



Velkommen til

Hillevågsveien 33
4016 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Hillevågsveien 33
4016 Stavanger

Lys og romslig 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet | Varmepumpe | Fast parkeringsplass i lukket anlegg

- Herfra er det gangavstand til det aller meste man måtte trenge i hverdagen, samt enkel tilgang ut i regionen via Bussveien.
- Fin plassering i 2. etasje på byggets bakside. Selv om gatene utenfor kan være travle vil man oppleve ro når man kommer opp og inn.
- Bygget ble oppført i 1954 og omgjort/påbygget og renvert i 1988.
- Leiligheten fremstår i funksjonell og grei stand, men samtidig med anledning for noe modernisering.
- Praktisk kompakt kjøkkeninnredning.
- Intern bod, samt gode lagringsmuligheter i bod i garasjeanlegg.
- Romslig soverom med god garderobeløsning.
- Egen p-plass i lukket anlegg.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 890 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	73 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 963 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	500
<u>BRA/BRA-I</u>		57/51 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1954
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		D

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!



Thea Lærdal
Eiendomsmegler

918 32 445
thea.laerdal@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 890 000
Omkostninger*	kr	73 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	500

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 72 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 73 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 500 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 8 496 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 22, bnr. 205, snr. 3 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiet Hillevågsveien 33 omfatter gnr. 22 bnr. 205. Sameiet består av åtte leiligheter (seksjon 3-10) og to næringsenheter (seksjon 1-2).

Boligseksjonene har vedlikeholdsansvar for egne eksklusive arealer, egne vinduer, og gangareal fra brannør i byggets første etasje.

Forsikringen av sameiet 33 går via forsikringen på Hillevågssenteret. Næringsdelen i sameiet betaler sin del, og boligseksjonene i sameiet betaler sin andel på egen faktura fra Hillevågssenteret Holding. Sameiet kan kreve at det etableres det en egen forsikring på Hillevågsveien 33, hvor betalingen er etter sameiebrøken. Styret i sameiet kan til enhver tid velge hvilken ordning de vil ha. Dekningen bør være i samme selskap som resterende bygninger.

Sameiet har tilgang på heis fra garasjeanlegget, så lenge heisen eksisterer.

Iflg styreleder er det ikke avholdt årsmøte de siste årene, men det er planlagt gjennomført møte i November 2025.

Forretningsfører

Jansson og Larson Regnskap AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 51 m²
BRA-e: 6 m²
BRA total: 57 m²

Kjeller
BRA-e: 6 m².

2. etasje
BRA-i: 51 m².

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

1

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

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med

selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

2

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Hillevågsveien 33. Sameiets org.nr.: 917158223.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 452 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Boligsameiets tomt er på 452 m².

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i etter nærmere avtale med styret i sameiet. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet, dette må avklares med sameiets styre.

Sameiets forsikringselskap

Protector

Polisenummer felles forsikring 2780558-4.1

Sameiebrøk

60/1300

Byggeår

Ca. 1954 i følge kommunen.

Innhold

2 etasje BRA-i: Stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom, entré.

Parkeringskjeller BRA-e: Sportsbod.

Standard

2. Etasje: BRA-i: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod

Velkommen til Hillevågsveien 33 og en kjekk leilighet sentralt på Hillevåg!

Fin plassering i 2. etasje på byggets bakside. Selv om gatene utenfor kan være travle vil man oppleve ro når man kommer opp og inn. Leiligheten fremstår i funksjonell og grei stand, men samtidig med anledning for noe modernisering. Bygget ble oppført i 1954 og omgjort/påbygget og renoveret i 1988, ref vedlagte tegninger.

- Åpen stue/kjøkken løsning og godt lysinntak fra store vindusflater. Varmepumpe.
- Praktisk og kompakt kjøkkeninnredning.
- Romslig soverom med god garderobeløsning.
- Kombinert bad/vaskerom i fin størrelse med dusjkabinett og varme i gulvet.
- Intern bod, samt gode lagringsmuligheter i bod i garasjeanlegg.

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 ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 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 bygningssakkyndige 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 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold - Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater - Det er påvist stedvis knirk i gulvet. Det er registrert fuktpåvirket parkett og skjøter i parketten som gliper fra hverandre. Det er registrert at gulvlister ikke er tilstrekkelig festet og glipper mot vegg.

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.

Innvendig > Sportsbod i parkeringsanlegg - Boden viser tegn til å være plassert i et parkeringsanlegg med høy luftfuktighet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Alder på ventilasjonsaggregatet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når siste service eller vedlikehold ble utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til aggregatets tilstand og funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - Det bør gjennomføres service på varmesentralen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er plassert i et hjørne av kjøkkeninnredningen, noe som gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon.

Kjøkken > 2. Etasje - H0204 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Det er registrert skjeve skapdører samt noe fuktpreget parkett ved vask/oppvaskmaskin. Det er påvist at silikonfugen har sluppet mellom benkeplate og bakvegg. Det er påvist hulrom/bom under flisene på kjøkkenveggen.

Våtrom > 2. Etasje - H0204 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert at silikonfugene har sluppet i våtsonen i dusjen. Det er montert en profil i dusjsonen, noe som medfører at vann ikke vil ha en naturlig vei til sluket ved eventuell lekkasje fra annet sanitærutstyr på badet.

Våtrom > 2. Etasje - H0204 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Våtrom > 2. Etasje - H0204 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Beliggenhet

Eiendommen har en kjekk beliggenhet i et sentralt og spennende område. Her bor du svært sentralt i hjertet av Hillevåg. Innen kort gangavstand finner du en rekke butikker og servicetilbud som du måtte trenge, her kan det blant annet nevnes både Kilden kjøpesenter, trenings- lege- og tannlegesenter og mye mer. Det er flere flott tur og friluftsmuligheter som f.eks. Vannassen, Godalen og Sørmarka innen kort avstand.

Man har svært gode kollektivmuligheter med busstopp ved Hillevåg få meters gange fra boligen. Det er også nærhet til Stavanger Universitetssykehus og enkel tilgang til E39.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander til disse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Bygget er oppført med betongkonstruksjon, inkludert etasjeskillere i betong, og fasadene består av synlig betong og fasadeplater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Info energiklasse

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

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.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

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, sentrumsformål, annen kombinert formål, offentlig trafikkområde. Kopi av kart, 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.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor følgende hensynsoner:

- H410_2 Krav vedrørende infrastruktur.
- H570_29 Bevaring kulturmiljø (Trehusbebyggelsen i Stavanger).
- H810_1 Krav om felles planlegging.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

- Områderegulering for Hillevåg.
- Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien.

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. Privat vei gnr, 22/bnr 65 og gnr 22/bnr 349- felles vedlikehold av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved dødsbo.

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.

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse

Praktiseres ikke

Eier

Tove Iversen Vigre

Tone Lise Iversen Romero

Heftelser

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

1103/22/205/3:

23.06.1956 - Dokumentnr: 1974 - Erklæring/avtale

EKSPROPRIASJONSSKJØNN I FORB.MED GATEUTVIDELSE

Overført fra: Knr:1103 Gnr:22 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.1988 - Dokumentnr: 4554 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/1300

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

28.06.2012 - Dokumentnr: 520087 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:22 Bnr:10

Vederlagsfri bruksrett til bod

28.06.2012 - Dokumentnr: 520087 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:22 Bnr:10

Bestemmelse om vederlagsfri bruksrett til parkering

Bestemmelse om vedlikehold

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

Selger har ikke bebodd 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 interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 2,2% (forutsatt salgssum kr 2 890 000,-), kr 63 580,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Ekstra kostnad pr. eventuell tinglyst utleggsforretning, kr 2 000,-
Markedspakke, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar ubegrenset, kr 4 500,-
Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 827,-

Totalt, kr 125 012,-

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/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 18.03.2026.

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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig 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 hjemmeloverføring 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.

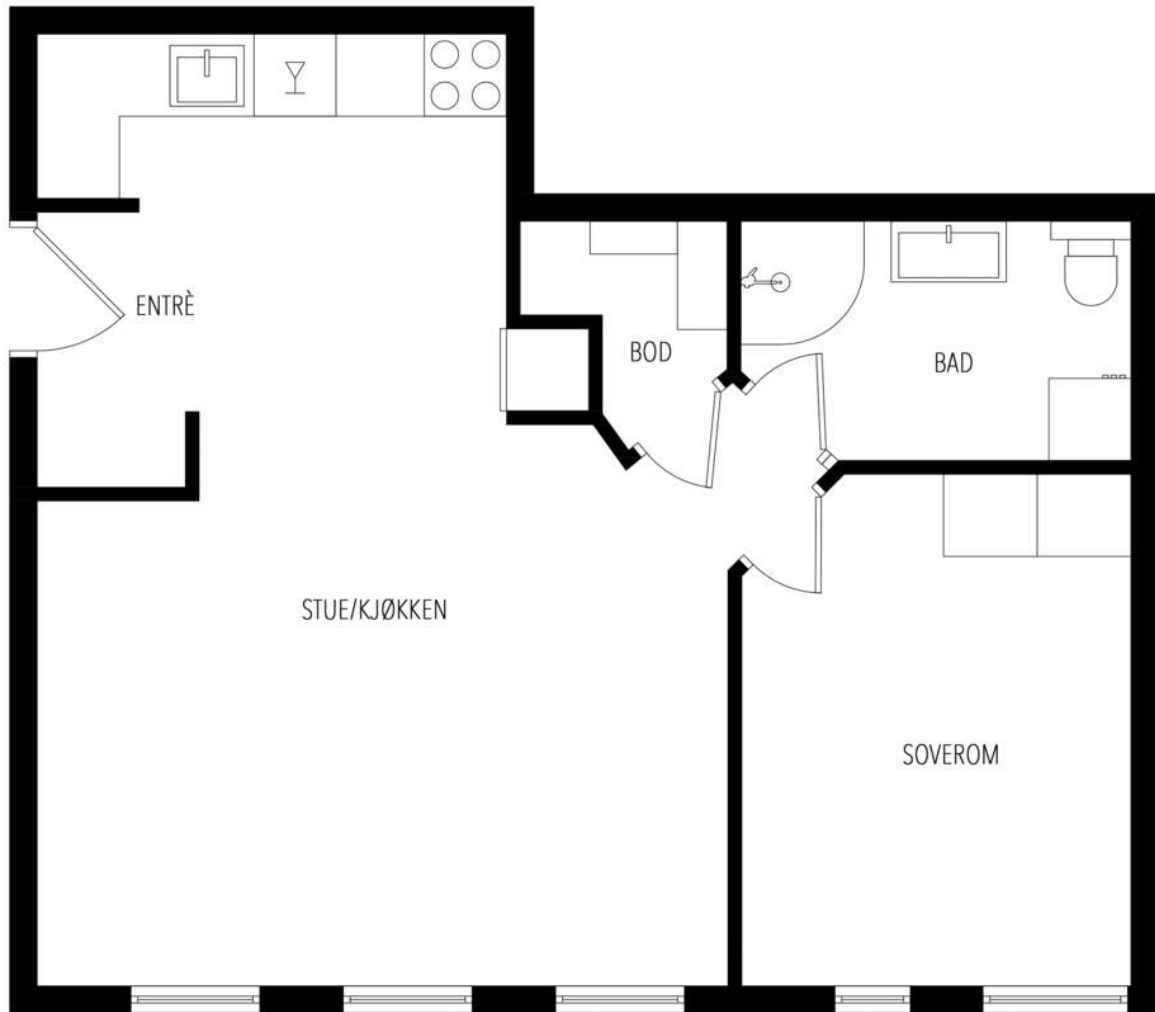
Ansvarlig megler

Thea Lærdal
Eiendomsmegler
Telefon: 918 32 445
E-post: thea.laerdal@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



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.













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

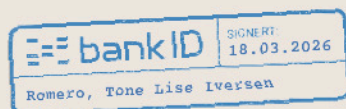
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Tone Lise Iversen Romero
Tove Iversen Vigre

Boligen

Hillevågsveien 33
4016 Stavanger

1103-22/205/0/3

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

2. Tilleggscommentar

Kan ikke svare på dette da det er dødsbo og vi har ikke bodd der



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

 Boligbygg med flere boenheter
 Hillevågsveien 33 , 4016 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 # gnr. 22, bnr. 205, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22684-1002

Referansenummer: AX5522

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Steinsland



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

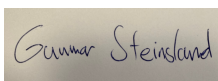
Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.

Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet.

Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!

Rapportansvarlig



Gunnar Steinsland

Uavhengig Takstingeniør

Gunnar@Rogaland-eiendomstakst.no

466 22 307



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk bestående av selveierleiligheter og næringsdel.

Bygget er oppført med betongkonstruksjon, inkludert etasjeskillere i betong, og fasadene består av synlig betong og fasadeplater.

Leiligheten viser normal slitasje over tid, og modernisering av overflater bør vurderes etter eget behov og ønske. Bygget er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Ny eier må påregne enkelte oppgraderinger, jf. rapportens sammendraget.

Innvendige overflater er omtalt generelt, da disse er synlige for alle, og vurderes ut fra individuelle krav til standard og estetikk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer:

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører:

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold:

Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og vinyl på bod.
Veggene har malt tapet, strie og plater.
Innvendige tak har malte himlingsplater.

Etasjeskille:

Etasjeskillet består av betongdekke.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Sportsbod i parkeringsanlegg:

Sportsbod på ca. 6 m² med asfaltgulv, betongvegger og malt betonghimling.
Skilleveggene er kledd med malte plater, og boden har en standard enkel boddør.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Tidligere salgsoppgave opplyser om at bade ble renoveret i 2007.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen

er målt til ca. 15mm.

Membran er ikke synlig ved terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot våtsone bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ingen målbar fukt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående hvitevarer.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledning og avløp:

Synlige innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon, med vegg montert ventilasjonsaggregat i bod.

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe fra 2022 i stue.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i et hjørne av kjøkkeninnredningen.

Eletrisk anlegg:

Elektrisk anlegg tilpasset leiligheten, oppgradering av el-anlegg i 2014 dokumentasjon: tidligere salgsoppgave.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

På befaringstidspunktet er det observert enkelte forhold som kan ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet. Forholdene vurderes ikke å representere en akutt risiko, men bør følges opp for å redusere risiko for uønskede hendelser over tid.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

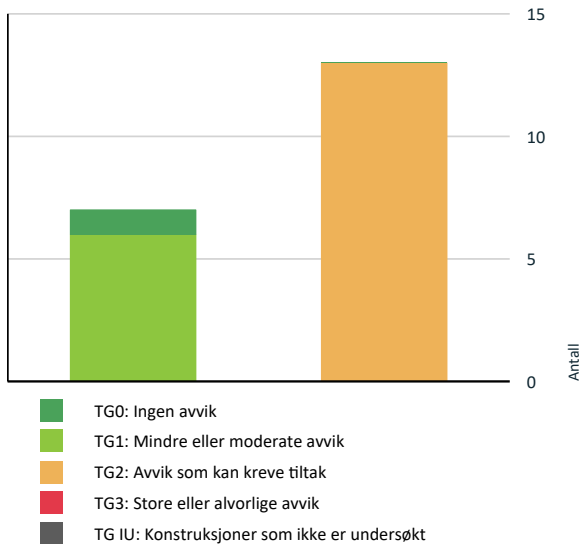
Boligbygg med flere boenheter

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

Seksjonerings tegninger fra 15. jan. 1988, stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Forutsetter at opplysninger gitt fra eier/fullmektig er fullstendige og at eventuelle feil rettes før endelig rapport brukes i sammenheng med salg.

Tilstandsanalysen er foretatt på bakgrunn av bygningsdeler/konstruksjoner hvor seksjonseier selv har ansvar for vedlikehold. (Kun for seksjonsnummer 3). Bygningsdeler utover dette (fellesarealer) er ikke en del av vurderingen/rapporten.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder og bruksslitasje.

Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert utover hulltaking i tilstøtende rom for våtrom.

Sportsbod har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Sportsbod i parkeringsanlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje - H0204 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje - H0204 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

! Våtrom > 2. Etasje - H0204 > Bad/vaskerom > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt

! Våtrom > 2. Etasje - H0204 > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

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.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Renovering av bad (Tidligere salgsoppgave)
2012	Modernisering	Utskiftning av vinduer (Tidligere salgsoppgave)
2014	Modernisering	Oppgradering av el-anlegg (Tidligere salgsoppgave)
	Ombygging	Bygget ble oppført i 1954 og omgjort/påbygget og modernisert på slutten av 1980-tallet

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme, spesielt på eldre vinduer, og dette kan skje uten forvarsel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme i dører, og dette kan skje uten forvarsel.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og oversikt kan føre til uforutsette utbedringsbehov og økte felleskostnader.

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og vinyl på bod.
Veggene har malt tapet, strie og plater.
Innvendige tak har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulvet.

Det er registrert fuktpåvirket parkett og skjøter i parketten som gliper fra hverandre.

Det er registrert at gulvlister ikke er tilstrekkelig festet og glipper mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere knirk og sikre tette skjøter i parketten, da knirk kan være sjenerende og utette skjøter kan føre til ytterligere slitasje og fuktskader.

Fuktpåvirket parkett bør skiftes ut for å hindre videre skade og forringelse av funksjon og estetikk.

Gulvlister bør festes tilstrekkelig for å unngå bevegelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat. Manglende feste kan føre til ytterligere skader på vegg eller gulv, samt redusert levetid på listverket.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet består av betongdekke.

Det er foretatt kontrollmålinger av gulv i enkelte punkter i leiligheten ved bruk av laser.

I stue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 5 mm ble målt på soverom over en lengde på ca. 2 meter. Det er målt en høydeforskjell på ca. 16mm gjennom hele rommet på stuegulvet.

Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av hele etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

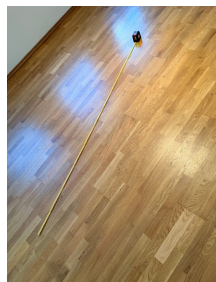
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2 meter målt i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Sportsbod i parkeringsanlegg

Beskrivelse

Sportsbod på ca. 6 m² med asfaltgulv, betongvegger og malt betonghimling. Skilleveggene er kledd med malte plater, og boden har en standard enkel boddør.

Vurdering av avvik:

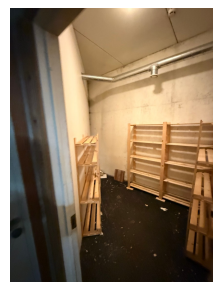
- Det er avvik:

Boden viser tegn til å være plassert i et parkeringsanlegg med høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere luftfuktigheten i boden, for eksempel ved bedre ventilasjon eller fuktsikring, for å unngå risiko for muggdannelse, råte og skader på lagrede eiendeler.



VÅTROM

2. ETASJE - H0204 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Tidligere salgsoppgave opplyser om at bade ble renoverert i 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bad, leilighet.

2. ETASJE - H0204 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE - H0204 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til ca. 15mm.
Membran er ikke synlig ved terskel.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert at silikonfugene har sluppet i våtsonen i dusjen.

Det er montert en profil i dusjsonen, noe som medfører at vann ikke vil ha en naturlig vei til sluket ved eventuell lekkasje fra annet sanitærutstyr på badet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør utbedres for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved en lekkasjesituasjon.

Silikonfugene i våtsonen bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende eller defekte fuger kan føre til fuktskader.

Bom i fliser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til at fliser løsner og at vann trenger ned i underliggende konstruksjon.

Profilen i dusjsonen bør vurderes fjernet eller tilpasses slik at vann fra hele våtrommet kan ledes til sluk, for å unngå oppsamling av vann og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Feil helling på flis i hjørne på dusjen, vann vil bli stående igjen her.



Påvist lite lokalt fall i dusj.

2. ETASJE - H0204 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og rørgjennomføringer.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for kontroll, spesielt ved oppussing eller ved mistanke om lekkasje.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



Sluk i dusj.



Usikker rørgjennomføring.

2. ETASJE - H0204 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om riss/sprekker i utstyret kan medføre lekkasjer eller andre skader.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner bør utbedres, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.



Synlige riss i servant.

2. ETASJE - H0204 > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekkestest.



Spalte over dør.

2. ETASJE - H0204 > BAD/VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot våtsone bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ingen målbar fukt.

Tilstandsrapport



Fuktkovtemåling med pigger bak våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE - H0204 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjeve skapdører samt noe fuktpreget parkett ved vask/oppvaskmaskin.

Det er påvist at silikonfugen har sluppet mellom benkeplate og bakvegg.

Det er påvist hulrom/bom under flisene på kjøkkenveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører bør justeres for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Fuktpreget parkett ved vask/oppvaskmaskin bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre videre fuktskader og redusere risiko for råte eller mugg.

Silikonfugen mellom benkeplate og bakvegg bør fornyes for å hindre fuktinntrengning bak innredningen, noe som kan føre til skjulte skader og dårligere inneklima.

Hulrom/bom under flisene på kjøkkenveggen bør utbedres for å unngå at flisene løsner og for å redusere risikoen for fuktskader bak flisene.



Kjøkken.



Fuktpreget gulv ved vask/oppvaskmaskin.

2. ETASJE - H0204 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Avtrekktest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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 har større sannsynlighet for å få skader eller tette seg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon, med vegg montert ventilasjonsaggregat i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilasjonsaggregatet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når siste service eller vedlikehold ble utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til aggregatets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utført service/vedlikehold av ventilasjonsaggregatet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om aggregatets tilstand og funksjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for driftsstans eller skader på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2022 i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmesentralen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget.

Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.



Varmepumpe lokalisert på vegg i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i et hjørne av kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er plassert i et hjørne av kjøkkeninnredningen, noe som gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå fare for varmgang eller brann.

Begrenset tilgjengelighet for inspeksjon kan gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer eller feil, noe som øker risikoen for skader på omkringliggende konstruksjoner.



Varmtvannstank under kjøkkeninnredning i hjørne på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg tilpasset leiligheten, oppgradering av el-anlegg i 2014 dokumentasjon: tidligere salgsoppgave.

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.
2014 Dokumentasjon: tidligere salgsoppgave.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring er ikke fremvist.
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

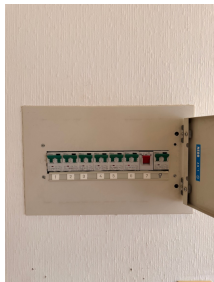
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll da bygget er fra 1954 og renovert på 1980- tallet, og informasjon om det elektriske anlegget er begrenset som følge av dødsbo. Selv om anlegget trolig ble oppgradert i 2014, gir manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelse og vedlikehold grunnlag for en nærmere vurdering av sikkerhet og eventuell risiko for feil eller varmgang.

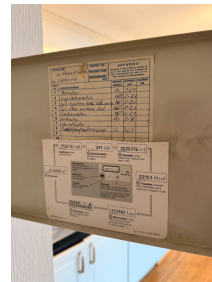
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra alder, synlige installasjoner og generell tilstand. Det foreligger begrenset dokumentasjon, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. På bakgrunn av dette anbefales en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er trygt og tilfredsstillende gjeldende krav.



Sikringskap i leilighet.



Kursfortegnelse.



Felles sikringskap i yttergang med automatiske målere.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

På befaringstidspunktet er det observert enkelte forhold som kan ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet. Forholdene vurderes ikke å representere en akutt risiko, men bør følges opp for å redusere risiko for uønskede hendelser over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom radion målingene viser forhøyede verdier, må det gjøres tiltak for å redusere risiko for helseskader som følge av radoneksponering.

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

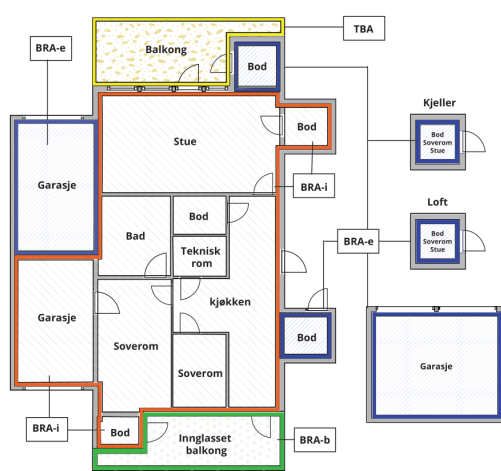
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 avviki 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje - H0204	51			51	
Parkeringskjeller		6		6	
SUM	51	6			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje - H0204	Stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom 1, entré		
Parkeringskjeller		Sportsbod i parkeringskjeller	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Seksjonerings tegninger fra 15. jan. 1988, stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Hillevågsveien 33 , 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 205
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
	Helge Vigre	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	22	205		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hillevågsveien 33

Hjemmelshaver

Iversen Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i bydelen Hillevåg i Stavanger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligformål med næring.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter, samt gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges som dødsbo, og at informasjonen om eiendommen derfor kan være begrenset. Selger har ikke bebodd boligen selv, og det må påregnes noe usikkerhet knyttet til historikk, bruk og vedlikehold.

Vedlegg: Takstrapport

Hillevågsveien 33 , 4016 STAVANGER
Gnr 22 - Bnr 205
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026	Innhentet.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026	Delvis gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.03.2026	Delvis gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Seksjonering - Plantegninger	15.01.1988	Seksjonerings tegninger stemplet av Stavanger Kommune.	Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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.

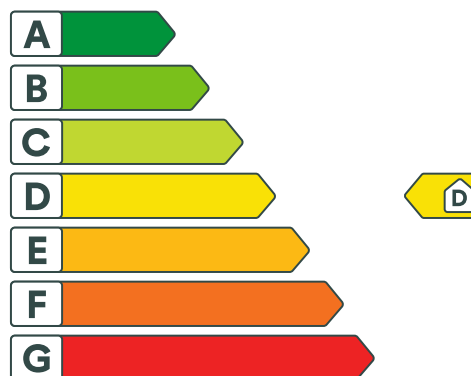
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.



Adresse Hillevågsveien 33, 4016 STAVANGER	
Dato for energimerking 18.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272071
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4314506
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 205
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0204



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggear 1954	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
203,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
175,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 938 kWh



Hillevågsveien 33, 4016 STAVANGER



Detaljer

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



Hillevågsveien 33, 4016 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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.

Vedlegg: Takstrapport

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Hillvågseien 33

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
15 JAN. 1988
Jnr. 592 A. 511

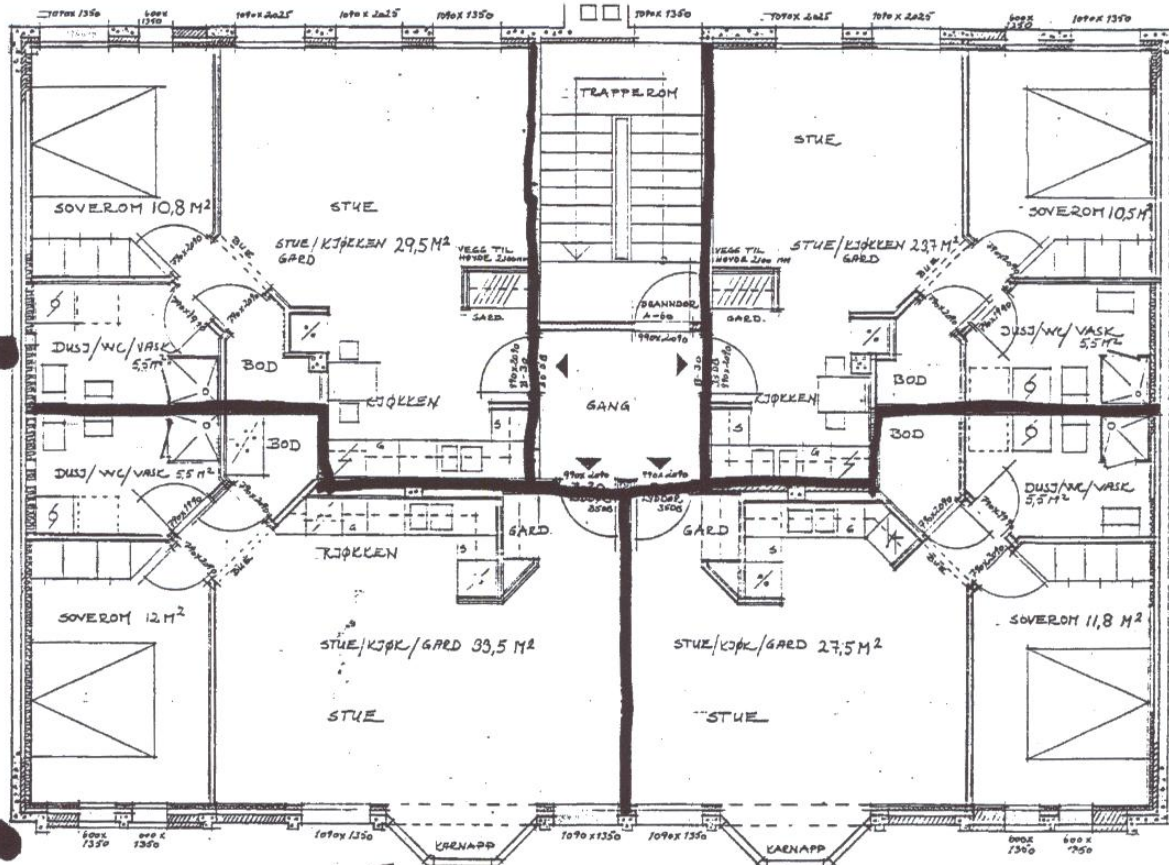
PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET 1. s-3

14,8 m

s-4

LEILIGHET 2.



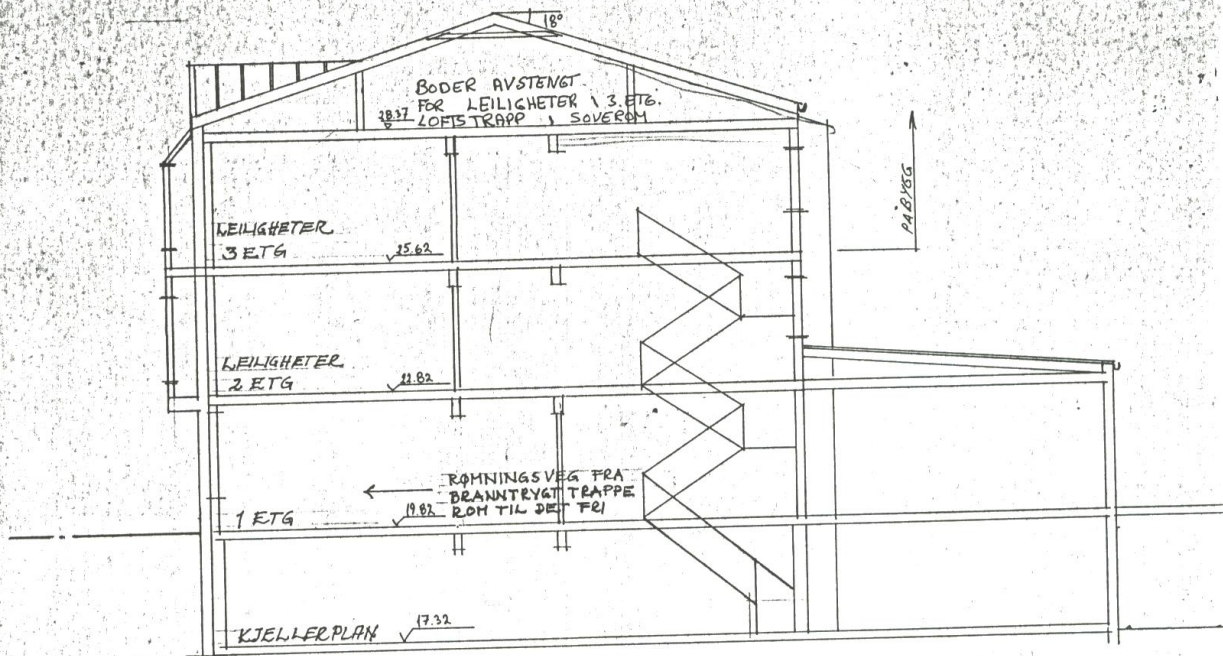
LEILIGHET 3. s-5

s-6

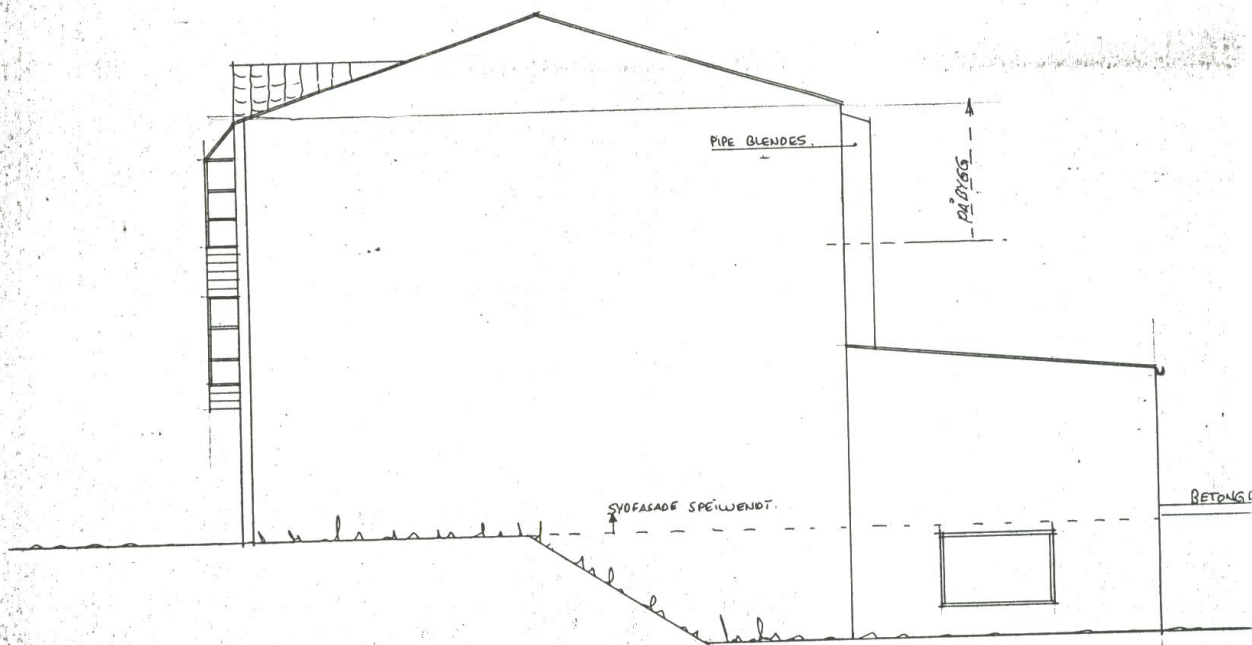
LEILIGHET 4.

LEILIGHET 1.	Bruttoareal 56,8 m ²
LEILIGHET 2.	Bruttoareal 50,0 m ²
LEILIGHET 3.	Bruttoareal 62,3 m ²
LEILIGHET 4.	Bruttoareal 55,3 m ²

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SNITT



FASADE MOT NORD.

FASADE MOT SYD ER LIK, MEN SPEILVENDT OVER
PRØKKET LINJE.

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
Dato: 16-6-88 JSK

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
3 JUNI 1988

Vedlegg: Kommunalinformasjon

21/205



FASADE MOT ØST.



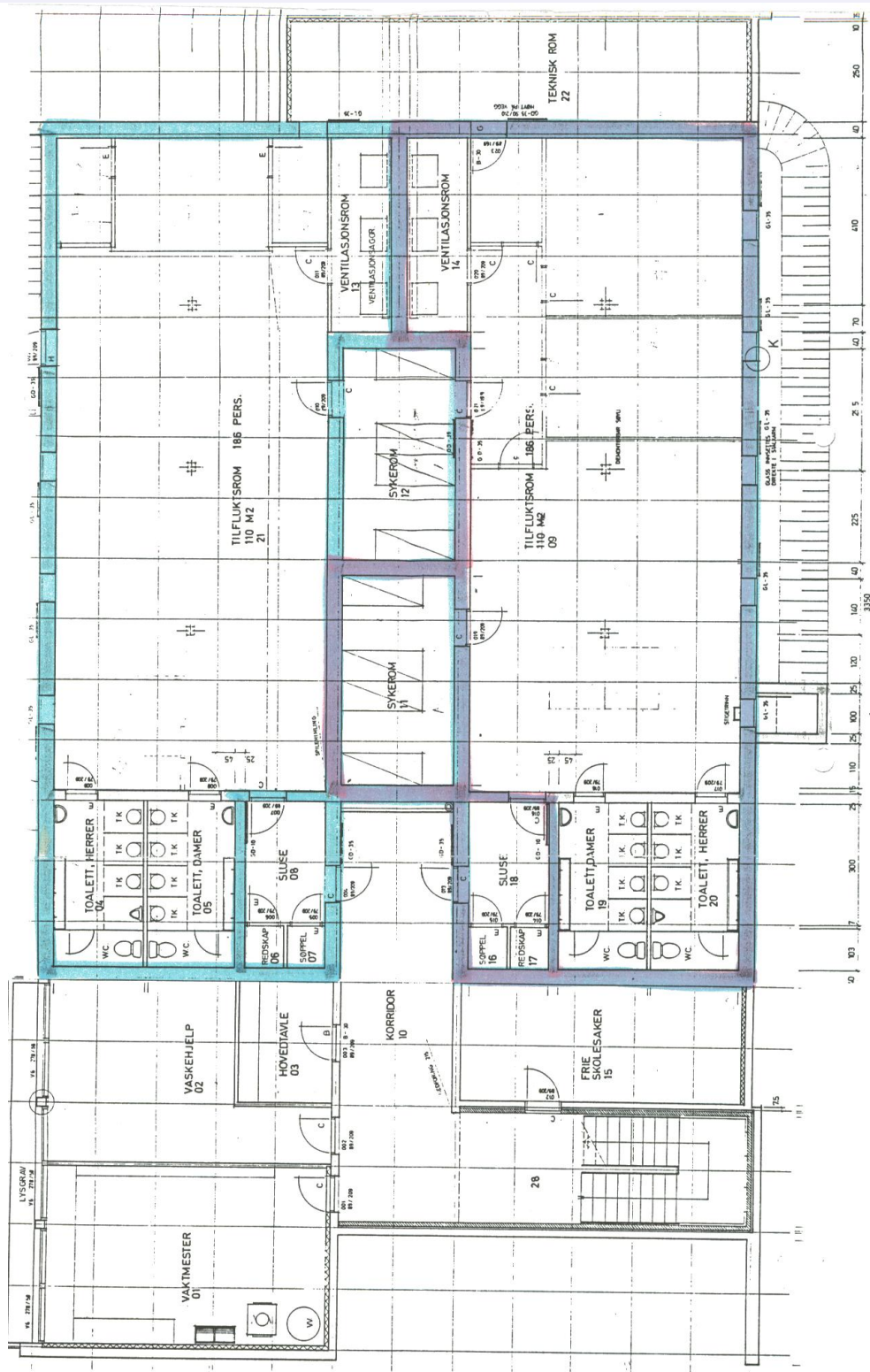
FASADE MOT VEST

STAVANGER KOMMUNE
BYGGINGSSJEFEN
18 FEB. 1987

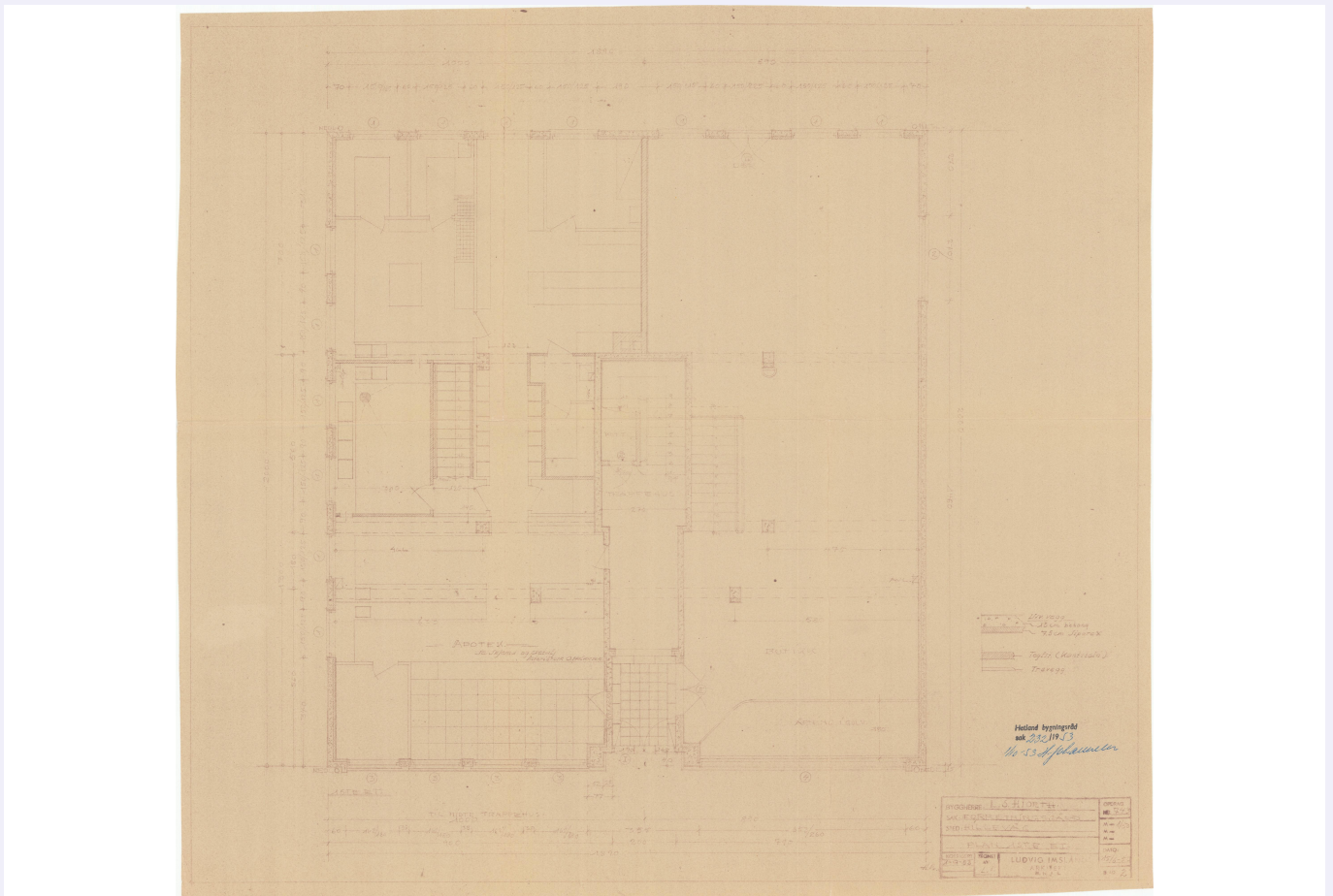
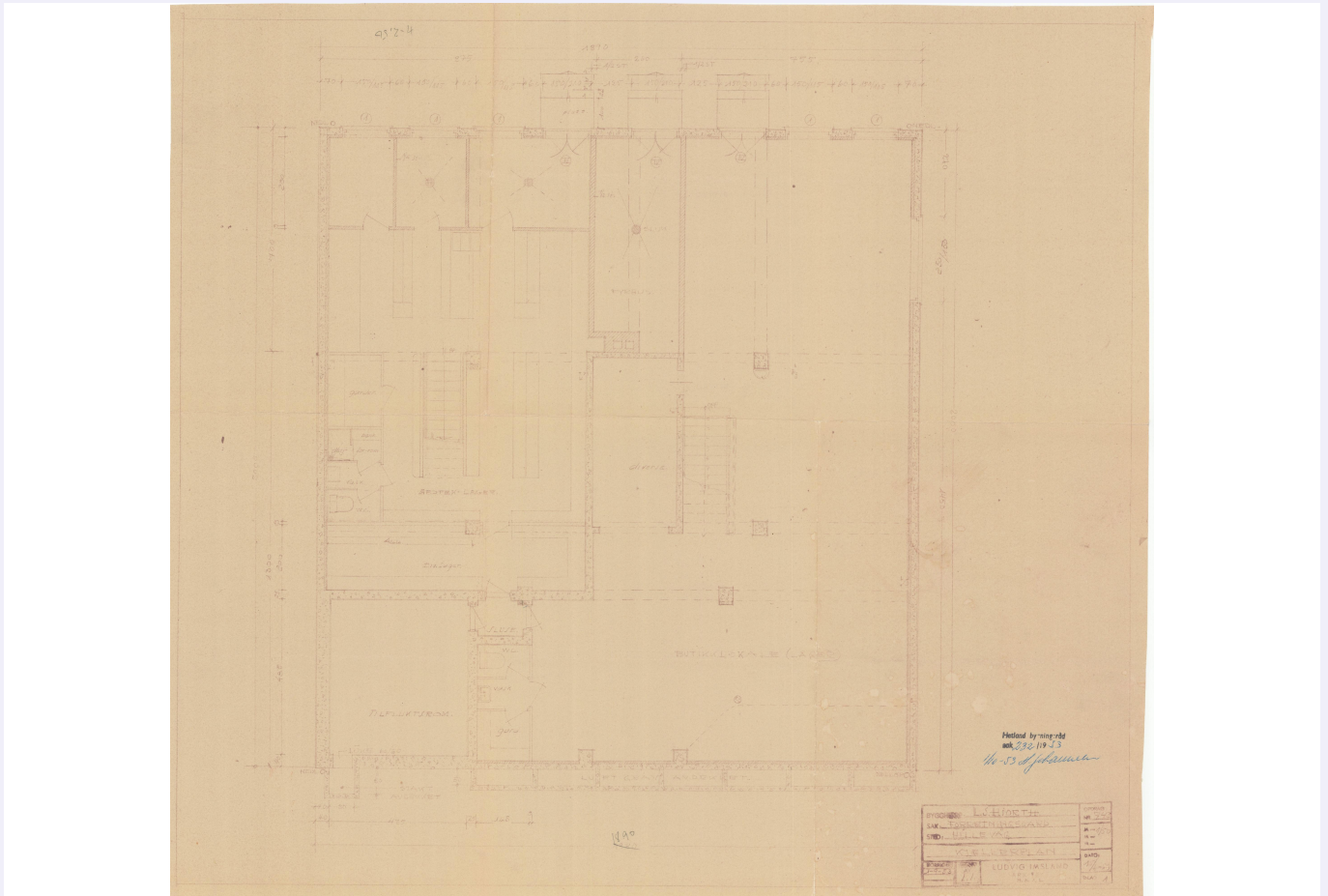
BYGGERRE: RIEBER THORSEN 1/3	AREAL
BYGGEADRESSE: HILLEVÅGSSU. 33 GNR. 22. BNR. 205	MALESTOKK: 1:100
KOMMUNE:	DATO: 10/2-87
	TEGN.: Einar Hirsch
	TEGN. NO.:
BYGGEFIRMA EINAR VON HIRSCH A-S FORUSVEIEN 18, 4050 SOLA. TLF. 04-652511 AUTORISERT ENTREPRENØR KL. B OG C,	
	REVIDERT:

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om andeværker av 6. juni 1930.

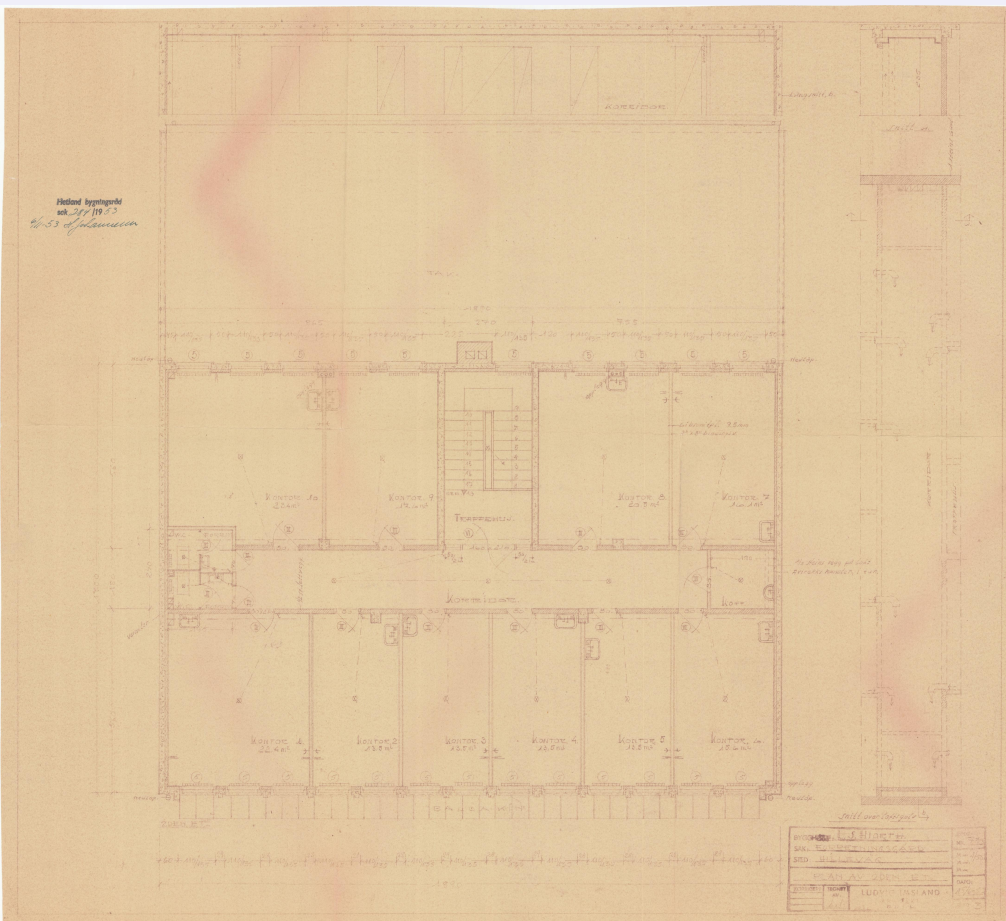
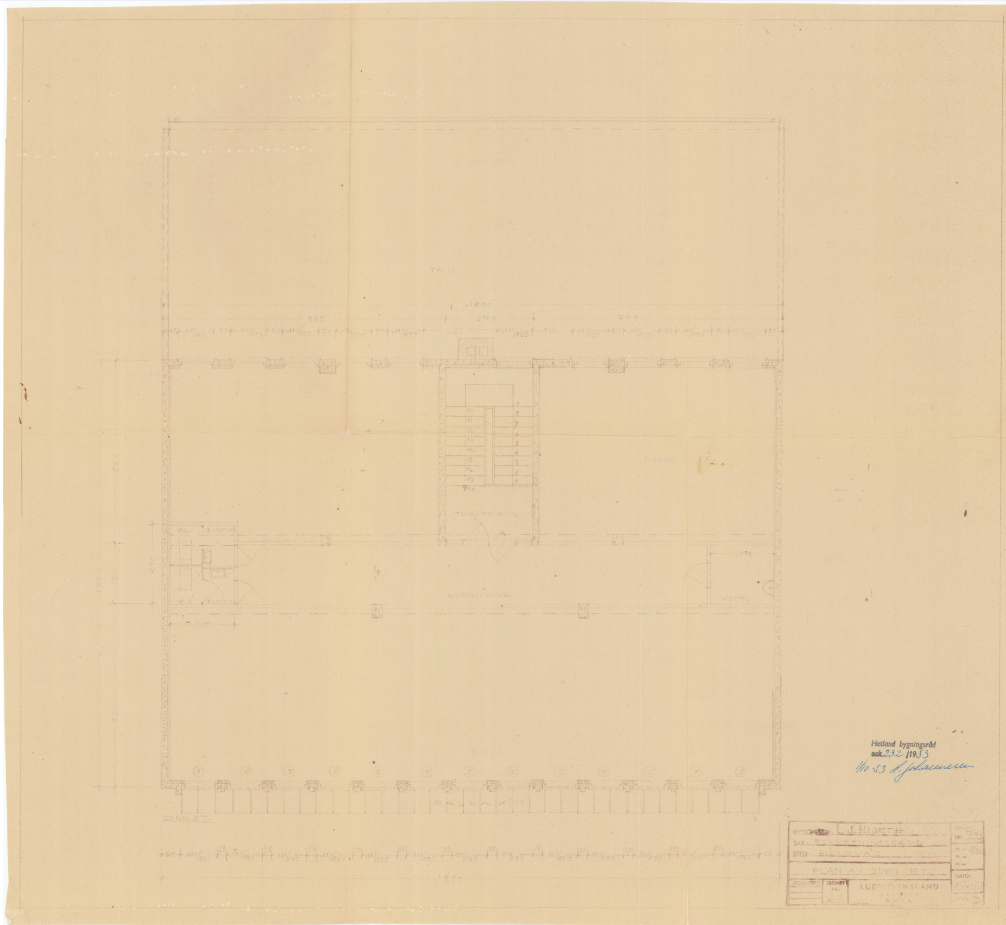
Vedlegg: Kommunalinformasjon



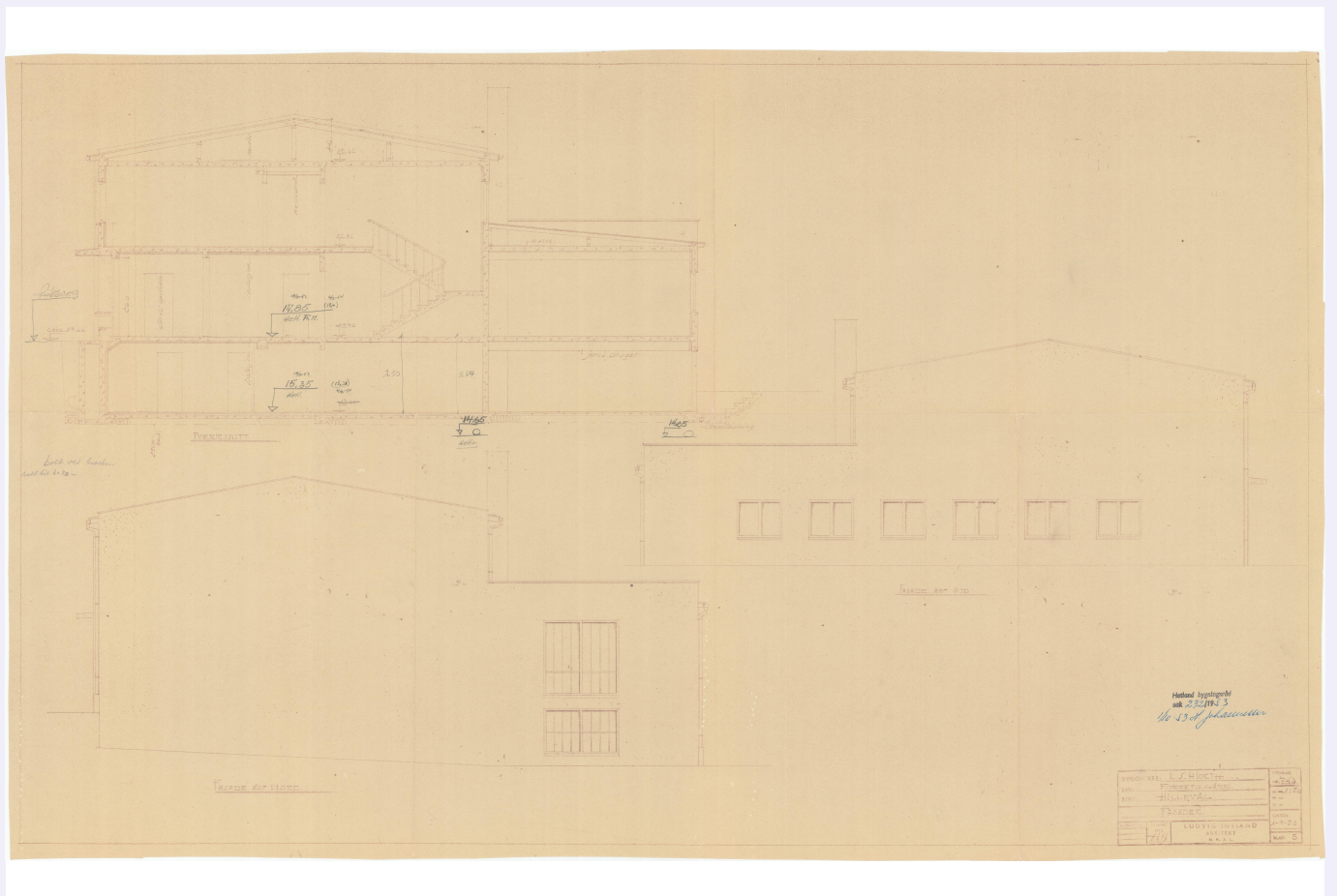
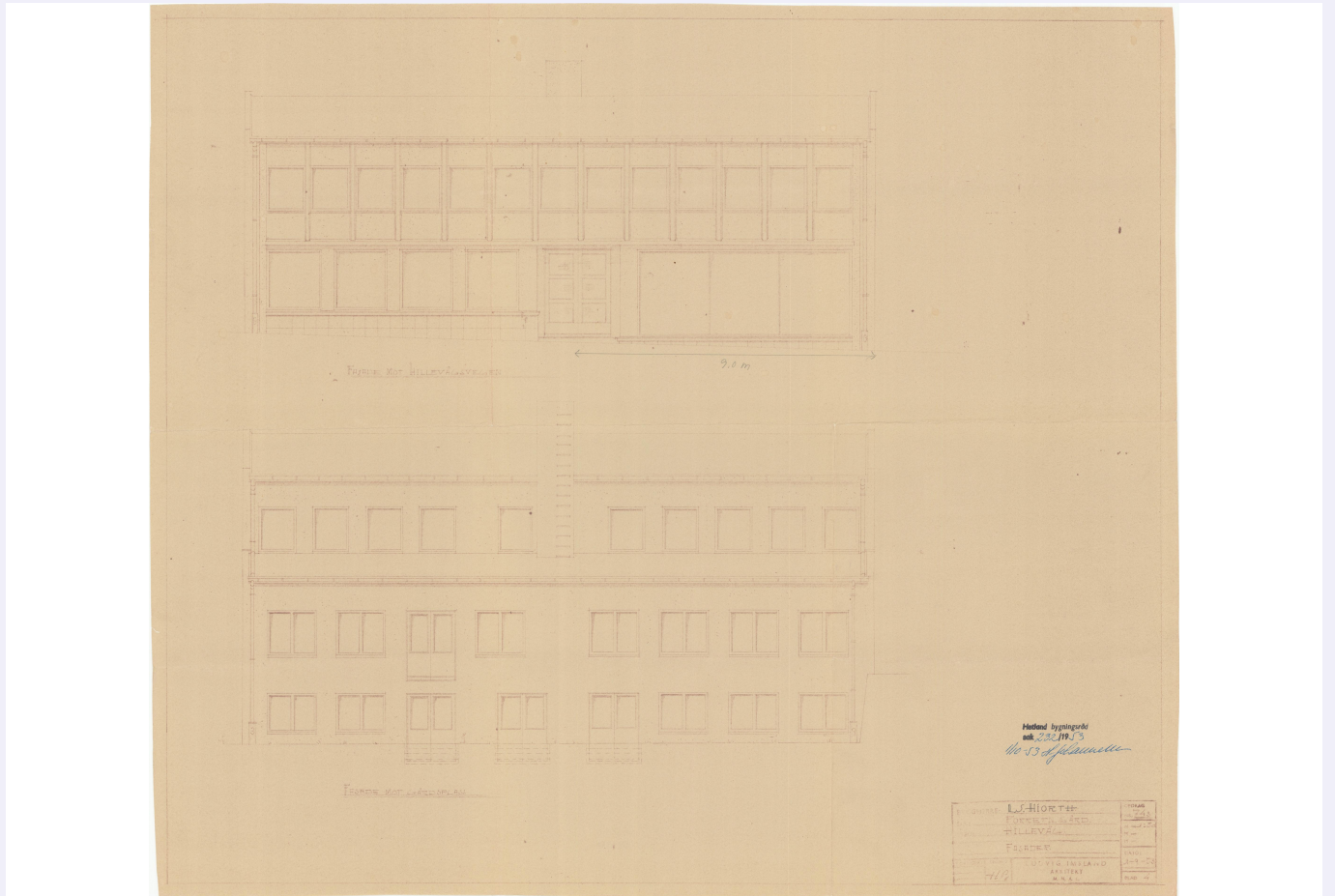
Vedlegg: Kommunalinformasjon



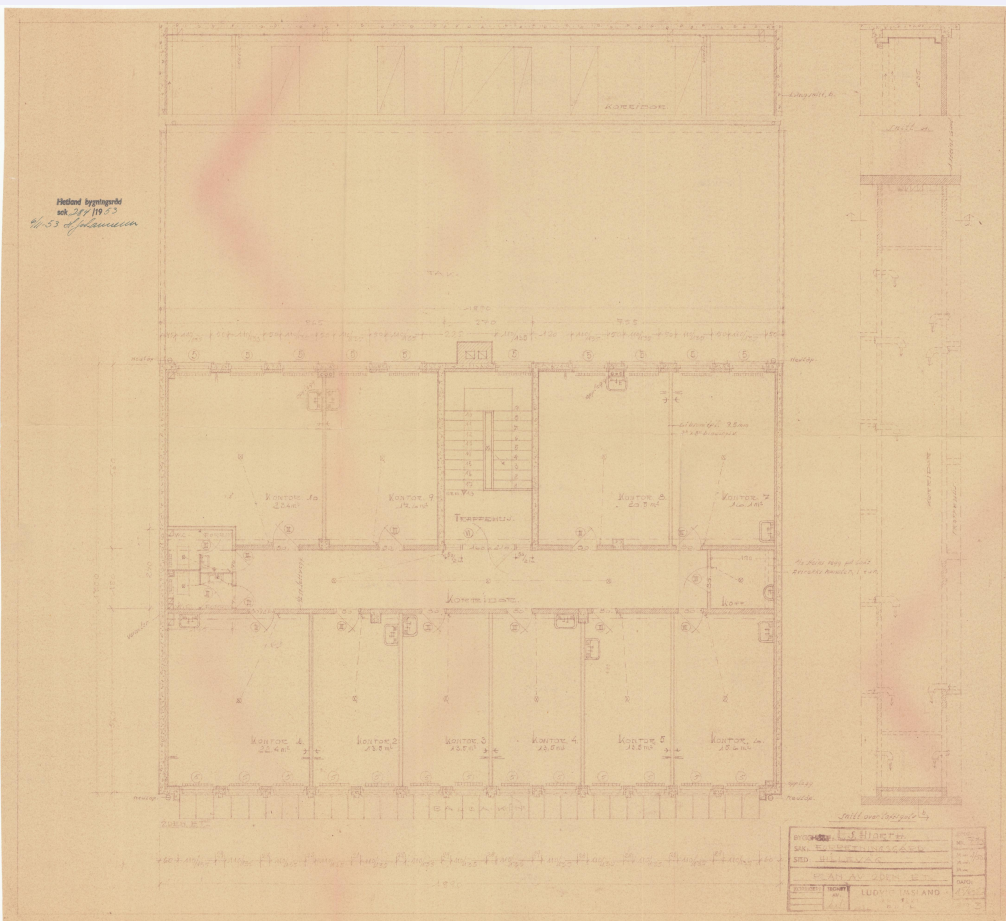
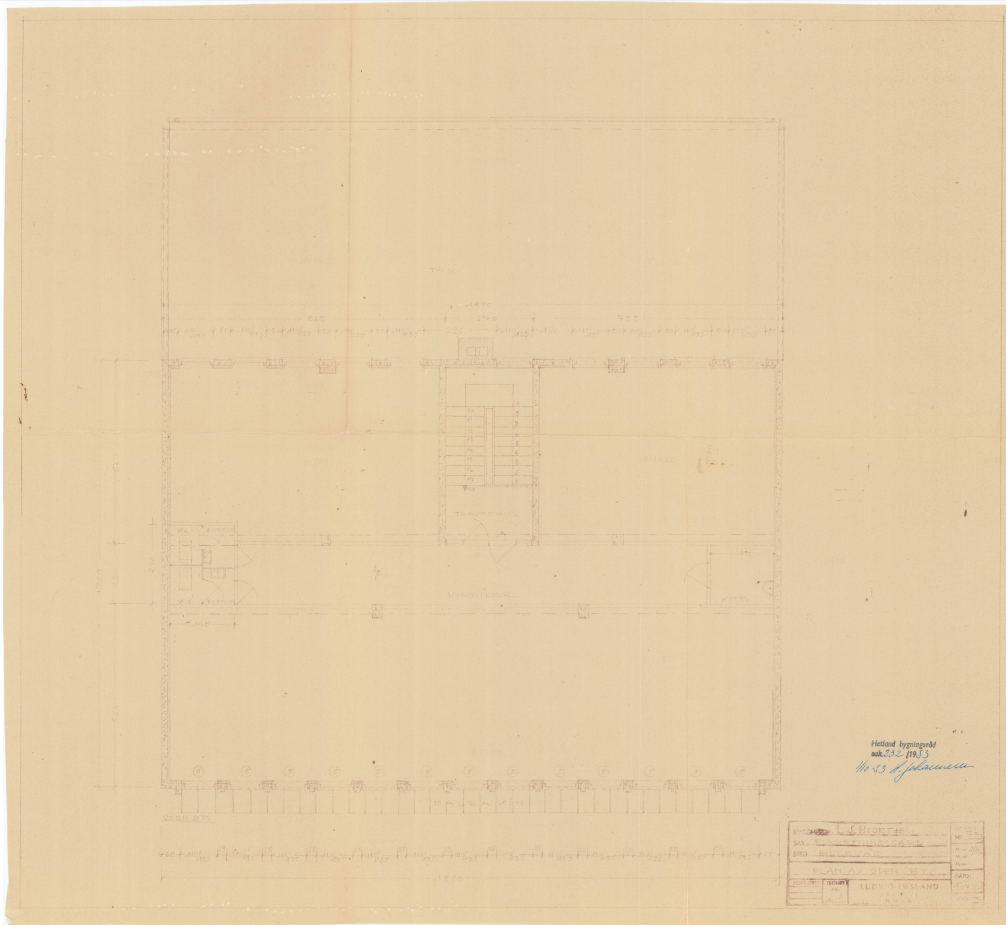
Vedlegg: Kommunalinformasjon



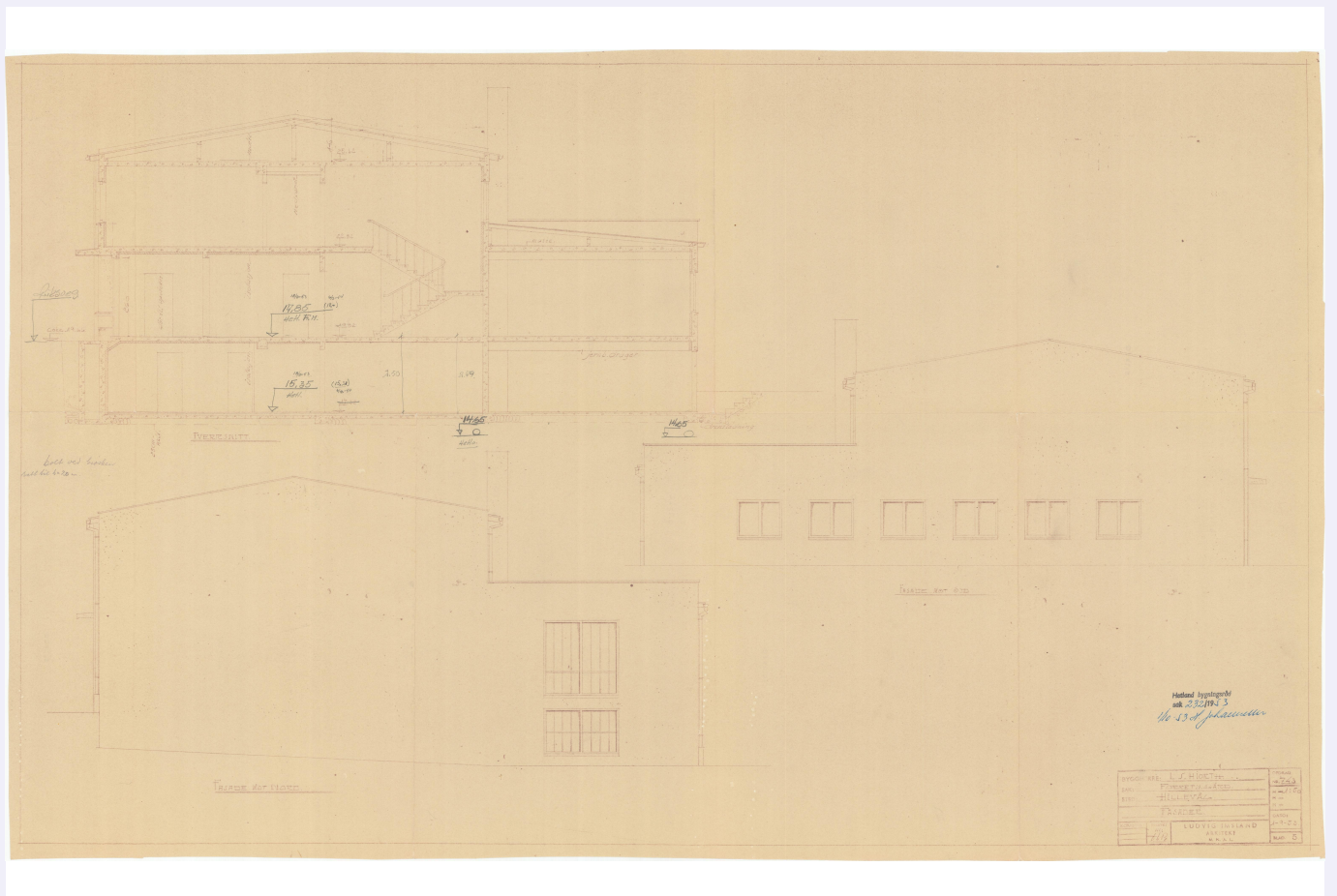
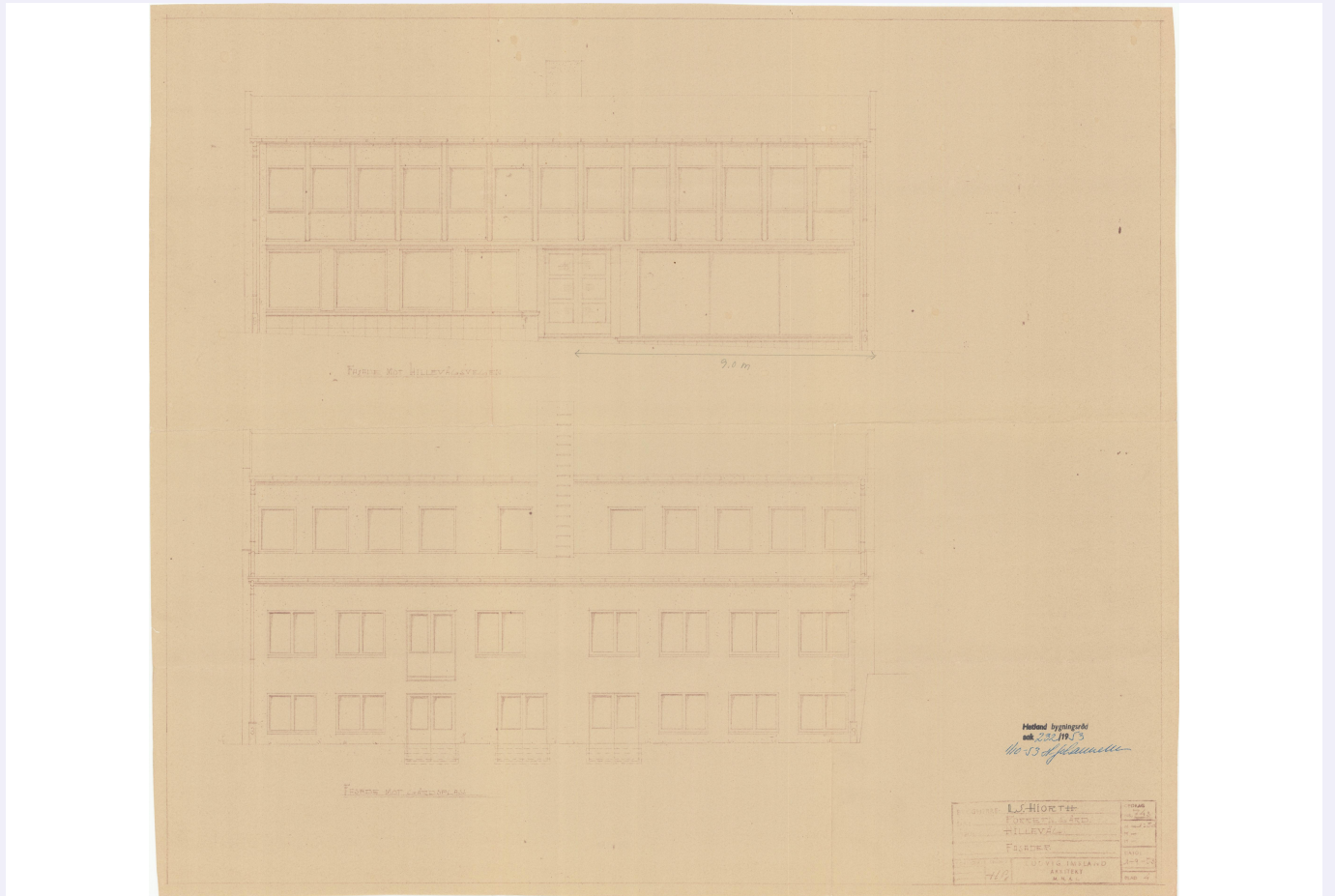
Vedlegg: Kommunalinformasjon



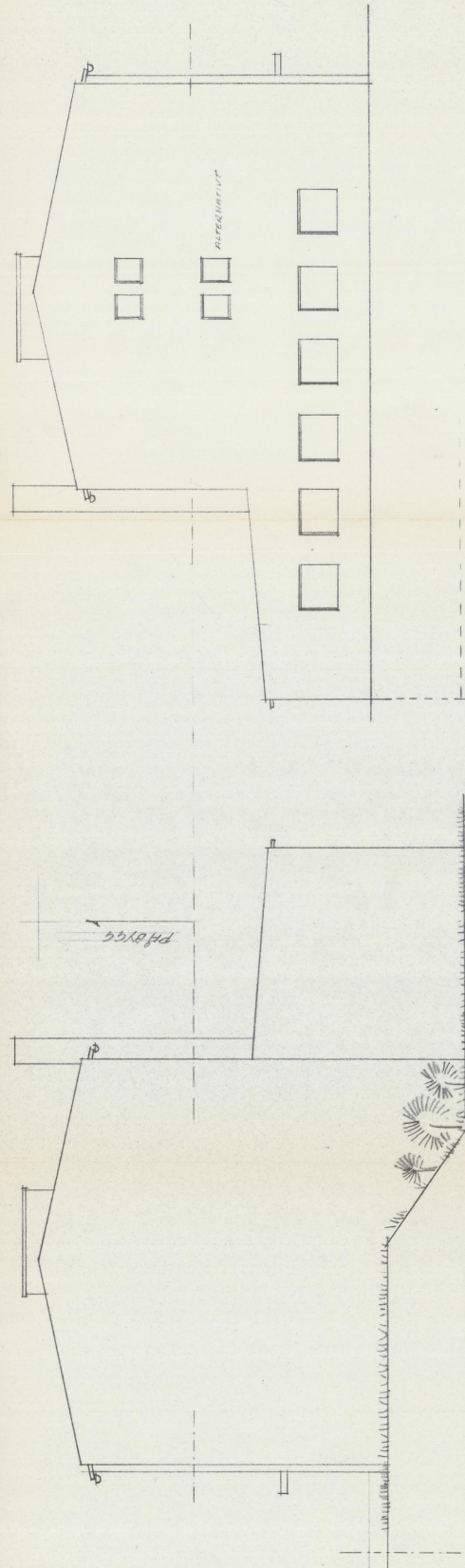
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

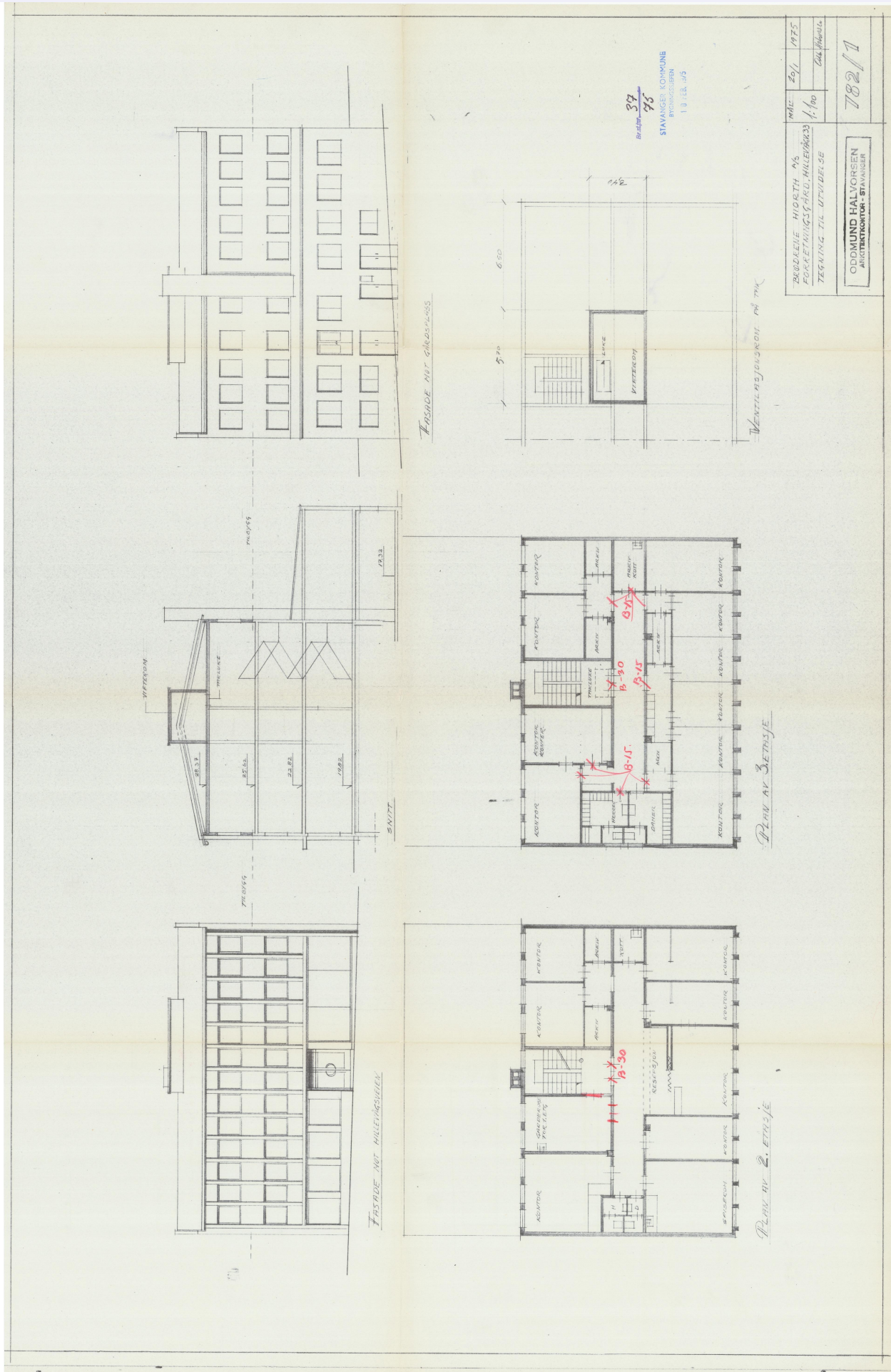


39
Bruckner 75

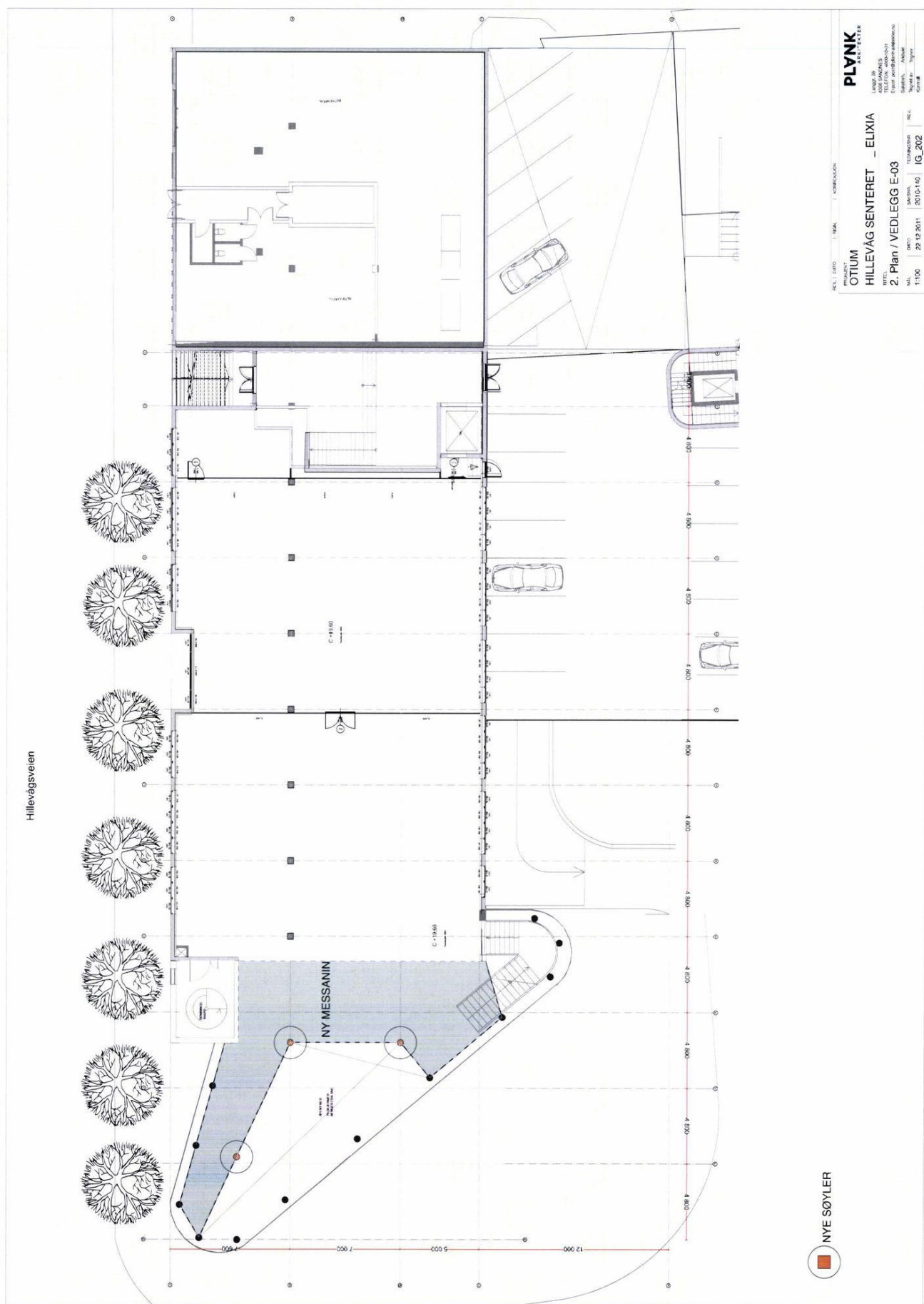
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
10 FEB. 1975

Målestokk	Tegn. 20/1 1975
Trec.	1:100
Kr.	O. Halvorsen
Ersattning for:	
782/2	
Ersattning av:	
BRØDRENE HJØRTH A-S FORRETNINGSGÅNG, HILLEÅGVEI, 35 TEIHING TIL OTTOLISE	
ODDMUND HALVORSEN ARKITEKTKONTOR - STAVANGER	

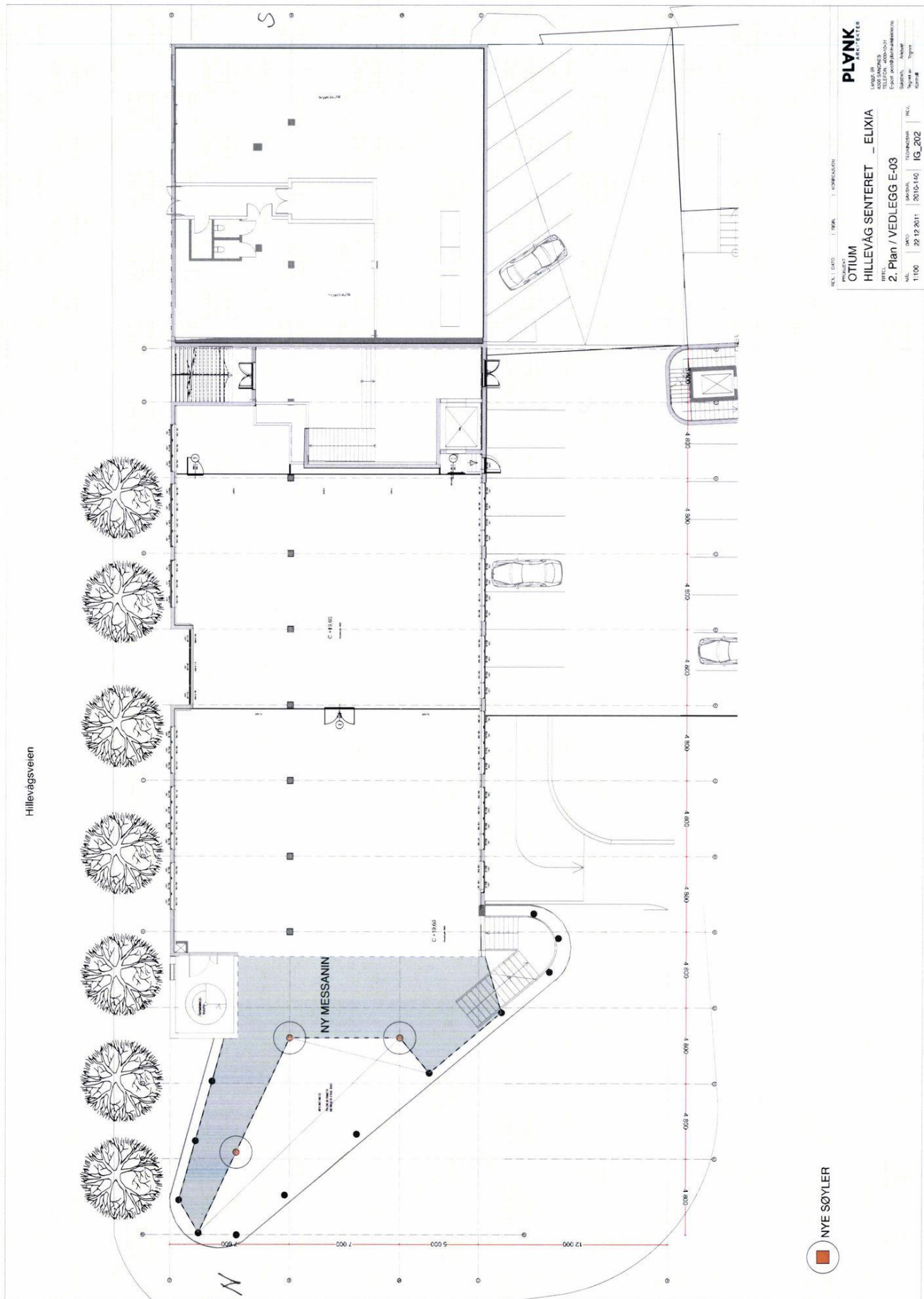
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

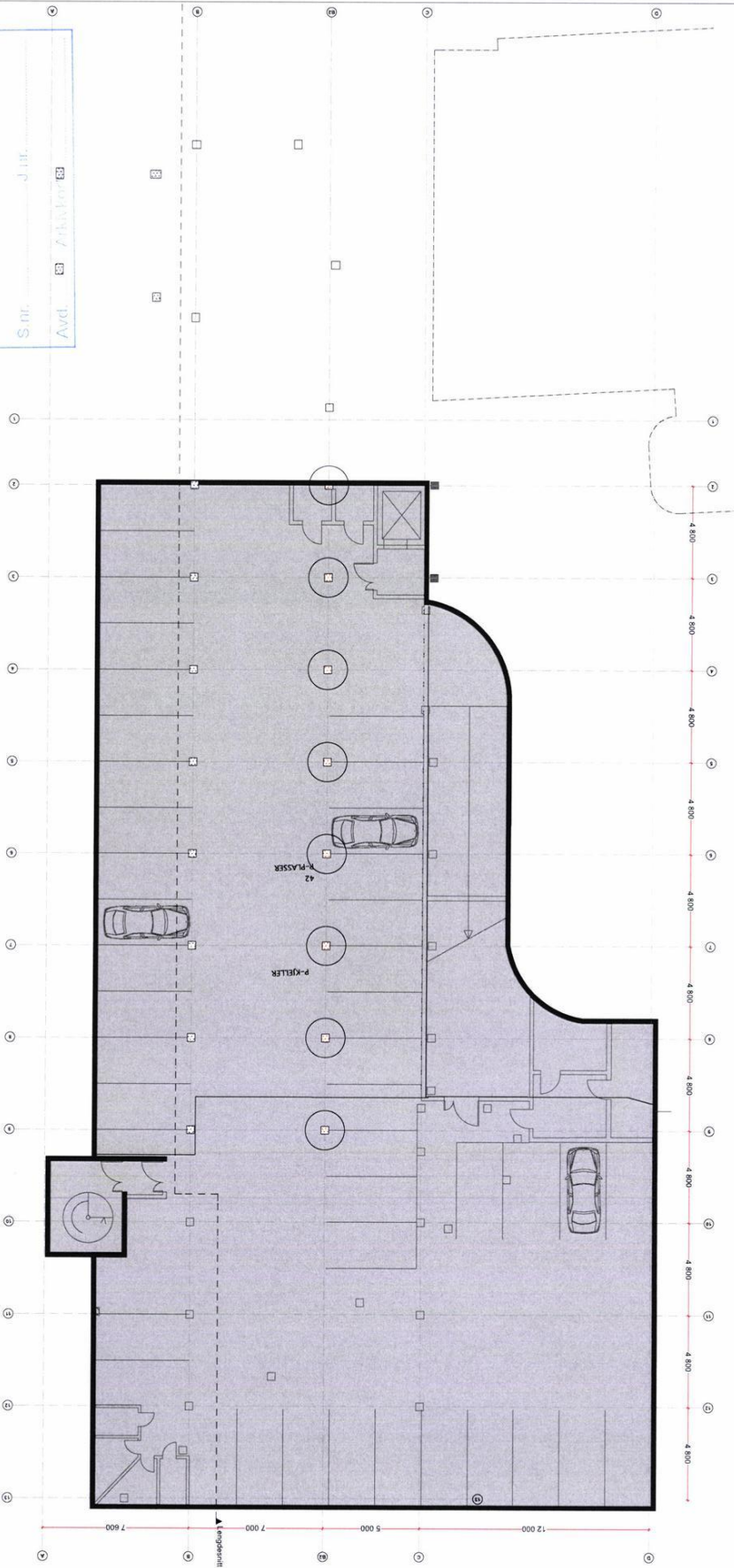


REV. / DATO	1 / 2016	1. FORBEREDELSE
PROSJEKT	PLANK	
OBJEKT	OTIUM	
BYGG	HILLEVÅG SENTERET – ELIXIA	
BYGGNUMMER	4200 SANDNES	
BYGGTYPE	Eiendomsadministrasjon	
BYGGKONTRAKT	Eiendomsadministrasjon	
BYGGKONTRAKTNR.	2016-1-10	
BYGGKONTRAKTART	IG_202	
BYGGKONTRAKTSTAD	Sandnes	
BYGGKONTRAKTBYGG	22.12.2011	
BYGGKONTRAKTBYGGNR.	1100	



Vedlegg: Kommunalinformasjon

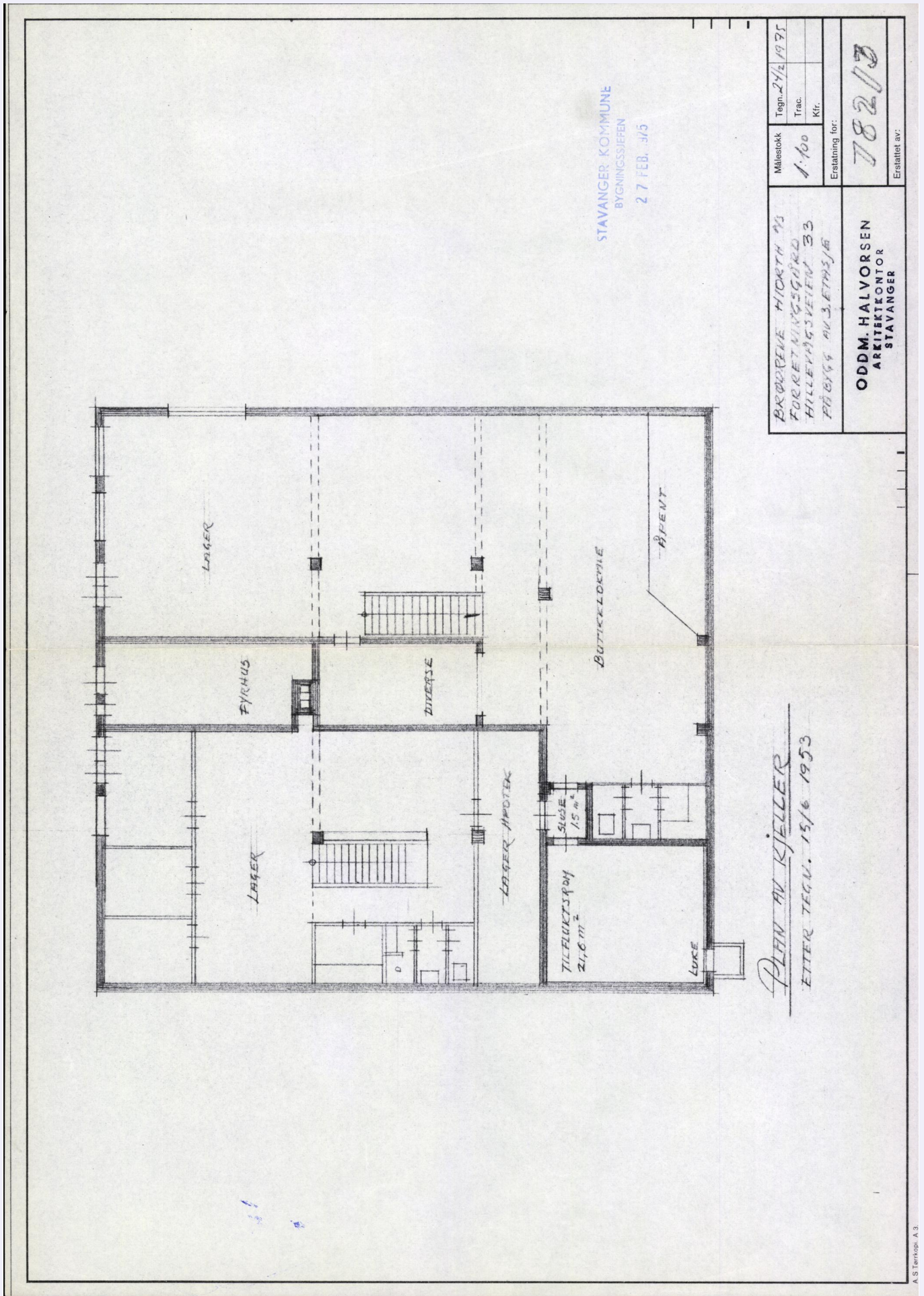
STAVANGER KOMMUNE
 STAVANGER
 Dato: 22 DES 2011
 S.nr. J.nr.
 Avd. Arkiv/Plan



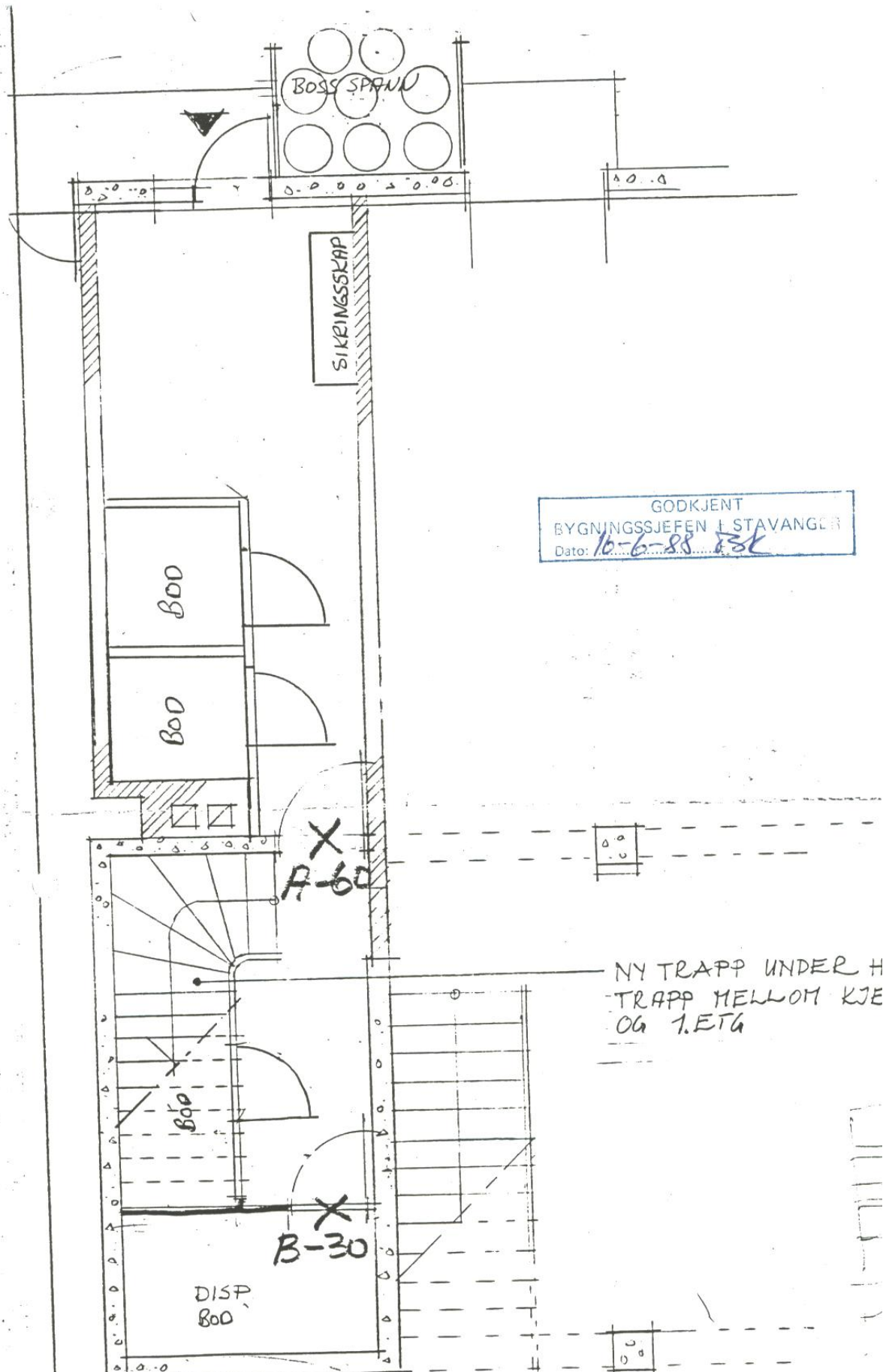
REV. | DATO | ESK. | KORREKSJON
 PROSJEKT OTIUM
 HILLEVAG SENTRET _ ELIXIA
 LØP 08
 000 LÅNREDE 0001
 E-post: post@stava.kommune.no
 TITTEL 0. Plan / VEDLEGG E-01
 MAL DATO | SKALA | TEGNINGEN | REV.
 1:100 22.12.2011 | 2010-140 | IG_200 |

PLANK
 PLAN 01
 000 LÅNREDE 0001
 E-post: post@stava.kommune.no
 Matrikkel: Arkiv
 Notariell: Tegn

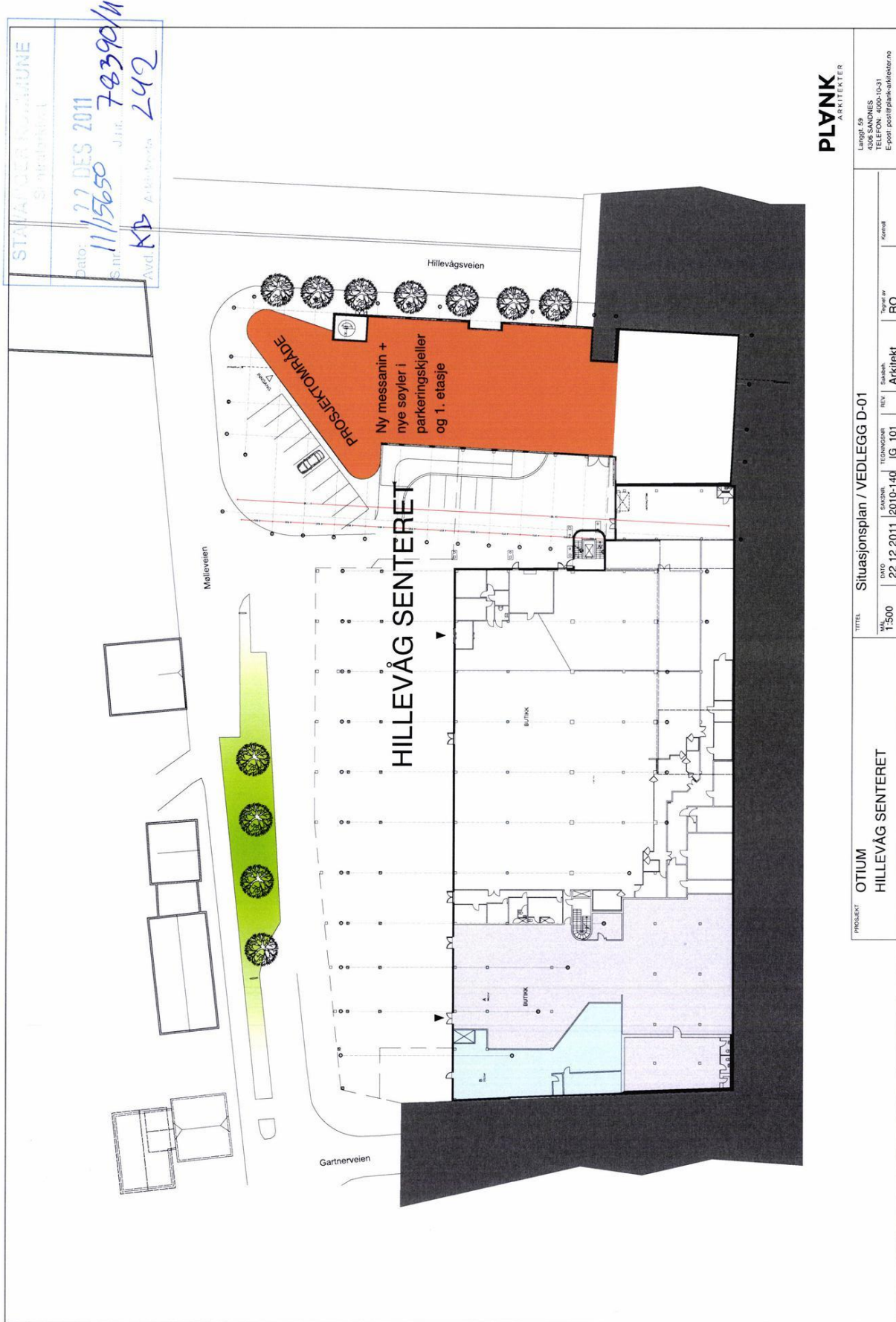
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



PLANK
ARKITEKTER

Lunge 40
408 SANDNES
TELEFON: 4000-0-31
E-post: post@plank-arkitekter.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1:1.22 Bnr.205
Hillevågsveien 33)
=1:1000, Areal= 1174 m²
kartref: P-19

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN

Stavanger oppmålingsvesen 15.12.1986.

H. Ramsfjell
H. Ramsfjell

Hjemmelshaver: **18 FEB 1987**
22/100 : Mohammed Siddique
22/77 : A. Sjødin
22/70 : T. Olsen
22/44 : Fjetland Eiendom A/S
22/43 : Møllev. 14 A/S
22/65,177,265 : Norske Esso A/S
22/9 : Teknisk Bureau A/S
21/427,569,820 : Fjetland Eiendom A/S

Geir Ekeland

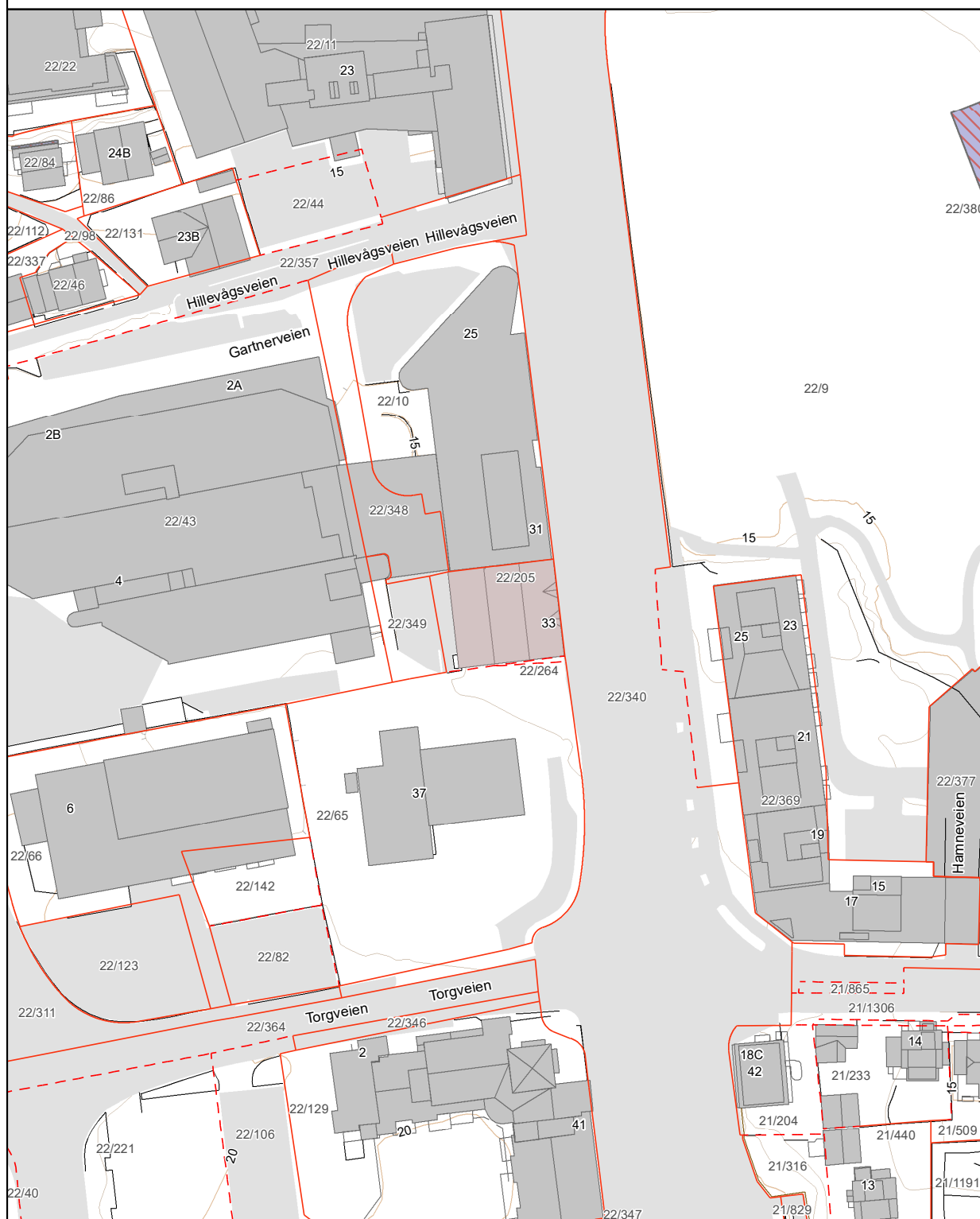


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Hillevågsveien 33, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/205/0/3
Dato: 2026-03-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hillevågsveien 33, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 22/205/0/3

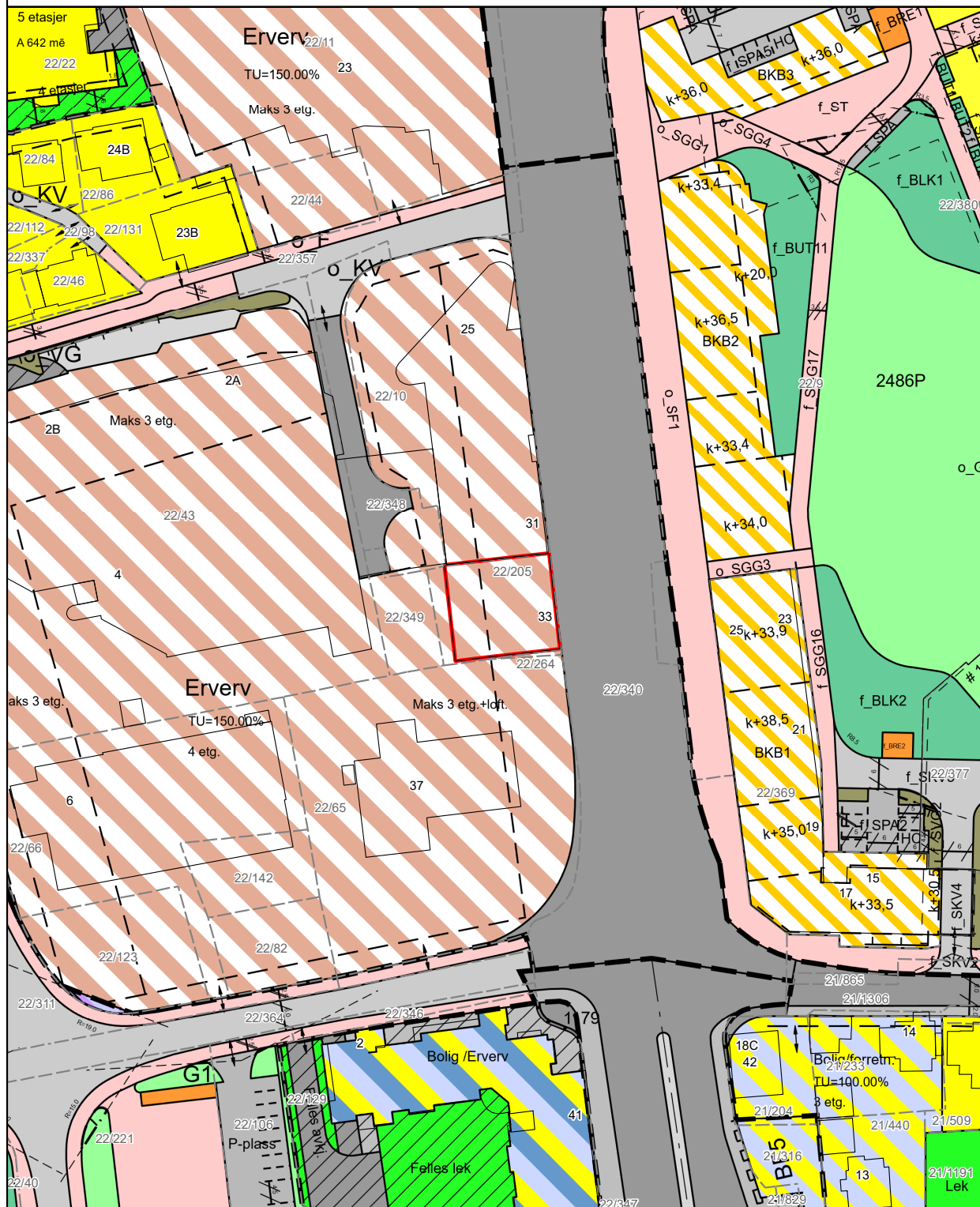
Dato: 2026-03-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1179

Ikrafttredelsesdato: 17.4.1989

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Hillevågsveien 33, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 22/205/0/3

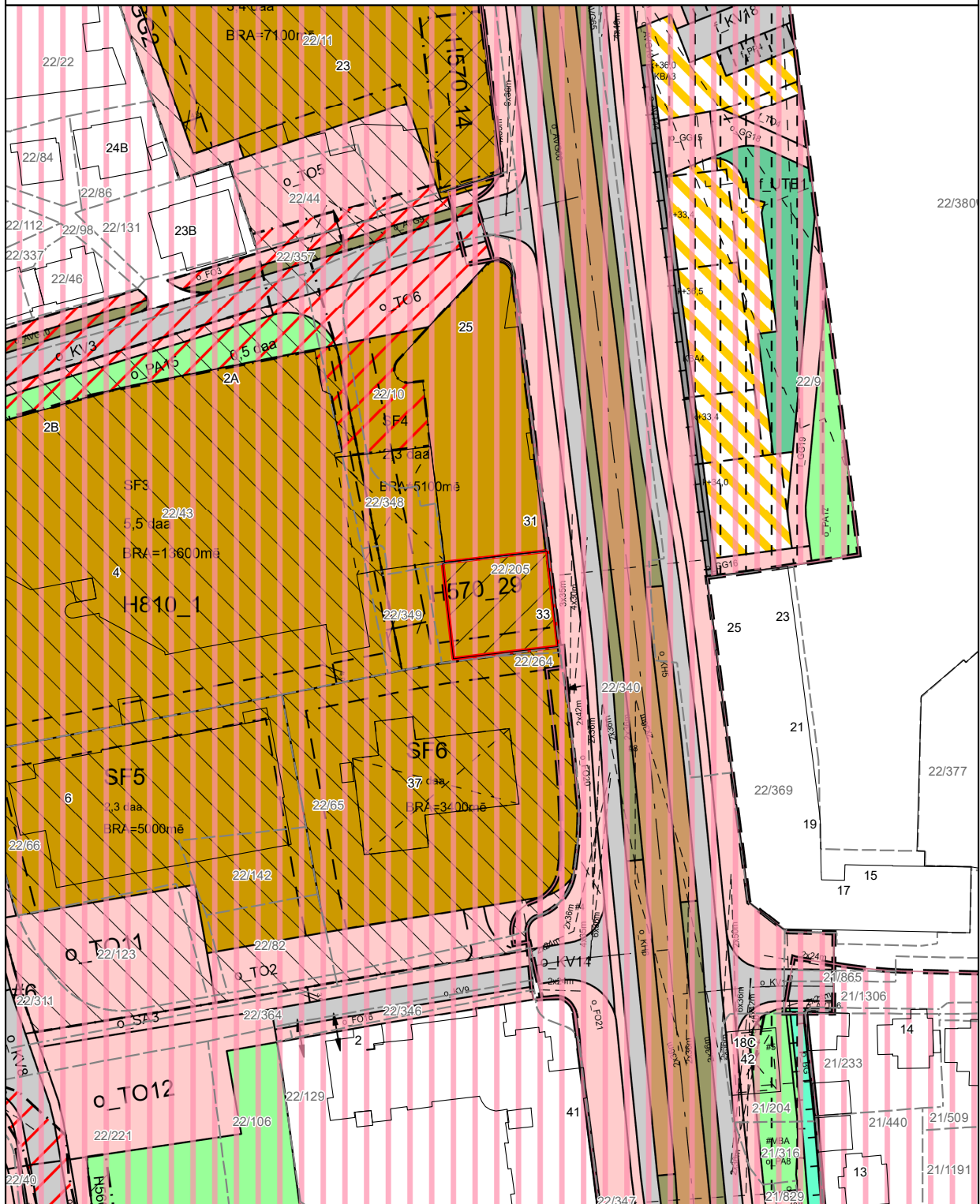
Dato: 2026-03-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2731,2832

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Hillevågsveien 33, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 22/205/0/3

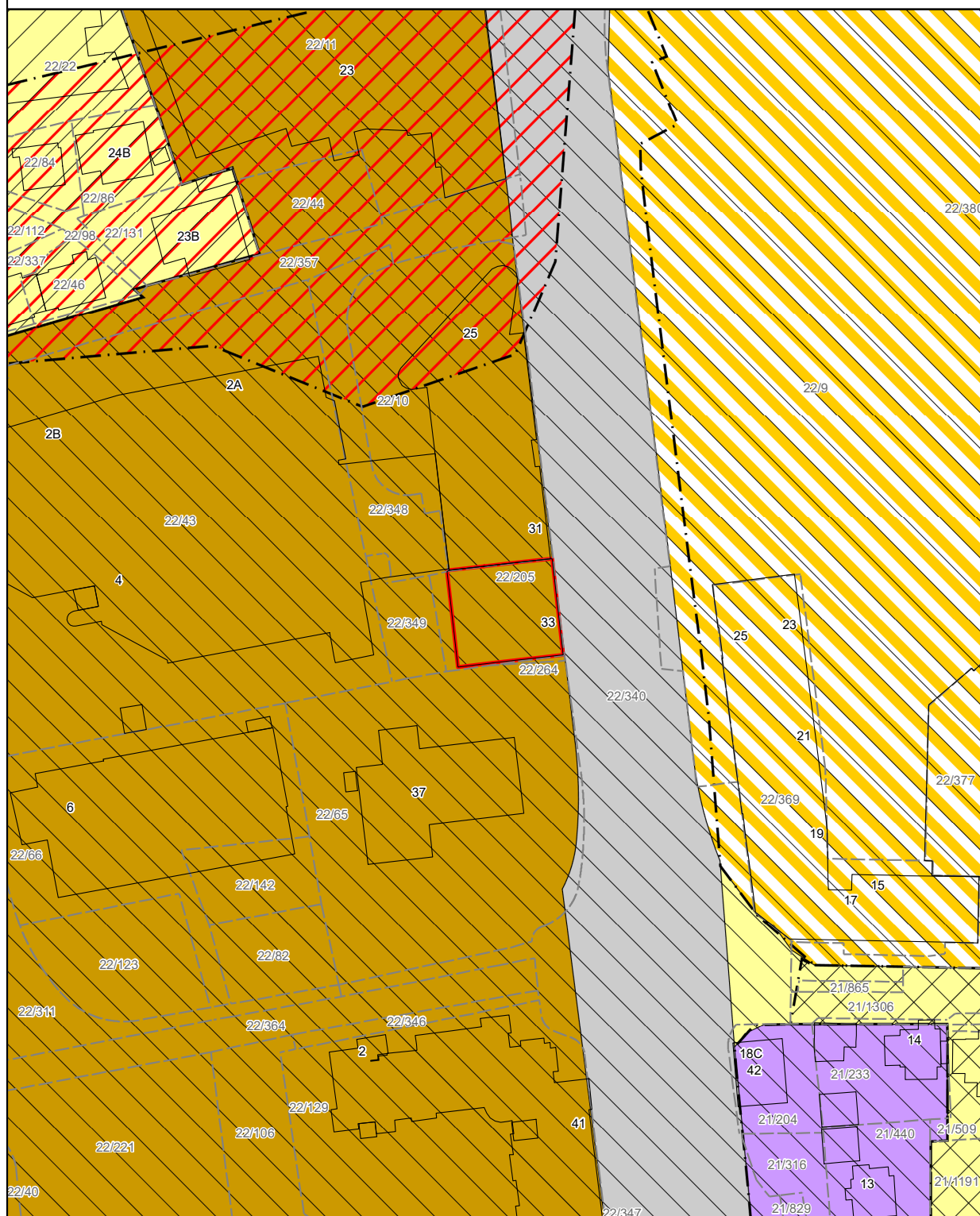
Dato: 2026-03-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1179 FOR HILLEVÅG

Datert 11.08.1988.

Korrigert 01.11.1988 og 17.04.89

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 17.04.1989 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 08.06.2021	Endret § 11, 9c,10c, 12, 14 og 15	pbl § 12-14

Pgf. 1. Område for boliger (småhusbebyggelse).

- Boligbebyggelse kan oppføres i inntil 2 normaletasjer slik det framgår av planen.
- Høyder og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.
- Ingen tomt må bygges ut med mer enn 1/3 av tomtens nettoareal.

Pgf. 2.

- Garasje tillates oppført i en etasje med maks. Grunnflate på 35 m².
- Garasjen tillates plassert inntil nabogrense.
- Det tillates ikke takutheng inn over nabogrense og takvann må ledes inn på egen grunn.

Pgf. 3. Område for bolig og forretning/kontor.

(Blandet formål).

- I områdene regulert for boligbebyggelse og forretning/kontor (blandet formål) kan oppføres bygg innenfor de viste byggegrensene, med maksimalhøyde slik det framgår av planen.
- Langs Hillevågsveien kan ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom byggeforskriftenes krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas (kap. 52:32 byggeforskriftene). Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke orienteres mot Hillevågsveien.
- For kvartalene "Hillevåg Torg" og "Blikken" m.m. kan bygningsrådet tillate at begrensede deler av bebyggelsen kan føres opp i inntil 5 -fem- etasjer for å få mer variasjon i bebyggelsen og når det for øvrig finnes ubetenkelig.

Pgf. 4. Område for erverv.

- I områdene regulert for erverv kan det innenfor de viste byggegrensene oppføres bygg med maksimumshøyde slik det fremgår av planen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- b) Det tillates ikke etablering eller utvidelse av eksisterende virksomheter som ved røyk, støv, lukt, støy etc. etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for omgivelsene.

Pgf. 5. Trafikkarealer.

- a) Trafikkarealene innenfor planområdet skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og veimyndighetene.
- b) Det tillates direkte adkomst til Hillevågsveien fra Hillevågsveien nr. 63, 73, 78, 79 og 81. Tillatelsen gjelder ikke utvidet bruk av eiendommen. Retten bortfaller ved eiendomssammenslåing og hvor adkomst kan etableres til annen vei.

Pgf. 6. Spesialområder av historisk og kulturell verdi.

Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal forelegges byantikvaren eller annen antikvarisk myndighet til uttalelse før saken behandles i bygningsrådet.

Pgf. 7. Bebyggelsesplaner.

Der det er angitt på planen eller hvor bygningsrådet bestemmer, skal det utarbeides bebyggelsesplaner før byggetillatelse gis. Utformingen av bebyggelsesplanen for Hillevåg Torg sendes bydelsutvalget og beboerforeningene til uttalelse.

Pgf. 8. Friområde/park/idrett.

- a) Friområdet skal nyttes til park.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger innenfor det viste idrettsområdet.

Pgf. 9. Fellesbestemmelser.

- a) Ved den enkelte byggeanmeldelse skal det gjøres rede for bygningers og garasjers plassering, adkomstveier, parkeringsplasser, lagerplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling.
- b) Bygningsrådet kan kreve detaljert plan over den parkmessige behandling der særlige hensyn taler for dette.
- c) For sanerings-, bygge- og anleggsarbeid gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

Pgf. 10. Parkering

- a) Det skal avsettes plass for garasje og parkering på egen grunn.
- b) Krav til parkeringsdekning skal følge den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Stavanger.
- c) Gateparkering tillates ikke i Myrvangveien.

Pgf. 11. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og landskapskarakter skal så langt det er mulig søkes bevart.

Trær angitt på reguleringsplanen som "eksisterende trær som skal bevares" tillates ikke

Vedlegg: Kommunalinformasjon

fjernet uten godkjenning av Park avdelingen hos Stavanger kommune. Dersom det skal utføres arbeid i nærheten av et tre markert til bevaring skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med normen for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

o_VG1 skal beplantes med stedegen og gjerne historisk beplantning som skal holdes lav. Eiere av Haugvaldstadminde 8 skal involveres når det gjelder beplantning på deres eiendom. Beplantningen skal gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene.

Resultatet og gjennomføringen av tiltaket skal dokumenteres og sendes inn til kulturmyndighetene.

Pgf. 12. Samferdselsformål

Veg stengingen fra Køhlers vei til Haugvaldstadminde skal utføres med pullerter.

De i reguleringsplanen viste veiskråninger (regulert til trafikkformål) kan innregnes i tilstøtende tomt og tillates overbygget/bebygget med tilstøtende byggeformål dersom bygningsrådet og veimyndighetene finner dette ubetenkelig.

Pgf. 13. Rekkefølgekrav

De i planen viste byggeområder med adkomst til Rv 44 fra Haukåsveien/Kvalabergveien og Torgveien/Hamneveien kan først bebygges når de regulerte kryssene med Rv 44 er bygget.

Unntatt fra dette er mindre bygg, påbygg m.v., mindre enn 150 m².

Pgf. 14. H140 Hensynssoner for frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Pgf. 15. Hensynssone H730

Haugvaldstadminde med tilliggende areal er fredet etter Lov om kulturminner §§ 15 og 19. For tiltak innenfor fredningsområdet merket H730 på plankartet, må det søkes dispensasjon fra kulturminneloven hos kulturminnemyndighetene, p.t. Rogaland fylkeskommune, og tiltak gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene.

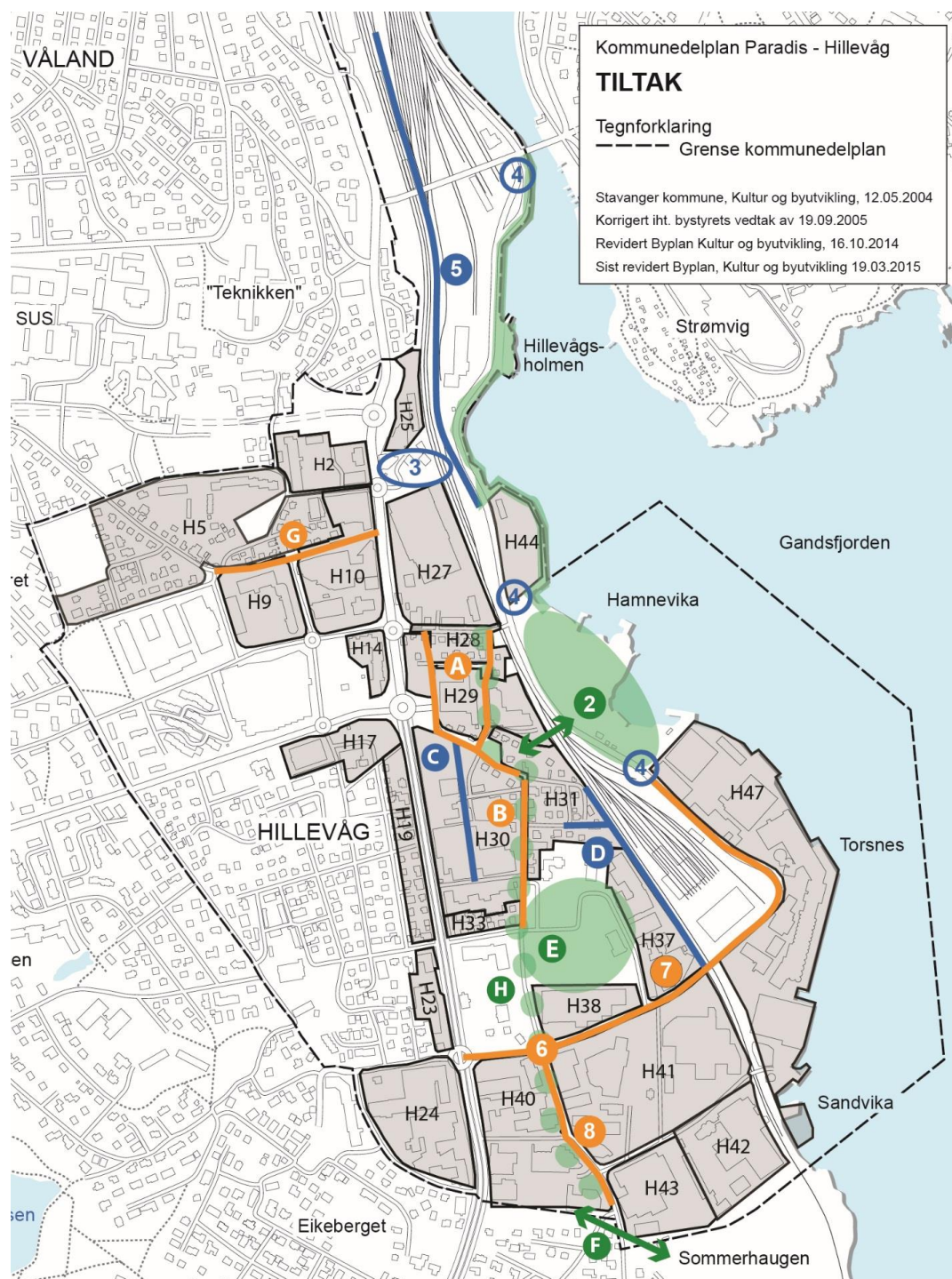
Plan 116K

Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg

Reviderte retningslinjer for rekkefølgetiltak i Hillevåg (H-feltene)

Byplan, Kultur og byutvikling, datert 16.10.2014
Sist revidert 19.03.2015

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Revidert tiltakskatalog for Hillevåg

2. Sikring av friområdet H45 med Hamnevik

Tiltaket omfatter grøntdraget langs sjøkanten fra Strømsbrua til park- og aktivitetsområdet i Hamnevik. Ny gang- og sykkelbro fra Kvalen til Hamnevik inngår som del av tiltaket. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Selve broen er også aktuell for utbygginger uten boligformål, da den har en rolle som gang- og sykkelatkomst. I den enkelte reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevik og Kvalebergparken (tiltak E), utbyggingene skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning. Opparbeidingen kan skje etappevis.

3. Ny hovedatkomst til nye utbyggingsfelter i Paradis og H44, øst for jernbanen

Tilbud til gående og syklende inngår som en del av løsningen. Tiltaket må etableres samlet, og før ny bebyggelse i disse områdene kan tas i bruk.

4. Stenging av Consul Sigval Bergesens vei

Dette er et oppfølgningstiltak når den nye atkomstløsningen er på plass.

5. Ny atkomstvei langs østsiden av jernbanen

Atkomstveien må etableres ved første utbygging i Paradis. Hovedsykkelrute på samme strekning er en del av tiltaket. Løsning er avhengig av utforming av tiltak 3. Tiltaket kan etableres etappevis i tilknytning til det enkelte delfelt.

6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien

Undergangen er et nødvendig trafiksikkerhetstiltak for sikker skolevei. Regulert løsning skal etableres så snart som mulig, og før ny bebyggelse som belaster Sandvikveien ytterligere, kan tas i bruk. På sikt skal undergangen inngå i Parkveien. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevik – Bergsagelveien langs Sandvikveien

Forholdene for gående og syklende langs Sandvikveien må forbedres. Den fysiske tilretteleggingen på strekningen er av ulik standard:

På strekningen fra fv. 44 til jernbanebroen skal det være tosidig sykkeløsning.

Strekningen over selve broen skal være en ensidig sykkeløsning. Det må legges til rette for en kryssing av Sandvikveien ved overgangen mellom tosidig og ensidig løsning.

På strekningen fra broen til Hamnevik er forbindelsen en del av den nye hovedsykkelruta i nord-sør-retning (Gandsfjordruta). På grunn av dagens aktivitet og avkjørsel ved Felleskjøpet, blir det her ensidig sykkeløsning. Strekningen må ses i sammenheng med hovedsykkelruta i begge retninger, og med *tiltak 5 Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten*.

8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole – Gandsbakken

Gang- sykkelveien er nødvendig for å gi sikker skolevei til Kvaleberg skole fra boliger sør for skolen. Regulert løsning skal etableres før ny bebyggelse som belaster veien ytterligere kan tas i bruk.

Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 6 Undergang kryss Bergsagelveien/ Sandvikveien*. På sikt skal gang- sykkeløsningen inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H Krav til uteoppholdsarealer*).

A. Gang- og sykkelforbindelse fra Hamneveien til Bergsagelveien

Det skal opparbeides to traseer for gående og syklende gjennom området. Tiltaket skal gi en sikker skolevei og på sikt inngå i Parkveien. Tiltaket kan etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt. Kryssinger av Kvalebergveien og atkomstveier skal utformes på fotgjengernes premisser, og

Vedlegg: Kommunalinformasjon

om mulig unngås.

B. Gang- og sykkelforbindelse fra Bergsagelveien til Kvaleberg skole

Strekningen skal forbedres for å gi en sikker skolevei mot Kvaleberg skole. Som strakstiltak skal eksisterende fortau på østsiden av veien utvides og gjøres sammenhengende, og tiltak for å redusere biltrafikken skal vurderes. På sikt skal veien inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H krav til uteoppholdsarealer*).

C. Ny atkomstvei til delfelt H30

Tiltaket skal erstatte Bergsagelveien som atkomst for eiendommer i delfelt H30. Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis.

D. Ny atkomstvei til delfelt H31, H32 og H37

Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt, men forutsetter at H37 etableres først, siden den nye atkomstveien starter i dette delfeltet. Når ny vei er etablert, skal Flintegata stenges for biltrafikk og integreres i Kvalebergparken.

E. Oppgradering av Kvalebergparken

Parken skal videreutvikles som et sentralt møte- og aktivitetsområde for bydelen. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. I reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevika og Kvalebergparken, utbyggingen skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning.

F. Oppgradere grønn gangforbindelse ved Sommerro

Hovedgrønnstrukturen fra Gandsfjorden til Sørmarka mangler en tydelig forbindelse i enden av Gandsbakken, forbi delfelt H40 og H43. Ved hjelp av belegning, vegetasjonselementer eller lignende, skal sammenhengen i denne grønnstrukturen tydeliggjøres. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

G. Sikre oppgradering Mølleveien til hovedsykkelrute

I Mølleveien skal det opparbeides en bilfri sykkelløsning.

Tiltak H. Krav til uteoppholdsarealer

For alle delfelt gjelder kommuneplanens krav om 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 18 m² per boenhet skal være offentlig. Planer for delfelt langs Parkveien som inneholder boliger, skal plassere hoveddelen av disse utearealene inn mot Parkveien. Samlet skal Parkveien med tilgrensende områder tilby varierte aktivitets- og oppholdsområder og en god intern forbindelse for myke trafikanter. Tiltaket kan etableres etappevis. Kommunen skal utarbeide en veileder for Parkveien med prinsippløsninger for tverrsnitt, beplantning og kriterier for lokalisering av ulike funksjoner.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Retningslinjer for rekkefølgetiltak

Tiltak knyttet til delfelt P1-11 videreføres uendret, som beskrevet i Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg (vedtatt 19.09.2005).

For utbygging som utløser krav om reguleringsplan, skal reguleringsplanen inneholde rekkefølgebestemmelser etter plan og bygningsloven § 12-7, i henhold til tabellen nedenfor.

Tiltakene skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis rammetillatelse.

TILTAK	DELFELT																								
	H2	H5	H9	H10	H14	H17	H19	H23	H24	H25	H27	H28	H29	H30	H31	H33	H37	H38	H40	H41	H42	H43	H44	H47	
VIDEREFØRTE TILTAK																									
2. Sikring av grøntareal H45 Hamnevikka	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
3. Ny hovedatkomst til Paradis inkl. g/s-vei																									x
4. Stenging C.S. Bergesens vei																									x
5. Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten																									x
6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien																		x	x	x	x	x	x	x	x
7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevikka – Hillevågsveien langs Sandvikveien																		x	x	x	x	x	x	x	x
8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole - Gandsbakken																			x	x	x	x			
NYE TILTAK																									
A. Gang- og sykkelforbindelse mellom Hamneveien og Kvalebergveien											x	x	x												
B. Gang- og sykkelforbindelse i Bergsagelveien											x	x	x	x	x	x									
C. Ny atkomstvei til delfelt H30														x											
D. Ny atkomstvei til delfelt 31, H32 og H37															x		x								
E. Oppgradering av Kvalebergparken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
F. Grønn gangforbindelse ved Sommerro									x										x						x
G. Sikre oppgradering av Mølleveien til hovedsykkelrute		x	x	x							x														
H. Krav til uteoppholdsarealer iht. retningslinje i tilhørende tiltakskatalog												x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			

Utskrift

av

Hetlands bygningsråds protokoll.



År 1953 den 29 oktober holdtes møte i bygningsrådet.
Tilstede: Jonassen, Thorsen, Thomsen, Brekke, Husebø, Reed og Forfang.

Man behandlet

Sak 284/53 Hr.arkitekt L. Imslund, Skagen 18, Stavanger.
Byggemelding, innredning av 2 dre etg. for
Hiorths nybygg, Hillevågsvegen 33, Hillevåg.

Vedtak:

Søknaden godkjennes, men ein gjer merksam på at ifall bygget seinare skal byggast til 3 etasjer skal alle vegg-
vera utført av brannfast materiale eller med brannherdig
kledning. Kfr. bygningslovens § 93. Ein vil rå til at dette
vert gjort for 2 dre etg. med det same.

Hillevåg 5 nov. 1953

G. Forfang

Riktig utskrift
H. Johannessen

Eksp. den

Gebyr kr.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 923

BR/bw

Fru Elfrida Hiorth
Mølleveien 14

4000 STAVANGER

GNR. 22, BNR. 205, HILLEVÅGSVELLEN 33 PÅBYGG AV EN ETASJE (3. ETASJE)
PÅ KONTOR- OG FORRETNINGSBYGG
DET FORELIGGER (PROTEST) SKRIV FRA NABO

Saken ble behandlet på møte i Stavanger bygningsråd 12. juni 1975.
Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

De krav som er stillet i brannsjefens skriv av 17.2.1975, arbeids-
tilsynets skriv av 25.2.1975 og Stavanger sivilforsvars skriv av
26.5.1975 med henvisning til distriktsingeniørens rapport datert
22.5.1975 må etterkommes. Det stilles krav om 10 nye parkerings-
plasser som må anvises plass for på egen eiendom, eller eventuelt
stilles garanti for.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for byggearbeidet.
Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggets vann- og kloakkanlegg må utføres etter ingeniervesenets
bestemmelser for saniteranlegg.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruk-
sjoner må innsendes til godkjenning.

Protesten tas ikke til følge.

Byggetillatelsen trer ikke i kraft før byggeløyve er innvilget
av fylkesforsyningsnemnda.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

Søknad om byggeløyve må innsendes vedlagt to sett tegninger.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 13. juni 1975

Reidar Haukali

*Kopi sendt ark. Oddm. Halvorsen
" " Kristian Mørge*



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Plank Arkitekter AS
Langgaten 59

4306 SANDNES

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
IOF-11/15650

ARKIVNR.
BYG 22

JOURNALNR.
661/12

DATO
04.01.2012

VEDTAK TILLATELSE TIL TILTAK - GNR/BNR 22/10 OG 205 - NY MESSANIN (2. etasje) OG ENDRING AV INNVENDIG KONSTRUKSJON

Byggestedsadresse: Hillevågsveien 25, 4016 STAVANGER
Ansvarlig søker: Plank Arkitekter AS
Tiltakshaver: Hillevågsenteret AS
Tiltaksklasse: 2
Delegert beh. saksnr.: KBU41/12

Fakta

Vi viser til søknad mottatt her 22.12.2011.

Tiltaket omfatter bygging av ny messanin (utvidelse av eksisterende andre etasje) og nye søyler (endring/forsterkning) av konstruksjon.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Byggesaksavdelingen skal varsles ved oppstart av byggearbeidet med tidsangivelse og innsendelse av fremdriftsplan for byggearbeidene.**
3. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10. Jfr. § 32-8.
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

Det gis ansvarsrett og lokal godkjenning for omsøkte fagområder, jf. innsendt søknad:

Navn på foretak	Fagområde	Tiltaks- klasse	Sentral- godkjenning
Plank Arkitekter AS	Ansvarlig søker Ansvarlig prosjekterende innen arkitektur	2	ja

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Spenncon AS	Ansvarlig prosjekterende for betongelementene Ansvarlig utførende for montasje av betongelementene	2	ja
-------------	---	---	----

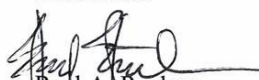
Foretakene er ansvarlig for at arbeidet utføres etter plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Det minnes om at ansvarlig søker er ansvarlig for å koordinere de ansvarlige foretak og for at alle relevante fagområder er dekket av ansvarsrett.

Faktura vedrørende behandling av søknad vil bli ettersendt tiltakshaver.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen


Paul A. Paulsen
byggesakssjef


Ingrid Overegseth Foss
saksbehandler

Kopi til:
Hillevågsenteret AS, Petroleumsveien 8, 4033 STAVANGER

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Internt dokument

Stavanger kommune
Kommunalavdeling tekniske driftstjenester

Brann- og feiervesenet

Stavanger, 16.06.99

Vår ref: GGJ-99/04920
Ark: BYG 22/205
Jnr: 009597/99 ✓

Byggesakssjefen

BRANNTEKNISKE FORHOLD - NÆRINGSBYGG - HILLEVÅGSVEIEN 25-31

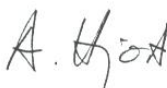
Det henvises til revidert brann dokumentasjon for næringsbygg i Hillevågsveien 25-31.
--- Dokumentasjonen, dvs. tegninger og notat, er datert 08.06.99.

Bygningsbrannklasse 1 i henhold til Byggeforskrift 1987 er lagt til grunn for prosjektet.

Det bør tilstrebes å etablere personalrom, kontor, lager, bøttekott og disponibelt rom i 3. etasje som egen branncelle. Videre anbefales det å sprinkle også 3. etasje. Dette vil gi mer fleksible muligheter for fremtidig bruk av bygget og kan samtidig utføres økonomisk gunstig i og med at det allerede er opplegg for sprinkler i bygget.

Det er angitt at det ønskes å benytte ståltrapper med tre i inntrinnene. Det fremgår ikke hvilke trapper og i hvilket omfang stål og tre ønskes benyttet. I og med at kravet til trappeløp er A30 og krav til overflate i rømningsvei er In1/G vil det ikke uten videre kunne benyttes trapper i stål og tre. Dette må eventuelt sees i sammenheng med sprinkling av lokalene. Det forutsettes derfor at dette punktet avklares nærmere.

Brannsjefen har ellers ingen merknader til planene.



Egil Øverland



Georg Gjessen



STAVANGER KOMMUNE

Teknisk drift

Brann- og feiervesen

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Lagårdsveien 32, 4010 Stavanger

Telefon: 51508860. Faks: 51508652

E-post: postmottak.teknisk@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Arne Lærdal
Gauselvågen 64 B
4032 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
BSI-03/01347

ARKIVNR.
BYG 22/205

JOURNALNR.
018615/03

DATO
31.03.03

GARTNERVEIEN - BOHUS - MANGLENDE TILBAKEMELDING/FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG

Det vises til branntilsynsrapport datert 03.02.03

I følge vårt arkiv kan vi ikke se å ha mottatt tilbakemelding innen fristen som var 03.03.03.

Vi ber om at tilbakemelding sendes snarest og senest innen 14.04.03.

Dersom det ikke innen den nye fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding om retting av avvik som er angitt i branntilsynsrapporten, vil brannsjefen måtte utferdige pålegg om slik retting med frist for utførelse i henhold til:

- Lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver § 37
- Forskrift av 1. juli 2002 om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 10-3.
- Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS/internkontrollforskriften)

Dette er et forhåndsvarsel i medhold av forvaltningslovens § 16.

Ståle Fjellberg
branningeniør

Bjørn Sivertsen
overbrannmester/
saksbehandler

Dag Schou Andreassen, Maskinveien, 4033 STAVANGER

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



28/6-12
Rekvirert iht. følgebrev:
rekvirert ikke oppgitt: LUCKAJA
996 918 622
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 520087 Tinglyst: 28.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Rett kopi bekreftes

Eier av gnr 22 bnr 10 i Stavanger kommune ("Eiendommen") gir ved denne erklæring følgende rettigheter til den til enhver tid eier av de angitte eierseksjoner på gnr 22 bnr 205 i Stavanger kommune:

- Eier av snr 3 til snr 10 på gnr 22 bnr 205 i Stavanger kommune skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass på Eiendommen, slik som merket med gul farge og nummerert på vedlagte kartskisse, se vedlegg 1.
- Eier av seksjon nummer 3416 på gnr 22 bnr 205 i Stavanger kommune skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin bod på Eiendommen, slik som merket med rosa farge og nummerert på vedlegg 1.



Bruksrettene skal være vederlagsfrie og uten tidsbegrensning. Sammen med retten følger en plikt til å vedlikeholde parkeringsplassene og bodene, samt å delta med forholdsmessig dekning av utgiftene til strøm og rengjøring i parkeringskjelleren.

Denne erklæring er utstedt i en original som skal tinglyses på Eiendommen.

Stavanger, ...juni 2012

* For Hillevågsenteret AS

Ketil Petterson

Navn: Ketil Petterson

Jon Eirik Feed

Navn: Jon Eirik Feed

Vedlegg 1: Plankart 1

Vedlegg 2: Firmaattest for Hillevågsenteret AS

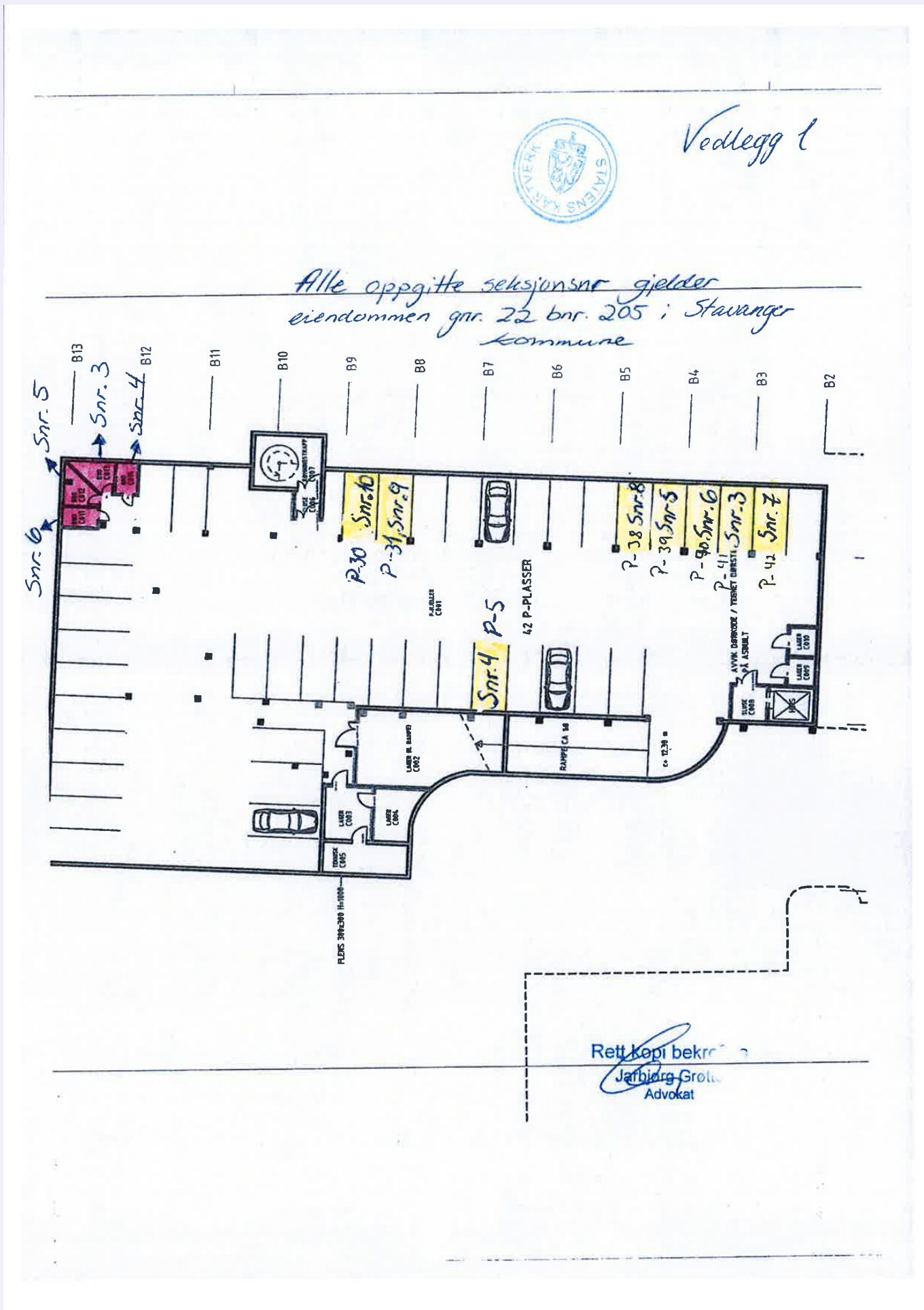
* Oppr iht firmaattest
916 736 517



Rett kopi bekreftes
Jarbjerg Grøtte
Advokat

Bruksretter - endelig

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer





Dok. 1974/102 2316 10 56

Ekstrakt - avskrift

21-177

1.

Skjønnkommisjonen for Hetland

gjør witterligt

År 1951 den 20. desember ble møte holdt i folkets hus i Hillevåg under ledelse av formannen, srenskriver C. Johannesen.

- Skjønnkommisjonens medlemmer: 1. bakermester Edv. Nygaard
- 2. Ingeniør Kasper Boye
- 3. Fylkesagronom A. Norheim
- 4. Verkemester Tor Rolfsen.

Skjønnsak nr. 4/51 v/Skjønnkommisjonen for Hetland.

Saksøkeri Hetland kommune, Stavanger.

Prosessfullmektigt: h.r.advokat Hidle, Stavanger.

Saksøkti Jon Bø m. fl.

Prosessfullmektigert: h.r.advokat Helliessen, h.r.adv. Parr, h.r.adv. Nygaard, h.r.adv. Vålund, o.r.sakt. Selmer, o.r.sakt. Rossnes.

.....
Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble det avsaegt sådant

S k j ø n n

De alminnelige forutsetninger er disse:

"1. Der eksproprieres på begge sider av veien det grunnareal som går til den røde linje på kartet, for såvidt arealet ikke tidligere helt eller delvis er avstått og forsviadt der ikke nedenfor er gjort endringer for den enkelte eiendom. Meningen er at der skal bli en kjørebane på 10 meter med kantestein på begge sider, og etter hvert det kan la seg kjøre vil der også bli sykkelbane og fortau på begge sider av kjørebane, men foreløpig vil utvidelsen kun bli til de på kartet avsatte røde linjer.



2.

.....
Skjønnkommisjonen går så over til å behandle de enkelte sakstrummer.

Takst nr. 1. Jon Bø, eier av gnr. 22, bnr. 10.

Takst nr. 2. Chr. Eide, eier av gnr. 22, bnr. 14.

.....
Takst nr. 3. Brødrene Hiert A/S, eier av gnr. 22, bnr. 43. (Det ble under et tilleggskjønn 17/2 1956 opplyst at dette bnr. var 205 og 264.)

.....
Takst nr. 6. Vestlandske Petroleumsselskapet, eier av gnr. 22, bnr. 173. Det ble under et tilleggskjønn 17/2 1956 opplyst at A/S Norsk Bessø nu er eier.

.....
Takst nr. 7. Nils Olsnes, gnr. 22, bnr. 75.

.....
Takst nr. 8. Mathilde Teodora Karlson, eier av gnr. 22, bnr. 72.

.....
Takst nr. 9. Gudmund Kvernberg, gnr. 22, bnr. 126.

.....
Takst nr. 11. Konrad Skjeldal, som eier av gnr. 22, bnr. 147.

.....
Takst nr. 12. M. N. Bois, eier av gnr. 22, bnr. 151 og 152.

.....
Takst nr. 13. K. Kongsmark, eier av gnr. 21, bnr. 174.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4.
Takst nr. 35, Hillevåg Blikkbalagefabrik, eier av gnr. 21
bnr. 315.

Takst nr. 40, Alfred Medland, eier av gnr. 21 bnr. 430.

Takst nr. 41, Toralf Bull-Niå, eier av gnr. 21, bnr. 177.

Takst nr. 43, Karina, Albert og Ander, Ørekrum, eier av
gnr. 21, bnr. 204.

Takst nr. 46, A/S Bankgården, eier av gnr. 21, bnr. 190.

Skjønnskommisjonen finner at ingen av de saksøkte
eiendommer vil stige i verdi som følge av den foreløpige regu-
lering. De saksøkte frifinnes derfor for kommunens krav på re-
fusjon.

Alle avgjørelser er enstemmige.

S l u t n i n g

II. Refusjonsplikt pålegges ikke.

De møtende ble gjort kjent med at opplesningen
trer i stedet for forkyndelse.

De møtende prosessfullmektiger for de saksøkte
begjærte skriftlig gjengivelse til hver av sine parter.

Retten hevet.

C. Johannessen
(sign.)

A. Norheim
(sign.)

Thor Rolfsen
(sign.)

Gjemparten er riktis.

Yngve K. Lohr

3.
Takst nr. 14, Kristine Hornestad, eier av gnr. 21,
bnr. 466.

Takst nr. 15, Aug. Larsen, eier av gnr. 21, bnr. 472.

Takst nr. 16, Sivert Kestheim, eier av gnr. 21, bnr. 422.

Takst nr. 19, Mein Jakobson, eier av gnr. 21, bnr. 461.

Takst nr. 20, Ellinor Mathine, eier av gnr. 21, bnr. 479.

Takst nr. 22, Alfred Iversen, eier av gnr. 21, bnr. 448.

Takst nr. 23, Olaf Birkestrand, eier av gnr. 21, bnr. 447.

Takst nr. 24, Peder Heselstad, eier av gnr. 21, bnr. 442.

Takst nr. 25, Ottar Pahr Ivarsen og hustru Asvalda, eiere
av gnr. 21, bnr. 441.

Takst nr. 27, Margit Jakobson, eier av gnr. 21, bnr. 431.

Øtu nye eiere Magnhild Neshim og Nelson.)

Takst nr. 29, Karl Mariend Jakobson, eier av gnr. 21, bnr. 471.

Takst nr. 30, H.A. Tømnesen, eier av gnr. 21, bnr. 498.

Takst nr. 32, Inga Bever, eier av gnr. 21, bnr. 463.

Takst nr. 33, Anders, Gabriel og Marie Andersen, samt I.
Lindal, eiere av gnr. 21, bnr. 410.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5.
Oversendes herr sorenskriveren i Hafrsfjord
idet jeg som prosessfullmektig for Hetland kommune tør be om at
skjønnet blir tinglest og armerit på de forskjelliglige bnr.
Jeg vil gjøre oppmerksom på at de eiene som
det her gjelder påanket skjønnet til Gulatings lagmannsrett som
stadfestet det, bortsett fra erstatningens støtrelse for nr. 5
Erbrørens Hiort og nr. 6 Nørste Esse.
Skjønnet ble så videre påanket til høyeste-
rett og avsa dom 16/12 1955, og der ble da for disse 2 angitt
skjønn til bestemmelse av erstatningens støtrelse 17/2 56.
Hetland kommune har særskilt kjørt opp alle
ordnet seg med de eiene som ikke har vært med å påanks til lagmannsrett og høyesterett.
Jeg medsender en fortegnelse opptatt av
Hetlands ingenibrkontor over samtlige parter som var stevnt til
skjønnet hvor der også er anført gnr. og bnr. for hver grunneier,
og det areal som hver enkelt måtte avstå til veitvidelsen og des
uten et kart hvor de forskjelliglige eiendommer er avsatt, og det areal
areal som man i henhold til det avholdte skjønn nu avstår til ut-
videlsen.

Stavanger den 21. Juni 1956.

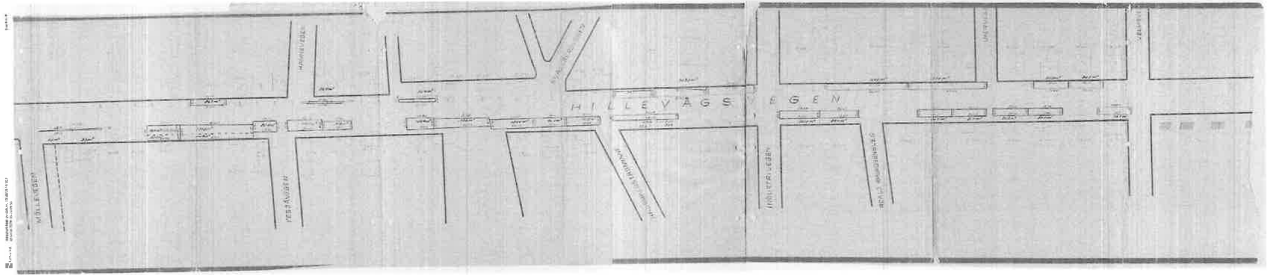
E r b ø d i g s t

Johannes Hiort

Målebrev (Kart) Ad Stov. 1974 56

Ar. den ble en lovlig oppmåling - kartlegning
og skyddelingsforretning avholdt over gården
gnr. br.nr. av skyld
i Hetland herred tilhørende herr
som har solgt en parsel av gården til herr
Forretningen bestyretes av undertegnede i overvæ av viner.
Naboene og de interesserte innvarsledes etter berammelsen sålydende:
Etter forlangende av herr blir en
oppmåling - kartlegning og skyddelingsforretning å avholde dagen den
dette år kl. over en parsel av gården
gnr. br. nr. i Hetland herred.
Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr
samt de tilstøtende naboer for å ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmels-
dokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skyddelings
eller lignende.
Hillevåg den
oppmålingsforretning (bestyrer).
Lovlig varslet vedtokes år den av oss undertegnede.
Ved forretningen møtte:

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Side 7 av 8

Attestert kopi av dok.nr. 1956/1974/102
Uttrentet 2024-03-26 09:50



av skyld i Heiland herred.

Area m²

Obs. De røde linjer betegner grensene, når ikke andrerledes er anmerket. Røde tall angir tidligere skylddelings angitt som på

Vedlegg: Kommunalinformasjon

*Ajourført EDB.
8/2-91. S; Uurvik*

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

A96

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Tinglyst 29.02.1988

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
SR-Eiendom Stavanger		

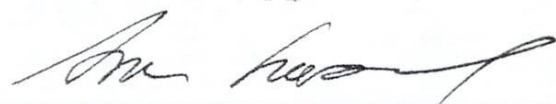
1. Eiendom	Gnr. 111 22	Bnr. 205	Fnr.	Kommune
Hillevågsvn. 33, Stavanger				
2. Hjemmels- haver	Navn		Fødselsnummer	
Olav Rieber Thorsen A/S				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyltelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

*Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Spm. 22 km. 205 snr. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 29/10
Oppmålingsbyrået i Stavanger
e. f.*

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

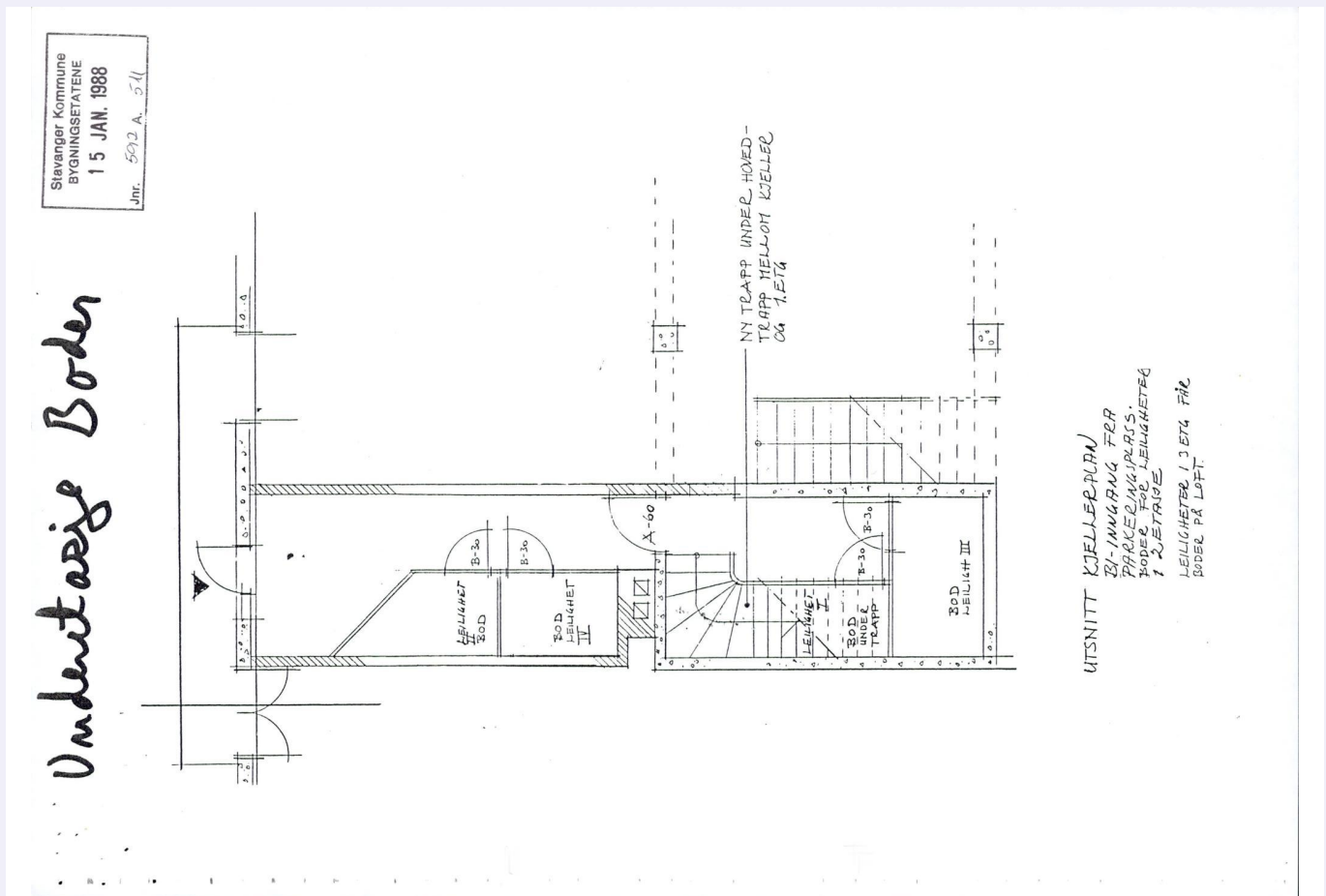
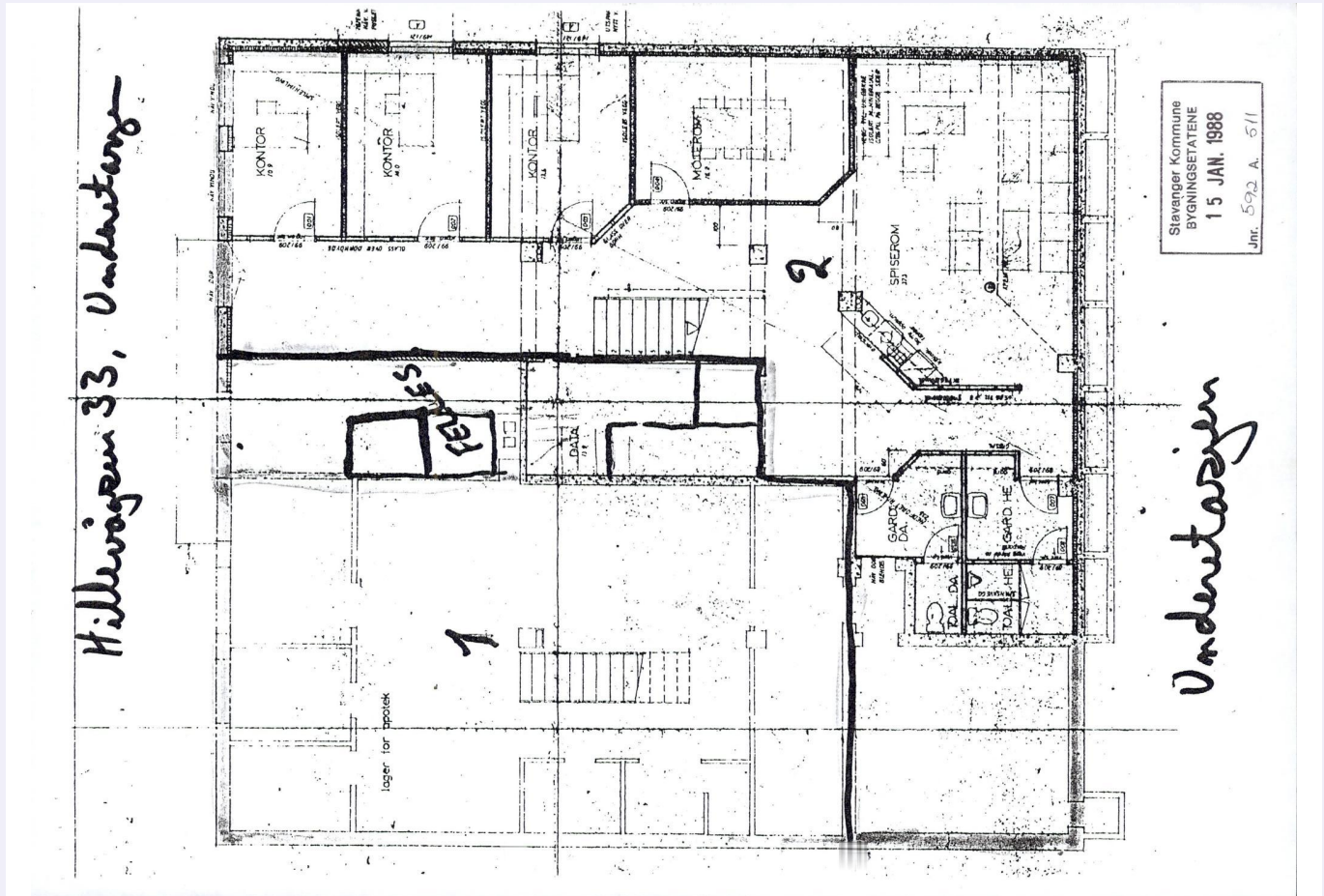
Vedlegg: Kommunalinformasjon

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	N	40/1300	21		
2	N	40/1300	22		
3	B	60/1300	23		
4	B	60/1300	24		
5	B	60/1300	25		
6	B	60/1300	26		
7	B	60/1300	27		
8	B	60/1300	28		
9	B	60/1300	29		
10	B	60/1300	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1300/1300	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
Ufullstendige tekster					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
18/2-88		For Olav Rieber Thorsen A/S			
Sted					

Tinglysingsstempel

Vedlegg: Kommunalinformasjon

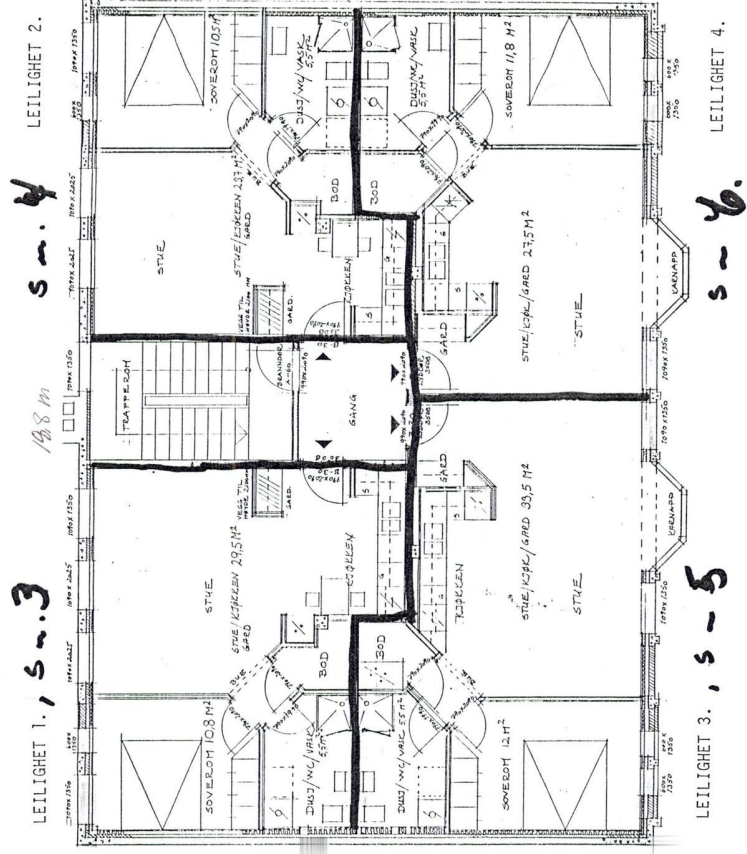


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Hillewågen 33

PLAN 2. ETASJE

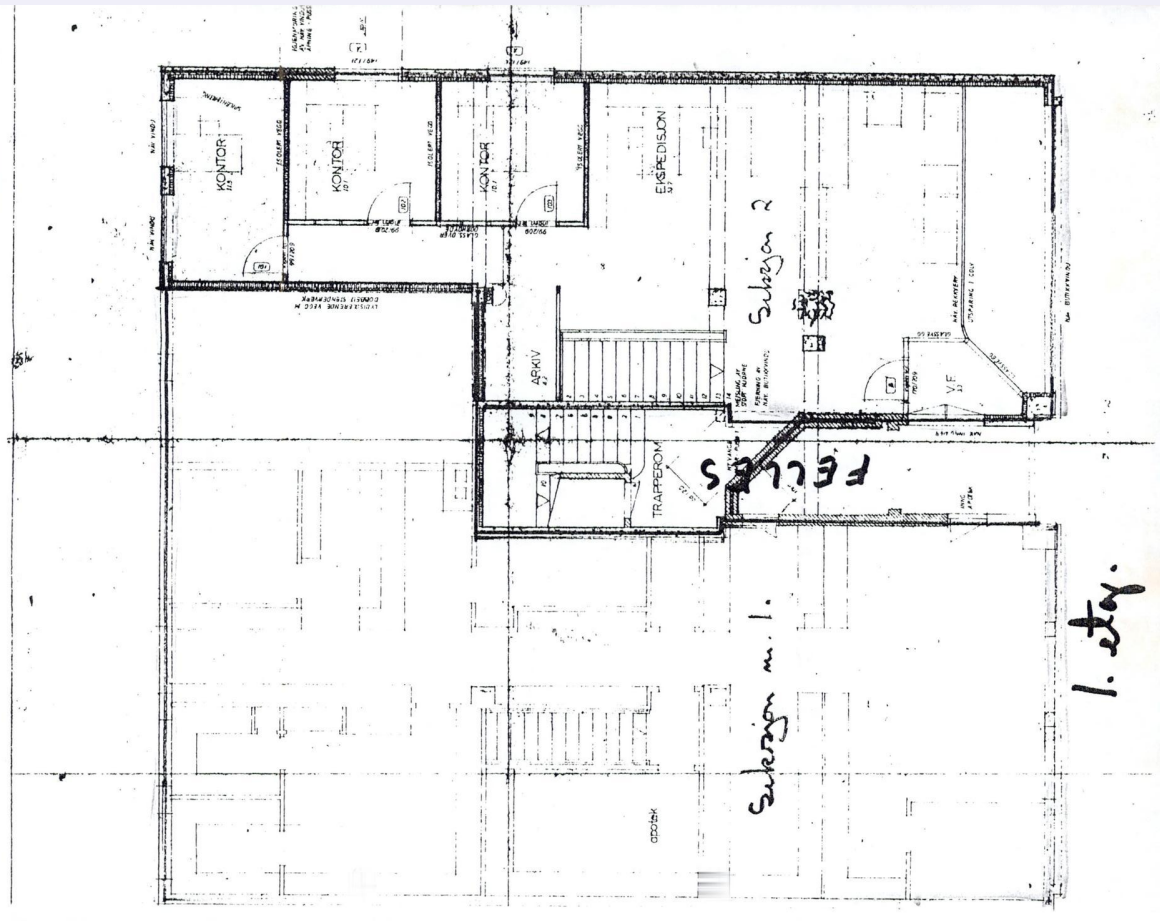
Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE
15 JAN. 1988
Jnr. 592 A. 511



- LEILIGHET 1. Bruttoareal 56,8 m²
- LEILIGHET 2. Bruttoareal 50,0 m²
- LEILIGHET 3. Bruttoareal 62,3 m²
- LEILIGHET 4. Bruttoareal 55,3 m²

Hillewågen 33, 1. etg

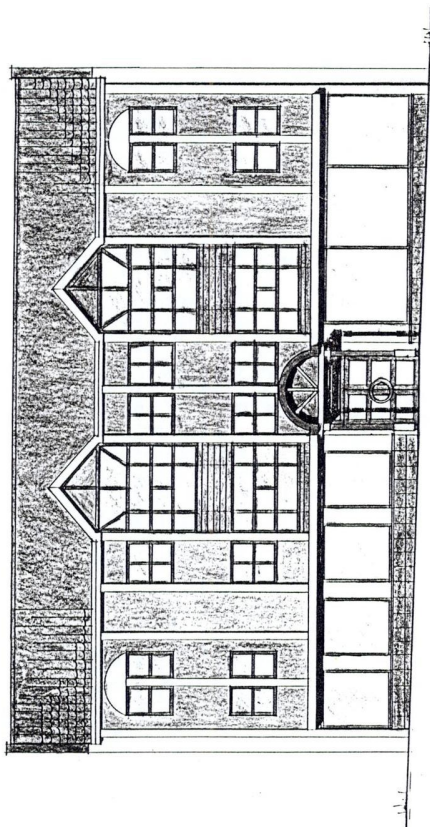
Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE
15 JAN. 1988
Jnr. 592 A. 511



1. etg.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE
15 JAN. 1988
Jnr. 592 A. 511



FASADE MOT ØST (HILLEVÅGSVEIEN)

RIEBER THORSEN A/S

BOLIGPROSJEKT

HILLEVÅGSVEIEN 33

BYGGEFIRMA
EINAR VON HIRSCH A.S
FORUSVEIEN 18, 4050 SOLA. TLF. 04-652511

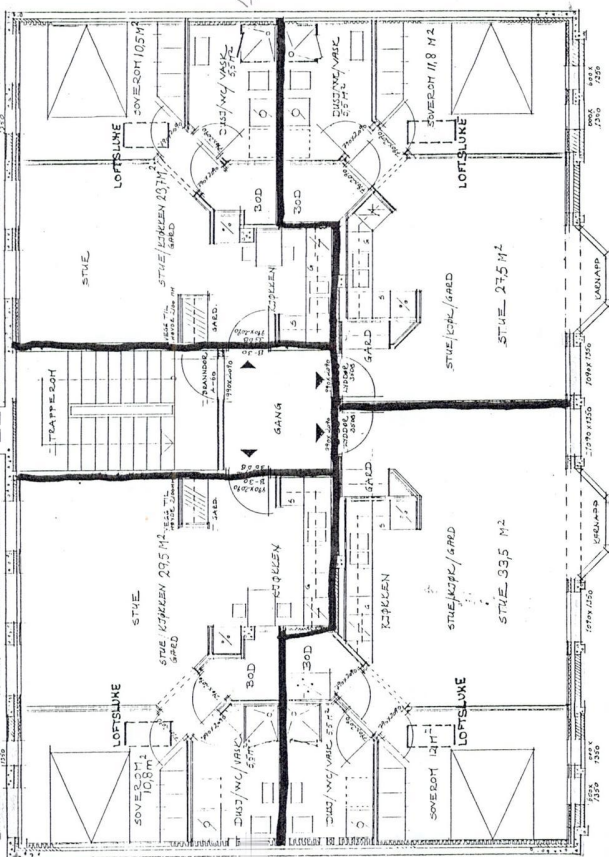
Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE
15 JAN. 1988
Jnr. 592 A. 511

PLAN 3. ETASJE

LEILIGHET 5. **S-7.**

S-8

LEILIGHET 6.



S-10

LEILIGHET 8.

S-9

LEILIGHET 7.

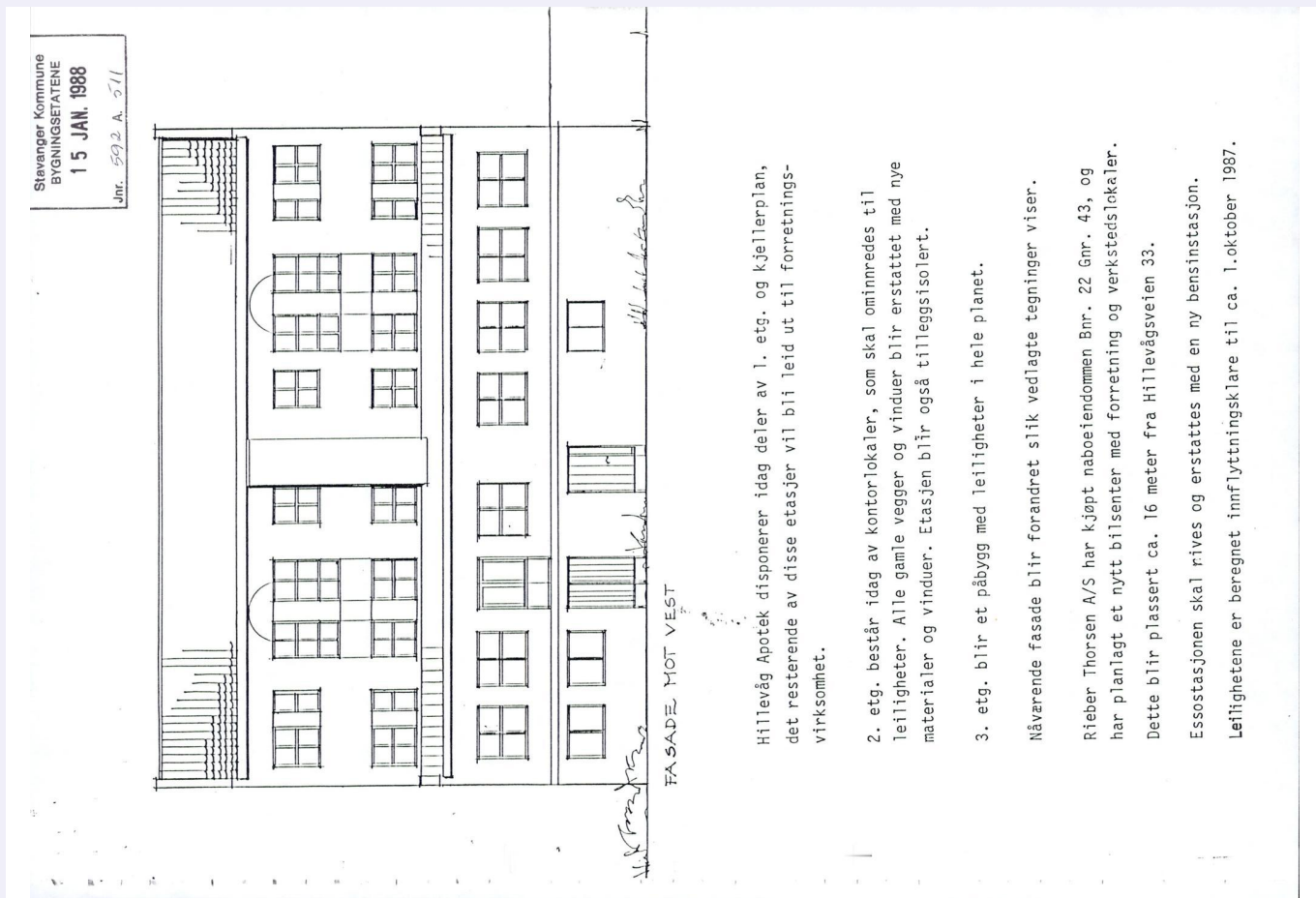
LEILIGHET 5. Bruttoareal 56,8 m²

LEILIGHET 6. Bruttoareal 50,0 m²

LEILIGHET 7. Bruttoareal 62,3 m²

LEILIGHET 8. Bruttoareal 55,3 m²

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Hillevåg Apotek disponerer idag deler av 1. etg. og kjellerplan, det resterende av disse etasjer vil bli leid ut til forretningsvirksomhet.

2. etg. består idag av kontorlokaler, som skal ominnredes til leiligheter. Alle gamle vegger og vinduer blir erstattet med nye materialer og vinduer. Etasjen blir også tilleggsisolert.

3. etg. blir et påbygg med leiligheter i hele planet.

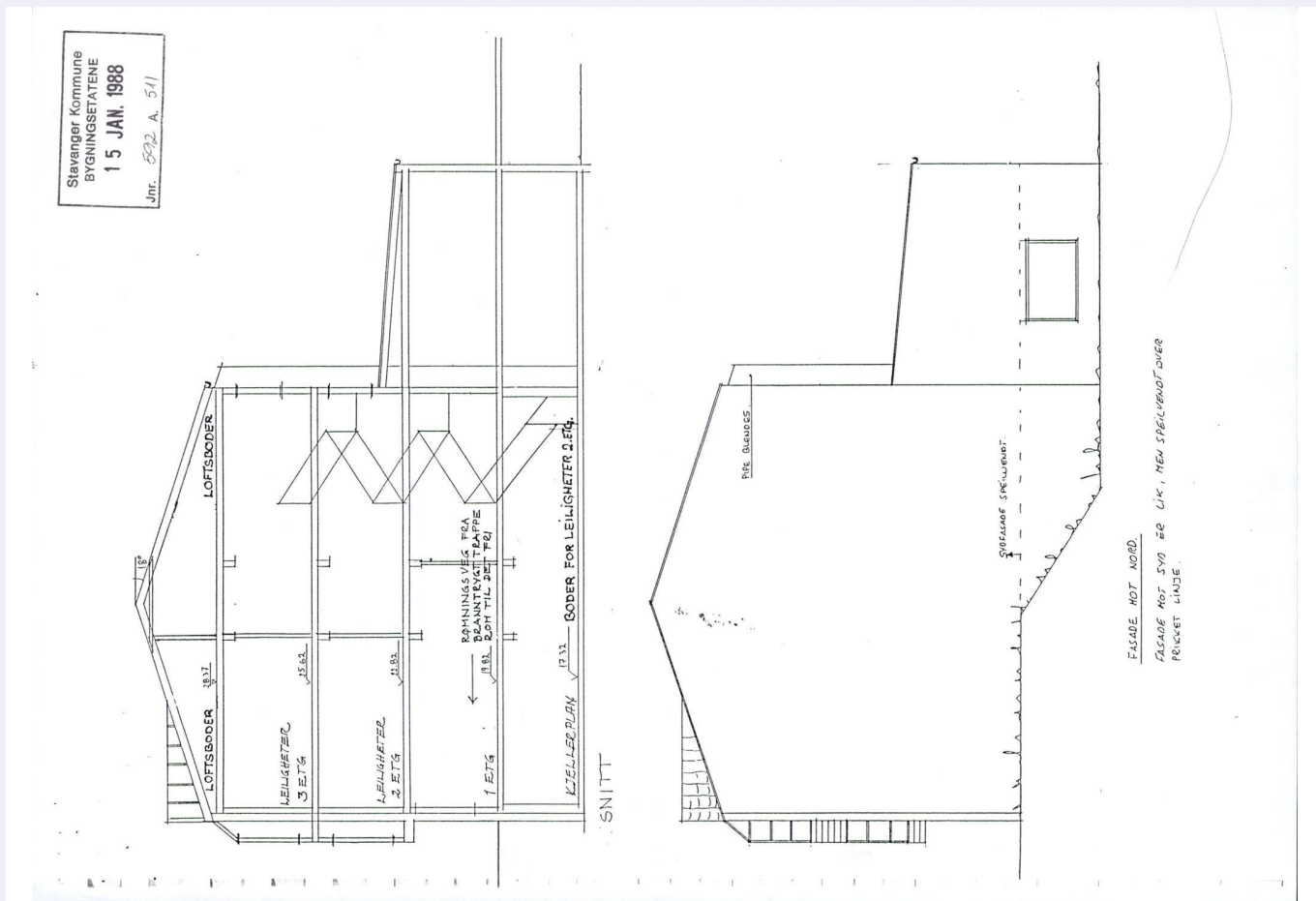
Nåværende fasade blir forandret slik vedlagte tegninger viser.

Rieber Thorsen A/S har kjøpt naboeiendommen Bnr. 22 Gnr. 43, og har planlagt et nytt bilsenter med forretning og verkstedlokaler.

Dette blir plassert ca. 16 meter fra Hillevågsveien 33.

Essostasjonen skal rives og erstattes med en ny bensinstasjon.

Leilighetene er beregnet innflyttingsklare til ca. 1. oktober 1987.



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER FOR SAMEIET HILLEVÅGSVEIEN 33

1. Disse vedtektene gjelder for sameiet Hillevågsveien 33.
2. Sameiet Hillevågsveien 33 omfatter gnr. 22 bnr. 205 registrert i grunnboken. Sameiet er seksjonert og har seksjonsnummer 1-10.
3. Seksjonene består av åtte leiligheter (seksjon 3-10) og to næringsenheter (seksjon 1-2).
4. Styret skal bestå av to medlemmer. En fra boligseksjonene og en fra næringsseksjonen. I tillegg kan både bolig og næringsseksjonen ha en varamedlem som har møterett på styremøter. Styrets medlemmer skal velges på årsmøtet og sitter i to år, og kan gjenvelges. På årsmøtet velger boligseksjonene alene sitt styremedlem og varamedlem. På årsmøtet velger næringsseksjonene alene sitt styremedlem og varamedlem. Etter årsmøte og valg, velger de valgte styremedlemmene hvem som skal være styreleder. Styreleder har ikke dobbelstemme. Ved uenighet skjer valg av styreleder ved loddtrekning. Det betales ordinær møtegodtgjørelse til styremedlemmene.
5. Det skal minimum avholdes ett sameiemøte hvert år. På sameiermøte representerer den fremmøtte sin brøk i sameiet. Forslag til endringer må være kommet styret i hende innen 2 uker før sameiemøte. Styret sender ut varsel om sameiemøte med 4 ukers varsel.
6. Det er utarbeidet ordensregler som utgjør vedlegg 1 til disse vedtektene. Signatur med aksept på disse vedtektene gjelder også for ordensreglene.
7. Det er ikke adgang til å henge opp reklamemateriell på sameiet sine arealer. Næringsseksjonen har rett til å selge reklameplass på eiendommens sørside, under forutsetning av at det genererer minimum 20.000 pr år til sameiet. Netto inntekten fordeles etter brøken i sameiet.
8. Sameiets boligseksjoner har totalt 8 parkeringsplasser til rådighet lokalisert i garasjeanlegg under Elixia. Sameiets boligseksjoner disponerer 4 boder i garasjeanlegget.
9. Forsikringen av sameiet 33 går via forsikringen på Hillevågssenteret. Næringsdelen i sameiet betaler sin del, og boligseksjonene i sameiet betaler sin andel på egen faktura fra Hillevågssenteret Holding. Sameiet kan kreve at det etableres det en egen forsikring på Hillevågsveien 33, hvor betalingen er etter sameiebrøken. Styret i sameiet kan til enhver tid velge hvilken ordning de vil ha. Dekningen bør være i samme selskap som resterende bygninger.
10. Sameiet har tilgang på heis fra garasjeanlegget, så lenge heisen eksisterer.
11. Boligseksjonene har vedlikeholdsansvar for egne eksklusive arealer, egne vinduer, og gangareal fra branndør i byggets første etasje.
12. Næringsseksjonene har vedlikeholdsansvar for egne eksklusive lokaler, egne vinduer, gangareal til branndør i 1. etasje, garasjeanlegg og heis.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

13. Fellesareal er tak, utvendig fasade, stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene, elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.
14. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider, og utbedring av skader.
15. Strøm i oppgang betales av boligseksjonene. Strøm i garasjeanlegg, heis, og inngangsparti fra heis betales av næringsseksjonene.
16. Sameiets boligseksjoner innbetaler månedlig beløp til dekning av boligseksjonenes andel av kostnader i sameiet. Beløpet fastsettes av styret i sameiet. Sameiets konto er i sin helhet boligseksjonenes eiendom. Næringsseksjonene betaler fortløpende sin andel av felleskostnadene.
17. For skader påført seksjonene som sameiet ikke kan holdes ansvarlig for, skal egenandelen dekkes av den enkelte sameier.
18. Sameiet Hillevågsveien 33 har rett til arealer for søppelhåndtering i felles boder ved varemottaket til Meny. Boligseksjonene i sameiet tegner eget abonnement for søppelfraksjoner.
19. Boligseksjonene betaler inn årlig kr 13.000 til dekning av sin andel kostnader knyttet til drift av garasjeanlegg, heis, strøm i andre fellesarealer. Beløpet dekker også vask 2 ganger pr måned i trappeoppgang som leder til boligseksjonene. Beløpet er gjenstand for ordinær regulering i takt med prisstigning etc.
20. Sameiet reguleres av lov om eierseksjoner.
21. For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de de øvrige sameiere/sameiet Hillevågsveien 33, lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jfr eierseksjonsloven § 25.
22. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.
23. Det er den til enhver tid gjeldende sameieloven/eierseksjonslov som gjelder.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap

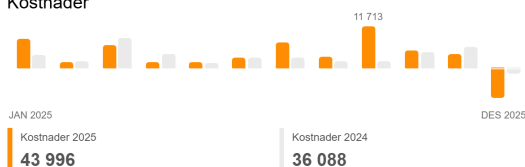
Sameiet Hillevågsveien 33

2025 sammenlignet med 2024

Inntekter



Kostnader



	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	48 000	48 000	0%	48 000	48 000	0%
3620 Annen leieinntekt	48 000	48 000	0%	48 000	48 000	0%
Sum driftsinntekter	48 000	48 000	0%	48 000	48 000	0%
Annen driftskostnad	43 996	35 430	24%	43 996	35 430	24%
6340 Lys, varme	5 861	7 373	-20%	5 861	7 373	-20%
6360 Renhold	10 063			10 063		
6390 Annen kostnad lokaler	2 978			2 978		
6420 Leie datasystemer	7 860	6 647	18%	7 860	6 647	18%
6600 Reparasjon og vedlikehold by	5 416	8 325	-35%	5 416	8 325	-35%
6705 Regnskapshonorarer	6 297	7 300	-14%	6 297	7 300	-14%
7020 Vedlikehold		0			0	
7740 Øresavrunding	0	0	200%	0	0	200%
7770 Bank- og kortgebyr	5 520	5 786	-5%	5 520	5 786	-5%
Sum driftskostnader	43 996	35 430	24%	43 996	35 430	24%
Driftsresultat	4 005	12 570	-68%	4 005	12 570	-68%
Annen finansinntekt		35	-100%		35	-100%
8055 Renteinntekt kunder		35	-100%		35	-100%
Annen finanskostnad		693	-100%		693	-100%
8155 Rentekostnader leverandør		693	-100%		693	-100%
Netto finansposter		-658	100%		-658	100%
Resultat før skatt	4 005	11 912	-66%	4 005	11 912	-66%
Ordinært resultat	4 005	11 912	-66%	4 005	11 912	-66%
Årsresultat	4 005	11 912	-66%	4 005	11 912	-66%
8960 Overføringer annen egenkapit	4 005	11 912	-66%	4 005	11 912	-66%
Udisponert overskudd/underskudd	0	0		0	0	

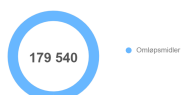
Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse

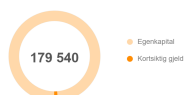
Sameiet Hillevågsveien 33

per onsdag 31. desember 2025 sammenlignet med Siste årsslutt

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	10 517	12 233
Sum Fordringer	10 517	12 233
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	169 023	177 154
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	169 023	177 154
Sum Omløpsmidler	179 540	189 387
Sum Eiendeler	179 540	189 387
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	177 639	173 634
Sum Opptjent egenkapital	177 639	173 634
Sum Egenkapital	177 639	173 634
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 901	10 369
Annen kortsiktig gjeld		5 384
Sum Kortsiktig gjeld	1 901	15 753
Sum Gjeld	1 901	15 753
Sum Egenkapital og gjeld	179 540	189 387

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

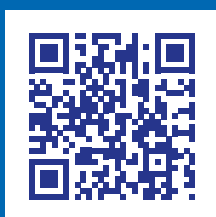
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

HILLEVÅGSVEIEN 33

Nabolaget Jarlebanen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Hillevåg Linje 2, 3, X74, N84	2 min	0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	11 min	0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min	2.2 km
Stavanger Sola	14 min	

SKOLER

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	8 min	0.7 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	15 min	1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	19 min	1.6 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	16 min	1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	19 min	1.6 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	16 min	1.3 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	5 min	2.1 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100



KVALITET PÅ SKOLENE

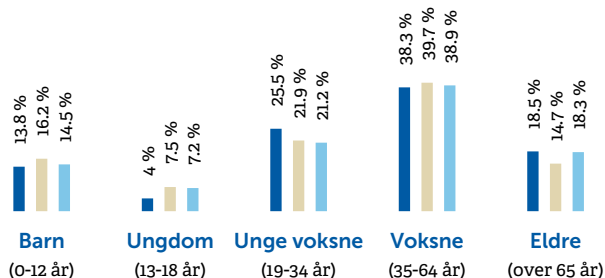
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jarlebanen	1 041	564
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER




Teknikken barnehage (1-5 år) 173 barn	9 min	0.7 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min	0.8 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	12 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hillevåg PostNord	2 min	0.1 km
Coop Mega Kilden	4 min	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 86/100

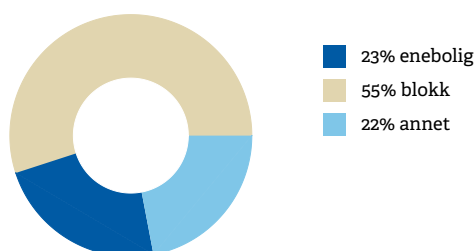
 **STØYnivÅET**
Lite støynivå 82/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 79/100

SPORT

- | | |
|---|--|
|  Svend foynsgate balløkke | 7 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Jarlabanen | 8 min  |
| Fotball | 0.6 km |
|  SATS Hillevåg | 2 min  |
|  Trimeriet Stavanger | 5 min  |

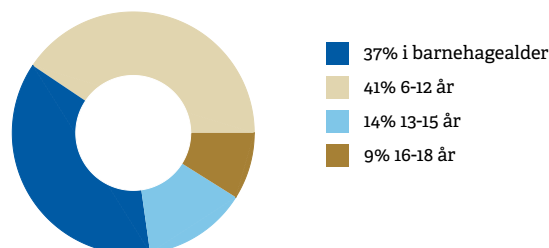
BOLIGMASSE



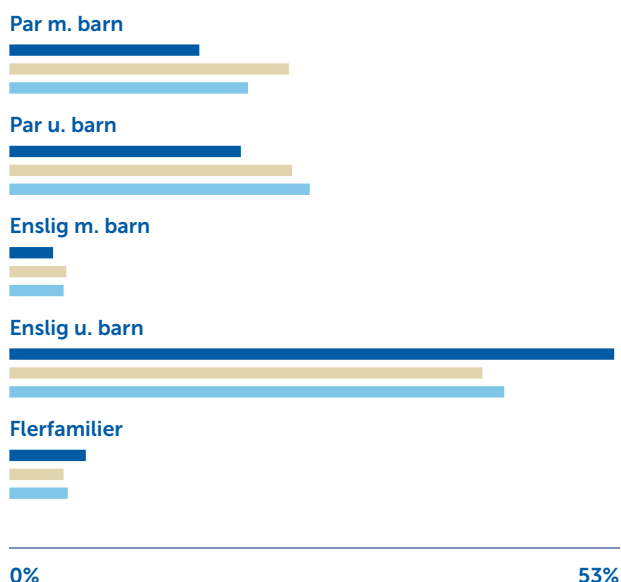
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|--|
|  Kilden Kjøpesenter | 3 min  |
|  Boots apotek Hillevåg | 2 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



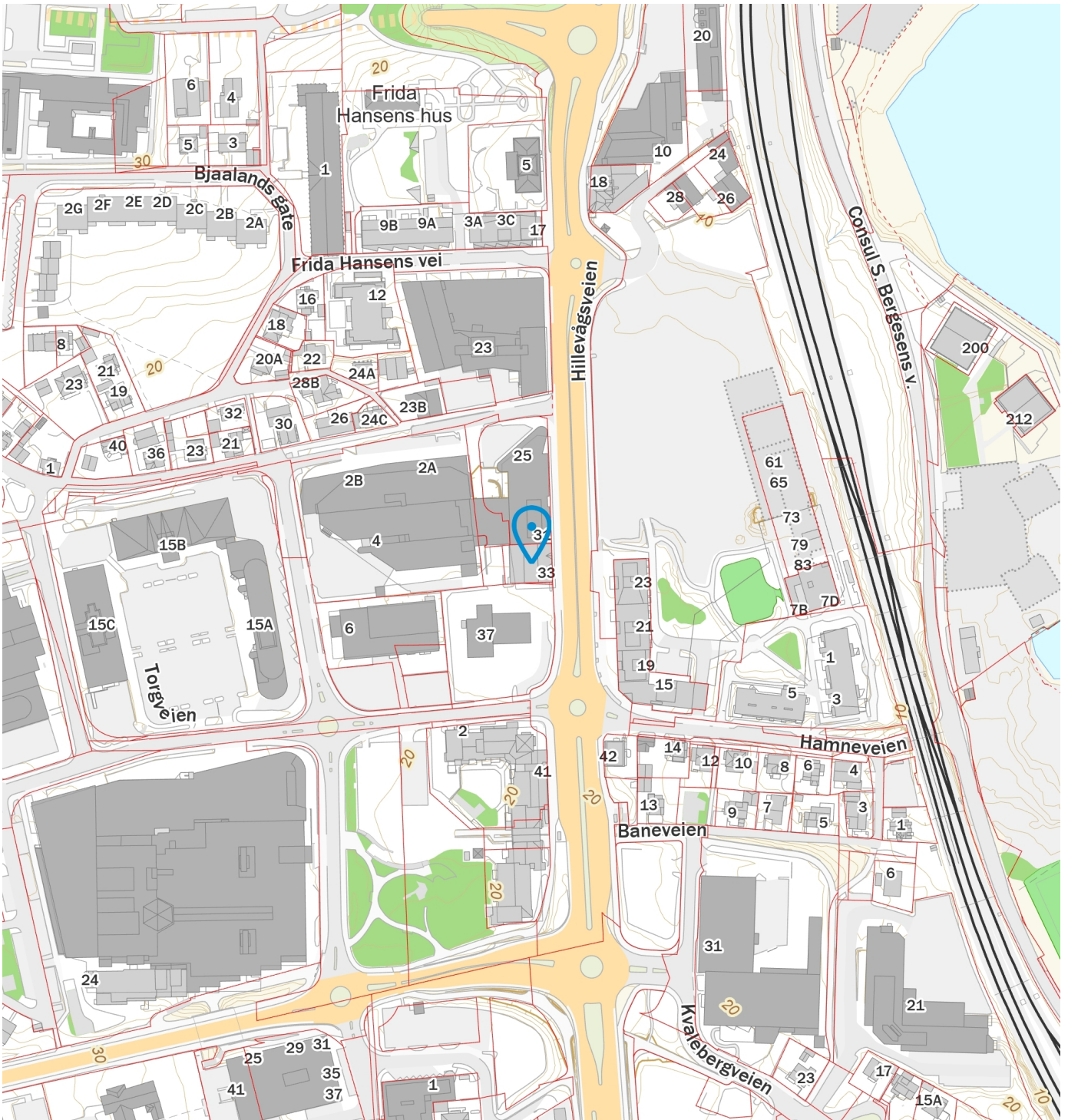
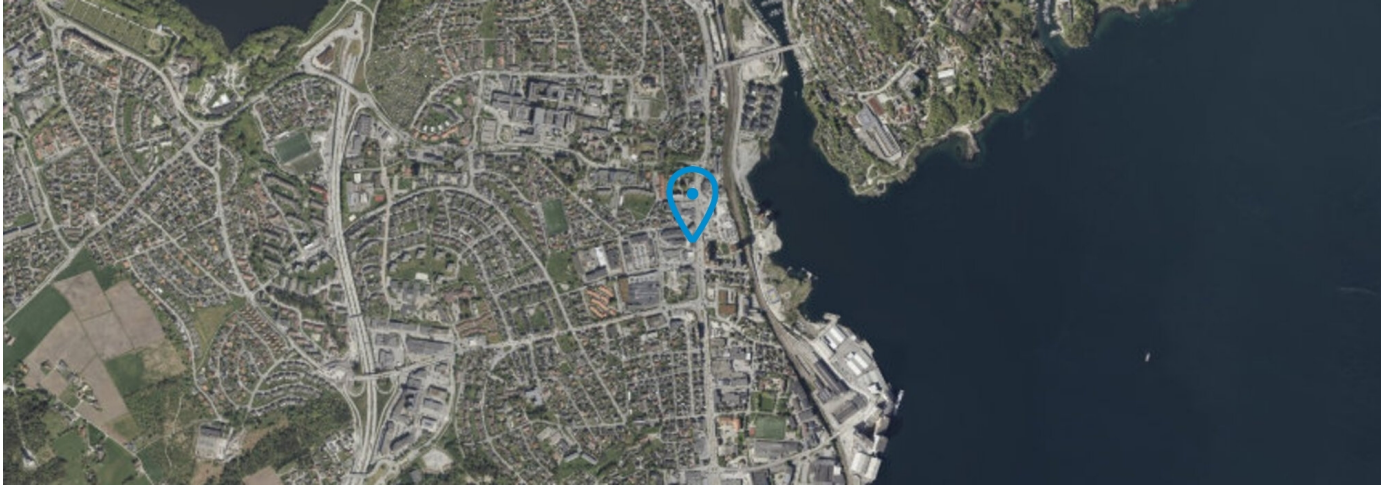
FAMILIESAMMENSETNING



- Jarlabanen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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: 2211260053 / Thea Lærdal, tlf. 91832445
Hillevågsveien 33, 4016 Stavanger
Gnr. 22, bnr. 205, snr. 3 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: _____

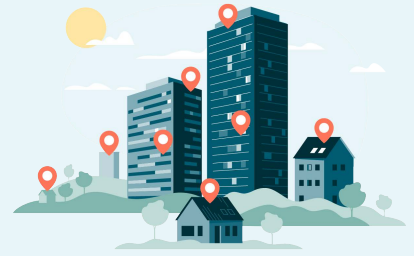
Postadr.: _____

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: 2211260053
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.03.2026

Thea Lærdal
Eiendomsmegler

918 32 445
thea.laerdal@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no