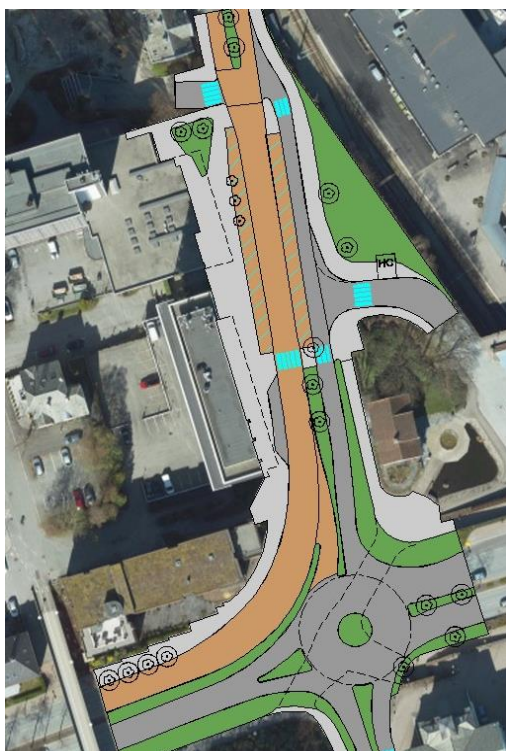
Ny kartlegging må også vurdere arter i henhold til norsk rødliste for arter (2021), jf. også vedlegg «Kartlegging av rødlistede arter på trær ved Kannikgata-Madlaveien» (Ecofact-rapport 784, 15. juli 2020), utført som del av planarbeidet for plan 2623. Alle registreringer skal utføres av fagkyndige.

Der hvor planlagt inngrep kommer i konflikt med trær, skal det reetableres nye trær i tilgjengelige egnede arealer innenfor planområdet. Nye trær ved vei og plasser skal plantes i henhold til norm for utomhus-anlegg i Sør-Rogaland, kapittel 3.15.

Sikringstiltak for vegetasjon skal planlegges ut fra Byggforskserien fra Sintef:

- Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser (SINTEF Byggforsk 2003) nr. 513.710
- Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder, (SINTEF Byggforsk 2003) nr. 316.211

Illustrasjonen viser Olav Vs gate-Kannik og trær som skal bevares.



Illustrasjonen viser trær som bevares med sirkel rundt (nye trær uten sirkel).

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Trær som skal bevares, skal ha egen tiltaksplan for vern i anleggsperioden. Parkareal vist som midlertidig bygge- og anleggsområde skal tilbakeføres til parkareal.

2.2 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven §12 -7)

Støy

T-1442/2021 legges til grunn for støyvurderinger i forbindelse med planen. Utførte støyanalyser fra 2019 følger saken.

Det skal utarbeides nye støyberegninger ut fra trafikk tall i 2024. Støyutredningen skal ta hensyn til usikkerhet knyttet til framtidig trafikksituasjon etter at Bussveien har blitt åpnet. Bebyggelse med støyfølsomt bruksområde som har beregnet støy nivå over 55 dB (gul støysone) ved fasade og samtidig får en økning på Lden 1dB skal utredes nærmere.

Det skal:

- Vurderes behov for lokal skjerming av privat hoved uteoppholdsareal (balkong, terrasse eller annet mindre oppholdsareal i nær tilknytning til boligen). Det skal gis tilbud om skjermingstiltak dersom støy nivå på eksisterende hoved uteoppholdsareal overstiger Lden > 55 dB og samtidig får en økning på Lden 1db, for beregningshøyde 1,5 m over hoved uteoppholdsarealets gulv/bakkenivå. Tiltaket skal tilpasses vernehensynet. Byantikvaren skal kontaktes for avklaring av valg av tiltak.

Det skal gis tilbud om fasadetiltak til de bygningene med støyømfintlige bruksformål som har overskridelse av kravene til innendørs støy nivå i oppholds- og soverom angitt i NS 8175:2019, lydklasse C utgjør 30 dB. Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille kravene i lydklasse C, eller tiltaket vil være i strid med vernehensyn, kan lydklasse D vurderes. Fasadetiltak, som skifte av vinduer, kledning med annet, skal gjennomføres etter faglige råd/krav fra byantikvaren.

- Eksisterende støyskjerming mot vei skal reetableres i samme høyde, men med støyisolerende materiale. Ved detaljutforming av støyskjerm skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Byantikvaren skal kontaktes.
- Tiltak skal byggesøkes.

Det skal utarbeides plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver håndtering av støy og vibrasjoner med tilhørende tiltak.

Avfallshåndtering og massedeponering

Avfall og overskuddsmasser skal transporteres til godkjent mottak. Fremmede arter skal bekjempes, og innføring og spredning av fremmede plantearter skal unngås. Ved oppstart av detaljprosjektering skal fremmede arter registreres innenfor tiltaksområdet. Tiltaksplan for arter med stor spredningsfare skal godkjennes av kommunen før igangsetting av planlagt arbeid.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

For å hindre forurensning til Mosvatnet og Kannikbekken skal det iverksettes overvåking og avbøtende sikringstiltak. Dersom det skal gjøres terrenginngrep i et område som er forurenset skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av Stavanger kommune.

Statsforvalteren i Rogaland involveres for vurdering om tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven for midlertidig anleggsvirksomhet.

Anleggsgjennomføring

Det stilles krav om framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden. Det skal til enhver tid være sikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt nær planområdet. Det skal være tilrettelagt gangforbindelse på tvers av Olav Vs gate i anleggsperioden. Det skal sikres trygg skolevei til Eiganes, Kannik og Våland skoler.

Det skal utarbeides faseplaner for trafikkavvikling før oppstart av anlegget. Hensynet til kollektivtransport på strekningen skal ivaretas spesielt.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

Forretning, kontor, tjenesteyting og boligbebyggelse

Bestemmelser for formålene forretning, kontor, tjenesteyting og boligbebyggelse er tatt med i planen på grunn av behov for midlertidig bygg- og anleggsområde.

Bolig/kontor

Det skal ikke etableres boliger i de to nederste etasjene mot Madlaveien. Det kan etableres butikker mot Madlaveien.

Bensinstasjon

gnr./bnr. 56/1128

Det tillates oppføring av bygg i en etasje innenfor byggegrensen

B/F/K3 - Gnr./bnr. 56/1126 og 56/2254

Hvis eksisterende trapp til bygningen må demonteres skal ny trapp/atkomst etableres som er tilpasset bygningens stiluttrykk med hensyn til utforming, materialvalg og symmetri. Tiltaket skal godkjennes av Stavanger kommune, og byantikvaren i Stavanger skal delta i valg av løsning.

T2 – Sanitetshagen, gnr./bnr. 56/1081

Stort tre på eiendommen skal søkes bevart. Fagansvarlig for trær i Rogaland fylkeskommune og Stavanger kommune med arborist skal se på tiltak som sikrer at treet blir bevart. Eventuell fjerning av treet skal ha godkjenning av Stavanger kommune.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 Nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)

Kjørevei

Fellesvegene skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene:

Feltnavn	Fellesveg for eiendommer med gnr./bnr.
f_KV3	56/1135, 1137, 1139
f_KV5	56/1134, 1136, 1138, 2125, 1140
f_KV12	56/1119, 1118
f_KV24	56/1113, 1110
f_KV18	56/1105, 1106

Annen eierform

Feltnavn	Privat veg for gnr./bnr.
KV6	56/1131
KV33	56/1112

o_KV9 (Olav Vs gate) Kjørefeltet, kantsteinen innenfor området skal ha vis på 6 cm.

Frisikt

KV Mot kommunal vei skal det sikres frisikt etter krav i gatenormen til Stavanger kommune.

Fortau

o_FO er offentlige arealer. Innenfor formålet kan det føres opp nødvendige trafikkregulerende tiltak.

o_FO1 (Olav Vs gate). På fortausarealet skal overflaten være skifer.

o_FO2 og GS1 På fortau og gangforbindelse fra undergangen til Olav Vs gate skal overflaten være skifer

o_FO3. Fortauet (mot bebyggelse i vest) skal framstå som en del av holdeplassen. Overflaten skal være lys granitt. Gangareal fri for hindringer sikres med min. 2,5 m fri bredde. Stolper til skilt, belysning og trær m.m. skal plasseres slik at de ikke er til hinder for gangakser. Skille mellom bussveiperrongen og fortau markeres fortrinnsvis med nedsenket 20 cm bred granittkantstein. Det skal ikke etableres sykkelparkering.

o_FO4. Trær i fortau skal så langt det er mulig bevares. Stavanger kommune skal godkjenne fjerning av trær.

o_FO14. Statuen (Broken Column av Antony Gormley) skal sikres under anleggsarbeidet. Stavanger kommune v/ byggesak skal godkjenne nødvendige sikringstiltak. Hvis demontering, mellomlagring og reetablering vurderes som nødvendig, må statuen innmåles nøyaktig i plan og høyde før den flyttes. Etter endt anleggsarbeid skal den reetableres på samme plass.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

o_FO. Trær langs Madlaveien fra rundkjøringen ved E39 til Olav Nilssons gate skal bevares.

Kollektivnett

o_KO er areal for busstrafikk. Innenfor o_KO1-3. tillates varetransport som skal betjene virksomheter i Olav Vs gate.

o_KO. I krysset Madlaveien/Løkkeveien, Madlaveien/Holbergs gate og systemskifte ved Mosvatnet skal utformes med et annet belegg som vist i formingsveilederen punkt 2.7.

o_KO På bussveien i svingen inn til Olav Vs gate skal det i kjørebanelen bruke materialer som er fartsdempende.

o_KO Gangfelt sør i Olav Vs gate skal heves og overflaten skal være av granitt.

Renovasjon

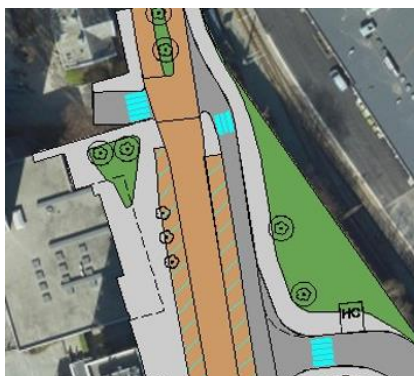
Renovasjonen IKS skal kunne benytte Bussveien i forbindelse med renovasjon til følgende gater:

- Kjøre ut i Bussveien fra Kannikgata mellom Kannikgata 57 og Stavanger kunstforening
- Kjøre ut i Bussveien fra Olav Nilssons gate mellom Olav Nilssons gate 26 og Madlaveien 61
- Kjøre inn fra Bussveien til Orknøygata mellom Orknøygata 1 og 2
- Kjøre inn fra Bussveien til Wergelands gate mellom Madlaveien 83 og 85

Plassering av bom må avklares nærmere igjennom tekniske planer.

Kollektivholdeplasser

o_KH1. På holdeplassen skal overflaten ha lys granitt. Det skal ikke etableres sykkelparkering på perrongen. I overgangen fra perrong til gangfelt skal det etableres fysisk hindring som leder gående til gangfeltet. Det skal plantes tre trær på holdeplassen som vist i prinsippskisse under.



Illustrasjonen viser trær som bevares med sirkel og nye trær uten sirkel.

o_KH2. På holdeplassen skal overflaten ha lys granitt. Det skal ikke være leskur eller sykkelparkering på perrongen. På perrongen skal det plantes minimum et tre. Det skal etableres plantekasse og minimum en benk. Plassering av plantekassen og

Vedlegg: Kommunalinformasjon

benk skal ta hensyn til krav til universell utforming, samtidig som plantekassen skal bidra til å lede gangtrafikk mot etablerte krysningspunkt. Plantekassen skal ikke være til hinder for sikt mellom gående og bussjåfører. I overgangen fra perrong til gangfelt/tilrettelagt kryssing skal det etableres fysisk hindring som leder gående til krysningspunktet.

o_KH3-6 er stasjoner for Bussveien. Leskur og annen nødvendig møblering/infrastruktur for Bussveien kan settes opp innenfor formålet.

o_KH 4 Bussveistasjon ved Niles Juls gate. Det skal ikke være sykkelparkering på stasjonen.

o_KH5 Bussveistasjon ved Holbergs gate: Det skal ikke være sykkelparkering på stasjonen.

Bane

Tiltak innenfor jernbaneområde skal godkjennes av Bane NOR

Gatetun

o_GT1 er offentlig areal, og tilkomst til eiendommene med gnr./bnr. 56/210, 56/1129 og 56/1131.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer, rabatter og sideterreng i forbindelse med veianlegget. Det tillates etablert rekkverk, skilt, belysing, trær, utsmykning o.l. innenfor områdene så langt krav og sikkerhetsavstander til veianlegget innfris. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planleggingen og opparbeidelse av arealene.

Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes der dette er mer hensiktsmessig.

Parkeringsplasser

O_P1. Areal skal kun betjene vareleveranse til eksisterende virksomheter som grenser til Olav Vs gate. Ved detaljprosjektering skal det legges vekt på å utforme arealet slik at det blir tydelig markert til formålet varelevering, eksempelvis ved hjelp av oppmerking, annet belegg eller annet.

O_P2 (Olav Vs gate). Arealet skal tilrettelegges og reserveres som parkering for bevegelsehemmede. Prosjektering og bygging skal ta hensyn til verna tre. Gravearbeidet skal ikke overstige 30 cm. Bærelaget skal bestå av grus eller annet vanngjennomtrengelig materiale. Arborist skal involveres i arbeidet og røtter ønskes bevart.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 5 Grønnstruktur (pbl §12.5 Nr. 3)

For områder avsatt til grønnstruktur vist i denne planen, gjelder bestemmelser i reguleringsplanen som formålet er hentet fra.

Trær som ikke er regulert bevart, skal søkes bevart. Fagrapport fra godkjent arborist og trafiksikkerhet skal være viktig grunnlag for vurdering av bevaring.

o_PA. Grøntareal skal ikke uten særskilt tillatelse fra Stavanger kommune nyttes til lagring av anleggsrelatert utstyr.

o_PA9 -o_PA10 Stavanger kommune skal godkjenne fjerning av trær i Kannikparken. Tre som fjernes skal erstattes med nye.

§ 6 Hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresoner (plan- og bygningsloven §12-6 a)

Byggeforbud rundt veg (H190)

Innenfor de viste sonene tillates det ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindre framføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken.

Frisikt (H140)

I frisiktsonene skal det være uhindret sikt ned til 0,5 meter over de kryssende vegers plan.

Bevaring naturmiljø (H560)

Trær som er regulert til bevaring er angitt med symbol på plankartet. Disse trærne har en spesiell verdi som enkelttrær og Stavanger kommune skal godkjenne felling, beskjæring samt grunnarbeider.

Bevaring kulturmiljø (H570)

Deler av plan 2623 er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570 etter gjeldende kommuneplan for Stavanger kommune. Byggesaker innenfor område H570 skal forelegges byantikvaren til uttale. Dagens situasjon skal fotograferes før inngrep i hensynssone H570.

Sikring og faresoner (H190)

Byggearbeid innenfor hensynssone 190, tunnel og mur og annen konstruksjon under veien skal godkjennes av Bane NOR før arbeidet igangsettes, jf. jernbaneloven § 10. Bestemmelsen gjelder også grunnboring.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 7 Bestemmelsesområder

Vilkår for areal, bygninger og anlegg

#01 - gnr./bnr.: 58/783

Dersom det må gjøres inngrep som følge av anleggsarbeidet, skal plen og hellelagt gang i størst mulig grad reetableres tilsvarende eksisterende situasjon.

#02 – gnr./bnr.: 56/1127

På eiendommen skal det reetableres en trapp som i materialbruk er tilsvarende eksisterende trapp, og slik at den er tilpasset husets symmetri. Eksisterende trapp skal om mulig gjenbrukes. Før eventuell rivning av eksisterende trapp skal denne dokumenteres som grunnlag for reetableringen.

#03 - gnr./bnr.: 56/1120

Mur i grensen mot fortau skal reetableres i naturstein.

#04 - gnr./bnr.: 56/1125

På eiendommen skal det reetableres en trapp som i materialbruk er tilsvarende eksisterende trapp.

#05 - gnr./bnr.: 56/1118, #06 - gnr./bnr.: 56/1100 og #07 – gnr./bnr.: 56/1032

Dersom det må gjøres inngrep som følge av anleggsbeltet, skal berørt midlertidig areal i størst mulig grad reetableres tilsvarende eksisterende situasjon. For dette området skal det tas særlig hensyn til materialvalg og helhetlig utforming i henhold til det kulturhistoriske uttrykket.

#08 statue av Asbjørn Kloster - gnr./bnr. 56/767 og #09 - gnr./bnr. 56/763 Fontene i Kannikparken

Statuene skal sikres under anleggsarbeidet, om nødvendig ved demontering, mellomlagring og reetablering. Stavanger kommune v/ byggesak skal godkjenne nødvendige sikringstiltak.

#13 Undergangen gjennom fv. 441 i Kannik ved Rogaland teater

Undergangen skal utformes etter følgende tema:

- opplevelse av trygghet
- plassering og utforming av eventuell ny midtsøyle
- plassering og utforming av konstruksjon som stenger rampen mot nordvest
- lyssetting
- videreføring av Kannikbekken
- høy kvalitet på materialer, naturstein, ombruk og aktive fasader
- innslag av vegetasjon på murene ved inngangene til undergangen

Stavanger kommune skal delta i arbeidet med detaljprosjektering av undergangen.

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene i størst mulig grad tilbakeføres til samme eller tilsvarende standard som før tiltakene ble påbegynt. Midlertidig bygge- og anleggsområder oppheves når anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk senest 10 år

Vedlegg: Kommunalinformasjon

etter vedtatt plan.. For områder regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde gjelder bestemmelser i reguleringsplanen som formålet er hentet fra.

Midlertidige riggplasser skal brukes slik at verdifulle/gamle trær ikke blir berørt.

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#10 og #11: Innenfor vist byggegrense tillates utkraging fra bygningskropp med en frihøyde under på minst 3,30 m.

§ 8 Rekkefølgekrav

Før anleggstart

- Stavanger kommune skal delta i arbeidet med detaljprosjektering av undergangen gjennom fv. 44 i Kannik og Olav Vs gate. Detaljert formingsveileder skal utarbeides før utlysning, og i samarbeid med Stavanger kommune
- Det skal utarbeides tekniske planer som angitt i §2. Det skal utarbeides detaljplaner for både anleggs- og driftsfasen.
- Stavanger kommune skal godkjenne tiltaksplan for gatetrær og større trær i planen.
- Det skal gjennomføres en kartlegging av rødliste- og svartelistearter, og forurensede masser i planområdet. Tiltaksplan for håndtering må være godkjent av forurensningsmyndighet, Stavanger kommune.

I anleggsperioden

- Myke trafikanter skal ha trafiksikre forhold i hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges, må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides.
- Adkomstene til næringsdrivende og øvrige aktører langs hele strekningen skal ivaretas.
- Trær sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Arborist skal benyttes til avklaringer og vurderinger av rotsone og ved behov for beskjæring, fjerning eller tiltak knyttet til krone eller rotsystem.
- Eksisterende fremmede arter innenfor berørt anleggsområde skal fjernes og leveres til mottak for destruering.

Før anlegget ferdigstilles

- Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest første vekstsesong etter at anlegget er tatt i bruk.
- Støyskjermingstiltak skal være gjennomført i tråd med bestemmelse § 2.2.
- All omlegging/etablering av tilgrensende veinett, og teknisk infrastruktur som hjemles i planen inkl. adkomstomlegging, skal være ferdig opparbeidet.
- Eksisterende underganger innenfor planområdet skal oppgraderes med ny belysning som bidrar til økt trygghetsfølelse. Dette gjelder ikke undergangen ved E39 Motorveien

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Ved trafikkøkning i Øvre Stokkavei, og Nedre Stokkavei og Stokkaveien skal det vurderes behov for intensivbelysning/forsterket belysning ved utvalgte gangfelt.

Undersøkelsesplikt

Innen ett år etter at Bussveien er etablert gjøres det nye trafikktegn i kryss nær skoler og områder som beboere rapportere inn. Ny trafikktegn skal sammenlignes med trafikktegn som ble utført av Rogaland fylkeskommune/ Norconsult i 2024. I tillegg skal det gjøres trafikktegn i Peder Klows gate på Våland, før og etter bygging av Bussveien. Rogaland fylkeskommune er ansvarlig for gjennomføring av trafikktegn.

Innen ett år etter at Bussveien er etablert skal Rogaland fylkeskommune i samarbeid med Stavanger kommune gjøre en trafiksikkerhetsvurdering av områder der økning i trafikk har ført til nye trafiksikkerhetsproblemer, for fylkeskommunale og kommunale veier. Dette gjelder for området Våland og Eiganes. Brede fortau, opphøyde gangfelt og andre trafiksikkerhetstiltak vil være aktuelle tiltak.

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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/en/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2206250156 / Eirik Hanekamhaug, tlf. 97569192
Madlaveien 74, 4009 Stavanger
Gnr. 56, bnr. 1125 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2206250156
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2026

Eirik Hanekamhaug
Eiendomsmegler

975 69 192
eirik.hanekamhaug@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no