



Velkommen til

Kon-Tiki-svingen 29
4019 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Kon-Tiki-svingen 29 4019 Stavanger

Meget innholdsrikt, praktisk og utbygget selveier rekkehus over fire etasjer. 3 soverom.

Velkommen til Kon-Tiki-Svingen 29.

En meget innholdsrik og praktisk familiebolig.

Utbygget hovedetasje med utgang til solrik terrasse og hage.

Vinduene samt kledning ble skiftet i 2005. Nytt vindu på kjøkken og bad i 2025.

Ny kledning og ny dekke på takterrasse 2024.

1 etasje:

Entré, kjøkken med hvitevarer og delvis åpen løsning. Stor påbygget stue med peis og utbygget terrasse og hage.

2 etasje:

Gang, bad og 3 soverom. Utgang til solrik altan/takterrasse

3. etasje:

Diverse loftsrom.

Kjeller:

Trapperom, gang, vaskerom, kott/bod og kjellerstue (ikke byggemeldt)

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 750 000
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 838 590
BRA/BRA-I		126/126 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 97 m ²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		1958

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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!



Sjur André Svihus
Eiendomsmegler

414 00 400
sjur.svihus@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 750 000
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 838 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 500,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 88 590,-

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 104 pr. år for 2025

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

Registerbetegnelse

Gnr. 57, bnr. 717 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 126 m²

BRA total: 126 m²

Kjeller

BRA-i: 32 m².

1. etasje

BRA-i: 55 m².

TBA: 14 m².

2. etasje

BRA-i: 39 m².

TBA: 14 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

3

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Rekkehus

Parkering

Felles parkeringsplass. Ikke faste plasser

Tomt

Tomteareal er 97 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Stor, solrik terrasse.

Byggeår

Ca. 1958 i følge kommunen.

Innhold

1 etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken.

2 etasje BRA-i: Gang, bad, 3 soverom.

Kjeller BRA-i: Trapperom, kjellerstue, gang, vaskerom, kott.

NB!LOVLIGHET: Innredning i kjeller samt rom på loft er ikke byggesøkt.

Kjelleren/rom på loft er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

En meget innholdsrik og praktisk familiebolig.

Utbygget hovedetasje med utgang til solrik terrasse og hage.

Vinduene samt kledning ble skiftet i 2008. Nytt vindu på kjøkken og bad i 2025.
Ventilasjonsanlegg fra 2008.
Ny kledning og ny dekke på takterrasse 2024.

1 etasje:

Entré, kjøkken med hvitevarer og delvis åpen løsning. Stor påbygget stue med peis og utbygget terrasse og hage.

2 etasje:

Gang, bad og 3 soverom. Utgang til solrik altan/takterrasse

3. etasje:

Diverse loftsrom.

Kjeller:

Trapperom, gang, vaskerom, kott/bod og kjellerstue (ikke byggemeldt)

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beliggenhet

Flott beliggende rekkehus i et sentralt boligområde. Her er det kort vei til både skoler, barnehager samt idrettsanlegg og varemagasinet Kilden. Det er også kort vei til flere dagligvarebutikker.

Fine turområder ved Mosvatnet, Vannassen og Sørmarka. Her er det også flere lekeplasser og store grøntarealer.

Gåavstand til Universitetssykehuset i Stavanger og videre til Stavanger sentrum gjennom Våland.

God off. kommunikasjon med buss til både Stavanger sentrum, UiS, Jåttå og Forus.

Adkomst

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

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av betong, trekonstruksjoner i vegger som har utvendig liggende bordkledning. Tak av type saltak, tekket med betongstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 20. oktober 1959. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Adgang til utleie

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

Radon

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

Regulering

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

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

Detaljregulering 2855 for området ved Hans Egedes gate og Kon-Tiki-svingen.

I henhold til reguleringsplanen ligger eiendommen innenfor følgende hensynsoner:
H190 - Andre sikringssoner - Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 996 814 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 987 255 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

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

Eier

Aud Karin Solvang

Heftelser

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

1103/57/717:

22.12.1958 - Dokumentnr: 4291 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

BEST. OM GARASJE / PARK. PL.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1959 - Dokumentnr: 2873 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1103 Gnr:57 Bnr:706

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.

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

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

Alle tre naboene på enden har planlagt å male husene mørke på framsiden.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,90% (forutsatt salgssum 3 500 000,-), kr 66 500,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 500,-

Totalt, kr 116 545,-

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:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Leif Egil Løvås den 26.01.2026.

Boligselgerforsikring

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. Boligkjøperforsikring Pluss 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 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- 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 eiendomsmegler 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 hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Sjur André Svihus

Eiendomsmegler

Telefon: 414 00 400

E-post: sjur.svihus@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger

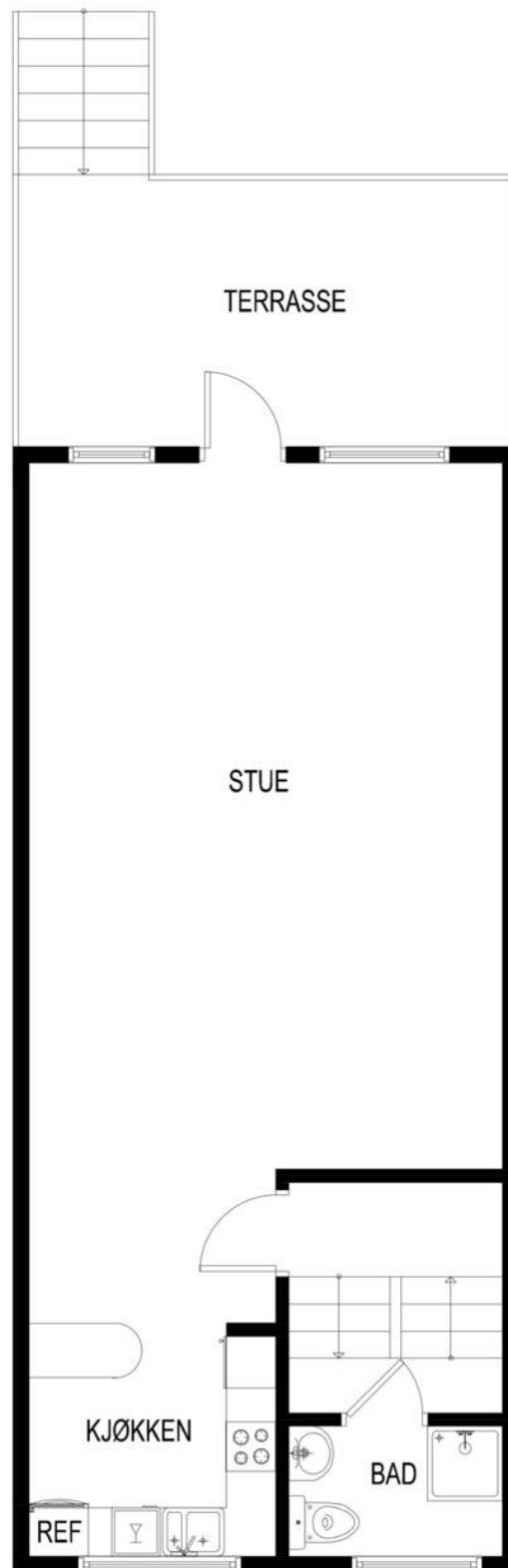
Postboks 250

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.

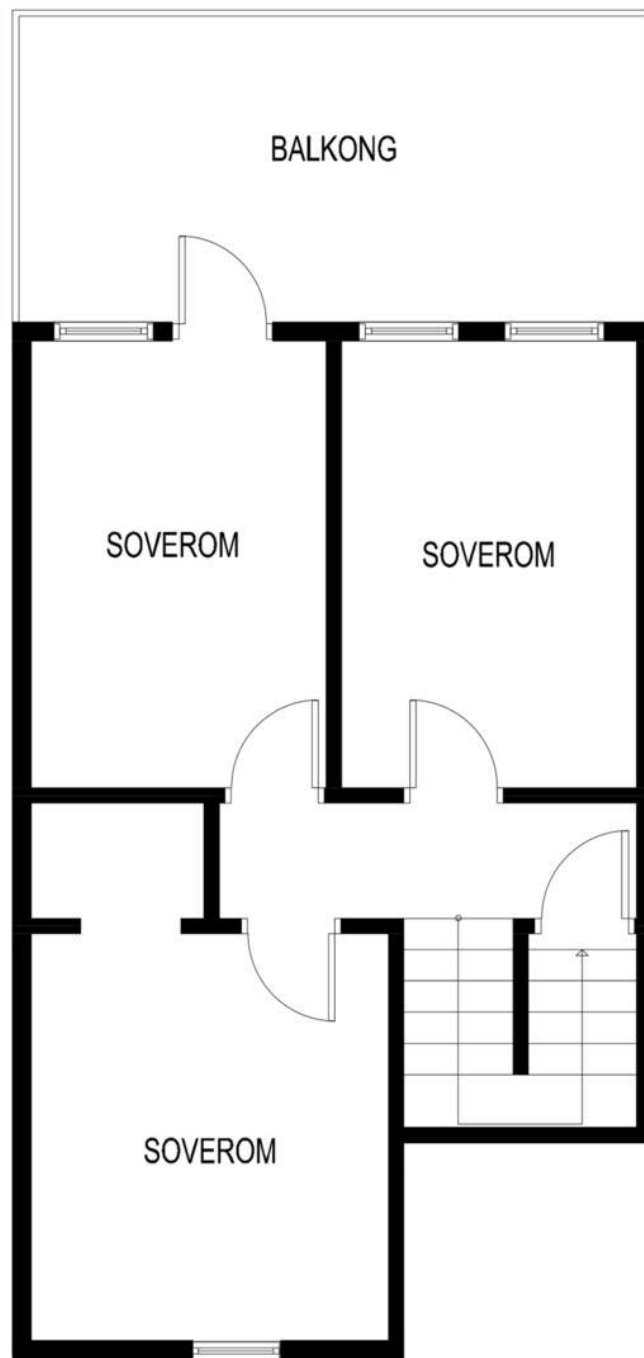










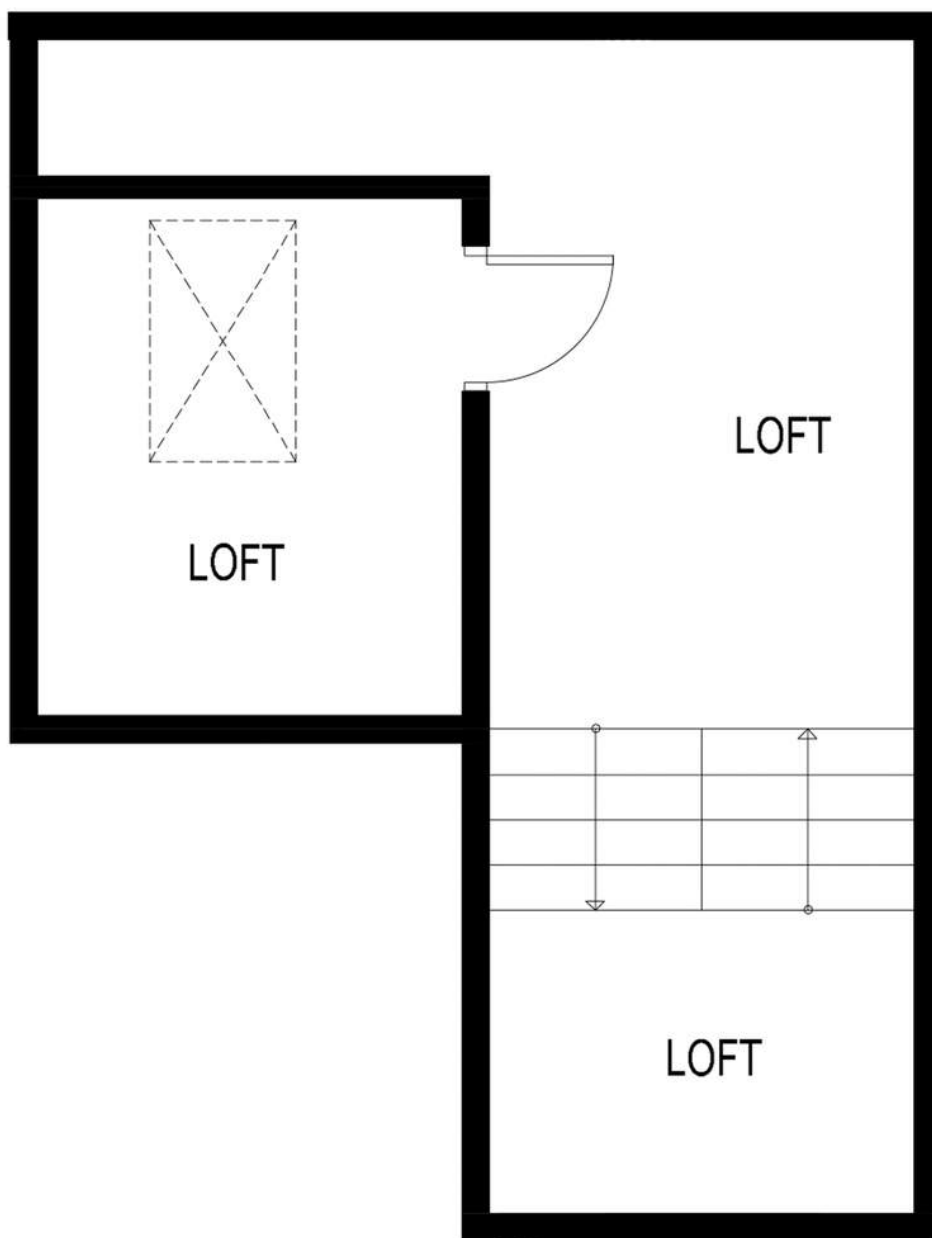


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



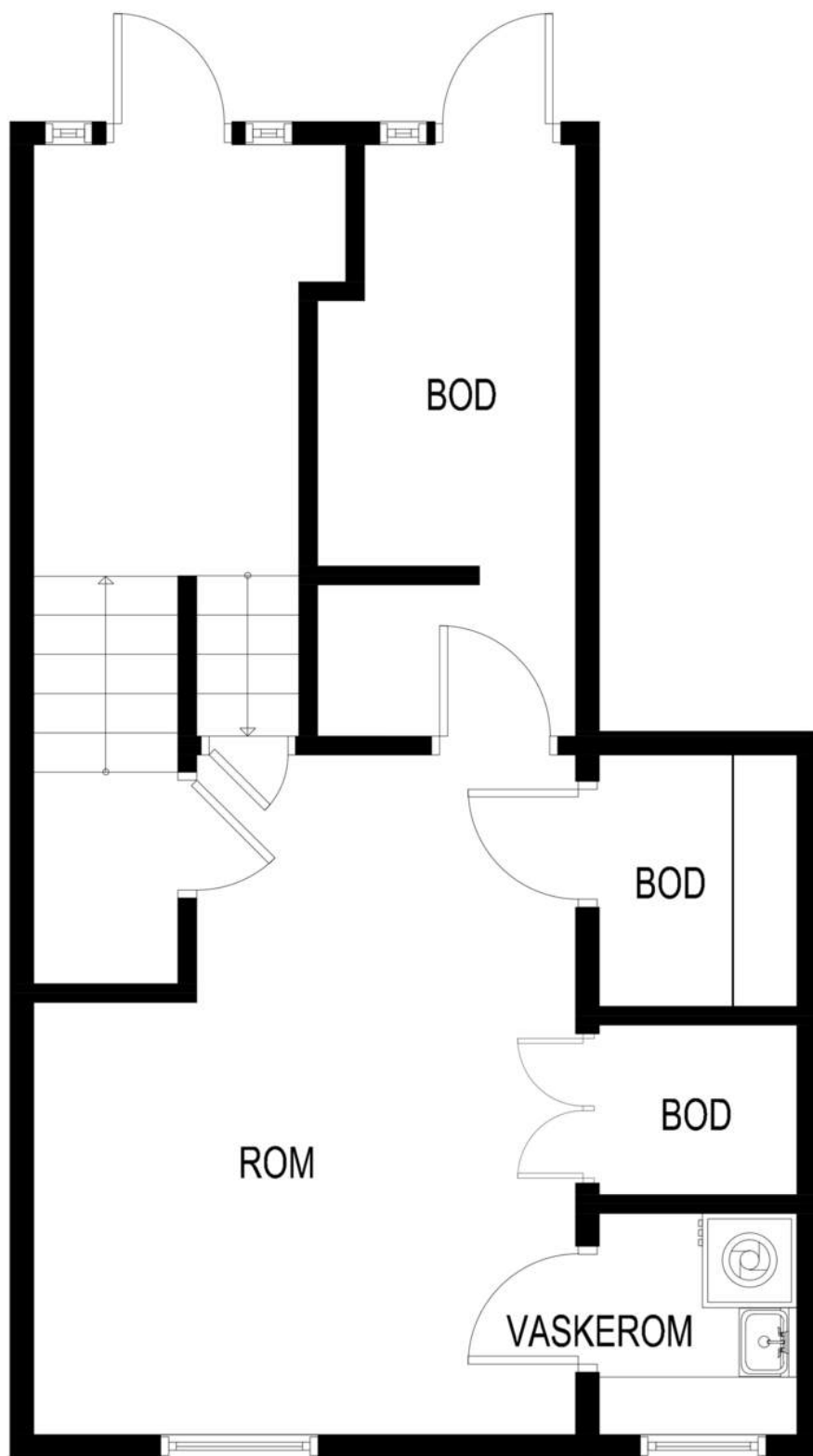






Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 57, bnr. 717

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20189-1448

Referansenummer: YX9643

Autorisert foretak: Takst-ingeniør Løvås AS



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

Rapportansvarlig



Leif Egil Løvås

lovaas@byggkontroll.com

922 24 821

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Del av rekkehus oppført/ferdigstilt i 1958, påbygget på 80 tallet. Boligen er oppført på grunnmur av betong, trekonstruksjoner i vegger som har utvendig liggende bordkledning. Tak av type saltak, tekket med betongstein. Boligen fremstår på befaringen i vedlikeholdt bra stand. Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningsdelens alder, vedlikehold og konstruksjon/utførelse. For nærmere spesifiseringer, studer premistekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

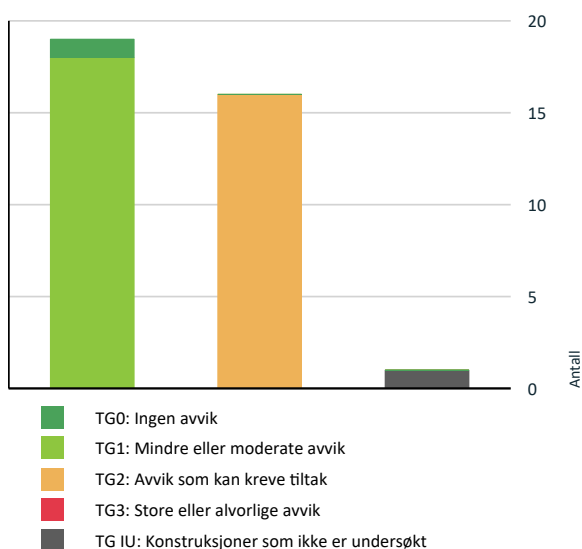
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredning i kjeller samt rom på loft er ikke byggesøkt.

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (1958). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt. Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da 1949 forskriften (referanseforskrift) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til f.eks. soverom og våtrom. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. På befaringen var det et lag med snø på taket. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Utvendig	Terrasse og balkong samt kledning i forbindelse med påbygg skiftet i 2024.
------	----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket om på 80 tallet med betongstein som ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein. Befaringen er foretatt fra bakkenivå. Undertak består erfaringsmessig av papp eller sutakplater, strø og lekter i normalt god stand. (nivået under papp/sutak er ikke kontrollert). Overbygg i forbindelse med entre, originalt og tekket med sink.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Overbygg i forbindelse med entre har lekkasje/skade i front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lekkasje med skade i overbygg for entre må utbedres.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er skiftet til plast samtidig med at tak ble lagt om. Renner fungerer tilsynelatende greit etter intensjonen. Vanlig aldring/slitasje. For å unngå fuktskader er det viktig med jevnlig vedlikehold og rengjøring. Avløp for takvann er ikke vurdert.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner, skillevegger mot nabo oppført som murgerrør. Utvendig trekledning med variert alder, entrefasade er fra byggeår. Kledning i forbindelse med påbygg, terrasse og balkong ble skiftet i 2024. Kledning generelt er på befaringsdagen i henhold til alder i bra stand. Det ble registrert lite slitasje (fukt / råteskader). Entrefasade kan ha enkelte sprette bord med mindre slitasjer. Utvendig vedlikehold er normalt godt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ås takkonstruksjon er tilfredstillende intakt på loft og i samsvar med øvrig bebyggelse fra byggeperioden, uten unormale avvik. På grunn av endringer i byggeforskrifter/styrkekrav, holder konstruksjonen antatt ikke nåtidens styrkekrav. Loft er delvis innredet og isolert i skråhimlinger. Utførelse mht, lufting mellom sutak og isolasjon i disse områder kan ikke vurderes. Ytterligere undersøkelser vedrørende disse forhold anbefales utført.

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med variert alder og utførelse, vinduer i fasade mot motorvei ble skiftet i 2005. Vindu på kjøkken, bad i 2025, ene soverom i ca 2010. Resterende vinduer er fra 80 tallet. Det er på befaringen ikke oppdaget punkterte vinduer. Punkteringer av eldre vinduer/glass er påregnelig som følge av alder og må påregnes.



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt terrasse og balkongdør i tre samme for kjellerdør. Balkong og terrassedør er fra 2005, kjellerdør som står utsatt til i terskel er av nyere dato, entredør fra 80 tallet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med rekkverk ble etablert i 2024, balkong renover der det ble etablert lufting mellom isolasjon og tak/balkong samt ny tekking etablert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipen ble beslått med beslag over tak i 2015.

Vurdering av avvik:

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Teglsteinspipe fra byggeår, på befaringen ble det registrert sot-renninger i underkant feiluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipen bør kontrolleres av brann-tilsynet.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, har belegget og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Delvis innredet kjeller. Utførede vegger uten synlige skader, men med risiko. Noen steder har kjellervegger gjenkledd murflater, med det en på byggefaget kaller "utførede vegger".

Det ble på synlige og observerte utførede veggflater visuelt ikke sett skader, men der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledd) er det tegn til mindre fukt og saltslag. Dette indikerer at det er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig. Gjenkledd kjellervegger er objektivt sett imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



! TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1980

Kilde: Eier



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp i tre.

Trappen er på befaringsdagen i vanlig god stand, normal aldring / slitasje, men holder ikke helt nåtidens forskriftsmessige krav med håndrekke på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk og håndløpere.

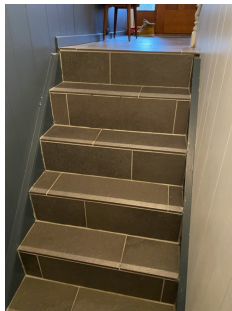
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør sikres med rekkverk og håndløpere.



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er originalt fra byggeår. Helseveist gulvbelegg og malte/tapetserte vegger. Bad inneholder: Dusjkabinett, vask og toalett, ventilasjon er mekanisk
Originalt badekar ble erstattet med dusjkabinett i 1995.
Bad er pr dato 68 år gammelt erstatningsverdi ved eventuelle skader/skjulte skader vil av den grunn være tilnærmet avskrevet.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

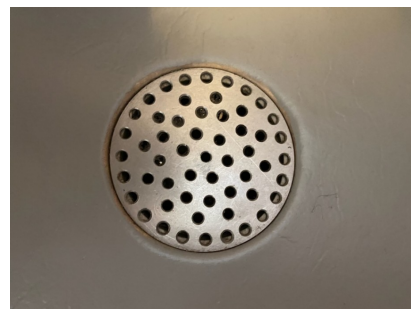
! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 cm.
Gulvbelegg er nå malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Yttervegg og kompat-vegg).



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i kjeller er originalt fra byggeår. Betong gulv og vegger. Vaskerom inneholder: Vaskekum og opplegg for bruk av vaskemaskin. Ventilasjon via ventil i vegg. Vaskerom er pr dato 68 år gammelt erstatningsverdi ved eventuelle skjulte skader vil av den grunn være tilnærmet avskrevet.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fukt/saltutslag i vegger og del på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder.

Mindre fukt/saltutslag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater: gulv/vegger vurderes fortløpende.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

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.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong gulv og vegger).

Vurdering av avvik:

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Tilstandsrapport

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

På befaringen ble det registrert mindre fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling kan/bør utføres.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vannlås og blandebatteri funnet i orden. Opplegg for oppvaskemaskin egen stoppekran er montert. Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Mekanisk ventilasjon ble montert regi av vegvesenet i 2005. Anlegget har ikke vært i bruk siste år.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder av eldre dato, plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av bereder må vurderes.



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår og benytter skru-sikringer. Mindre endringer ble utført i 2019.

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.
1958 Anlegget er tilnærmet originalt fra byggeår.
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?

Ja

Mindre endringer utført i opplyst 2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

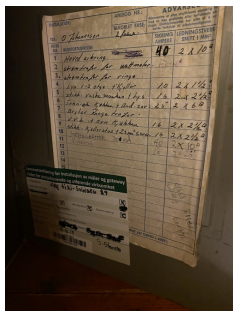
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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 Pga alder og type anbefales det bestilt/utført en Elsjeck fra uhildet eltaksmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 - 30 år.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1958. Dreneringen er ikke visuelt synlig. Tilstandsgrad er primært satt ut fra levetidstabell og manglende visuell kontroll av bygningskomponenten. Videre er observasjoner og fuktmålinger innvendig en del av grunnlaget for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur av betong og fundamentering for påbygg, er generelt i bra stand, alder tatt i betraktning. Eventuelle riss / sprekker som kan observeres er tilsynelatende av normal og stabil karakter. (grunnmur er kun utvendig besiktiget.).

! TG 0 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra bygget. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktisikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

! 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 befaringstidpunktet.

Oppgraderinger av enkelte bygningskomponenter i boligen må påregnes som følge av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

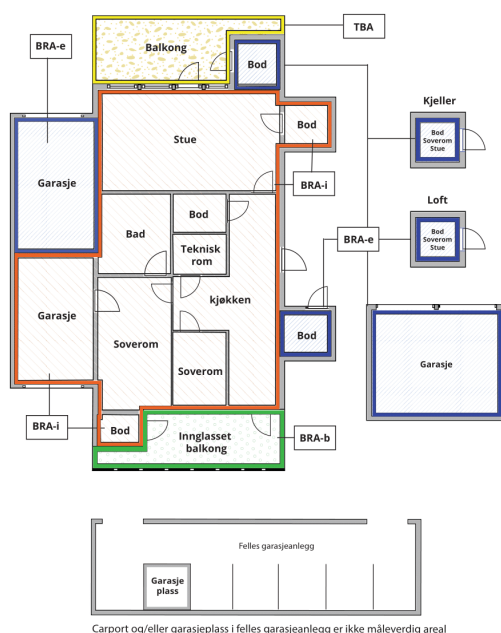
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

Vedlegg: Takstrappport

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	14
2. Etasje	39			39	14
Kjeller	32			32	
SUM	126				28
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, gang, vaskerom, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innredning i kjeller samt rom på loft er ikke byggesøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Terrasse og balkong samt utvendig kledning for fasader/påbygg skiftet i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Leif Egil Løvås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	717		0	97 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kon-Tiki-svingen 29

Hjemmelshaver

Solvang Aud Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av rekkehus med beliggenhet i Kon.Tiki svingene.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Vedlegg: Takstrapport

Kon-Tiki-svingen 29 , 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 717
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 enkle, 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.



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

Aud Karin Solvang

Boligen

Kon-Tiki-Svingen 29

4019 Stavanger

1103-57/717/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1994
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet badekar med dusj

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Byggmester Sagen

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer og altandører i stue og begge soverom mot motorvei ble skiftet. Det va vegvesenet som stod for dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Vegvesenet

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt inn ventilasjonsanlegg ifm skift av vinduer og altandører.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Rasmussen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: La opp nye stikkontakter

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Stavanger kommune jobber med reguleringsplan for området

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Påbygget stue og terrasse i 2. et

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utbygging av stue og terrasse i 2. et gjort av tidligere eier.
Terrasse 2.et og kledning 1.og 2 et. renovert/byttet 2024.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ble utført støymåling av Vegvesenet før bytting av vindu.

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

♦ **Ja**

Motorvei

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye vinduer på bad og kjøkken

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

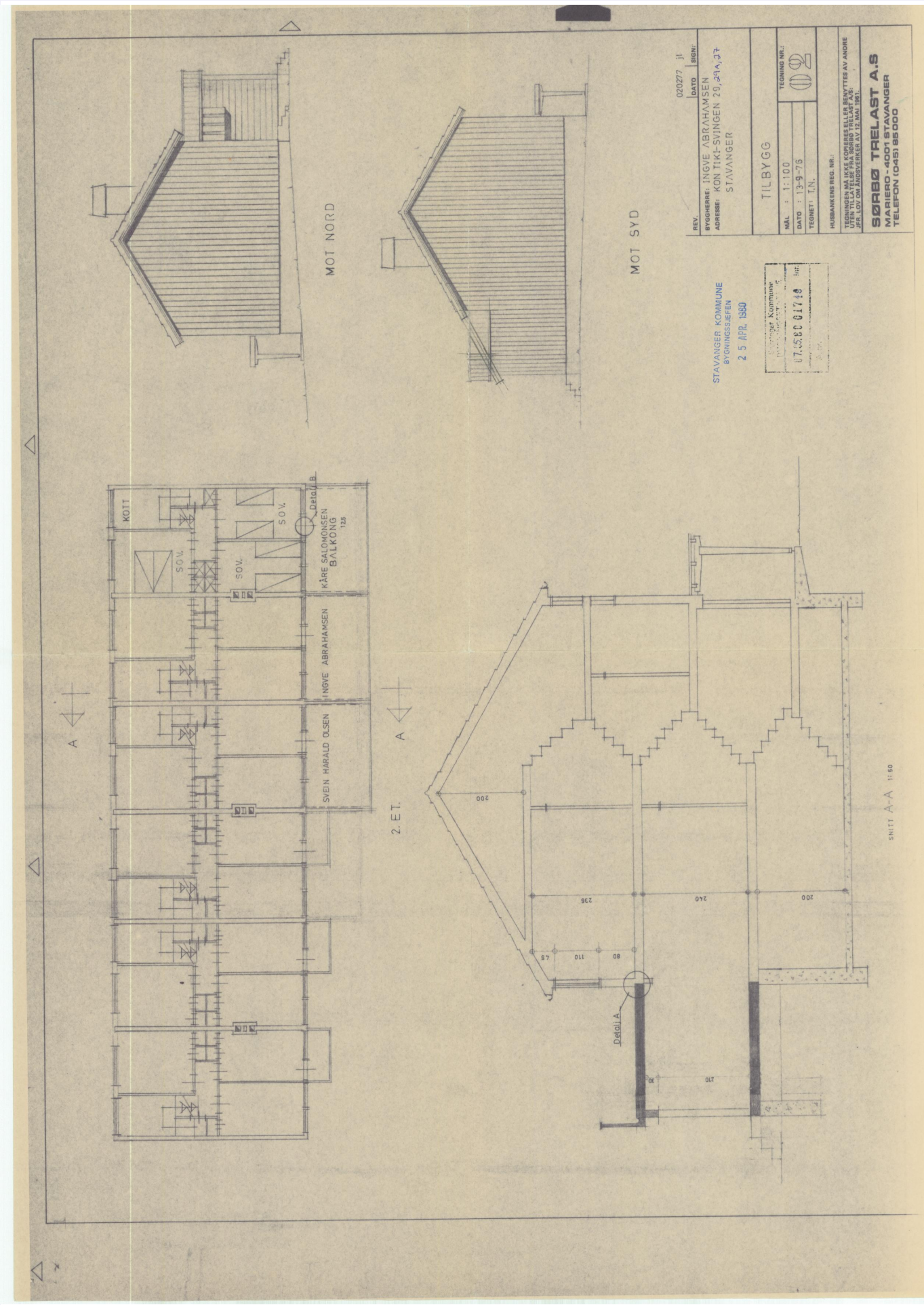
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

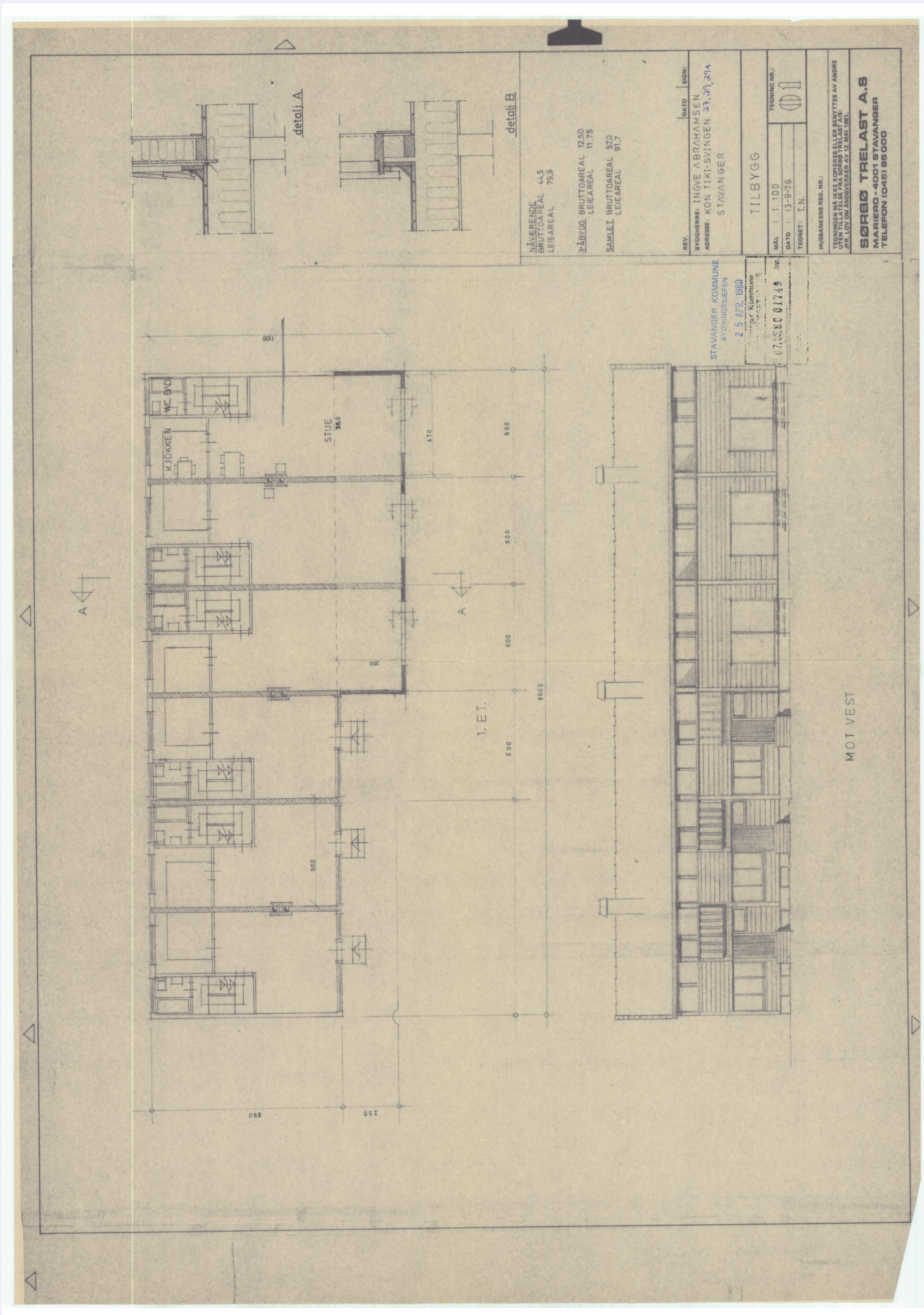
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

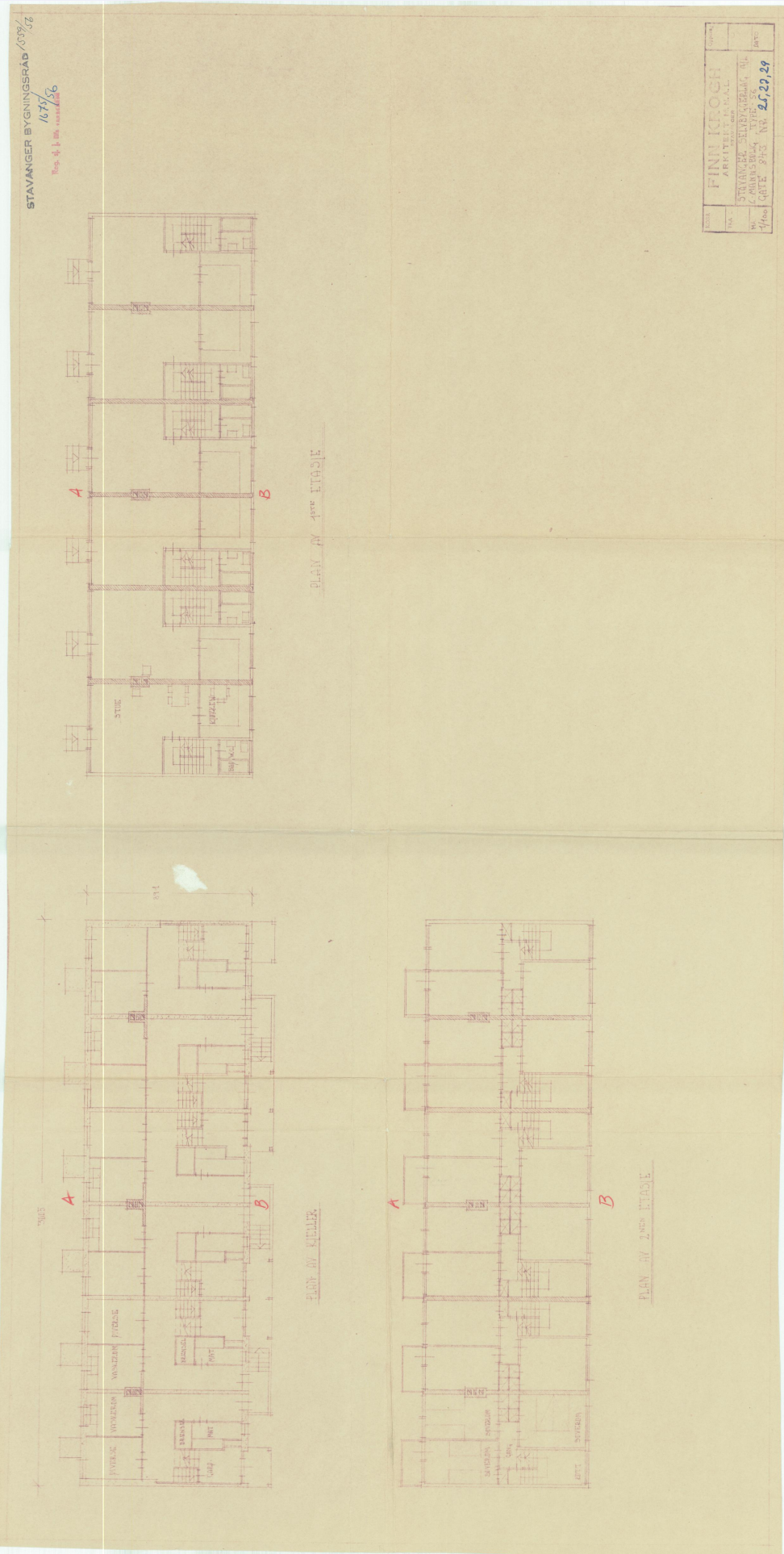
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kartutsnitt over
Kon Tiki-svingen 27A, 29 og 29A
M=1:500 Arealer=97m², 97m² og 109m²
Kartref. O-20 IV

Stavanger Oppmålingsvesen 20.3.80

Jan Larsen
Odm. Jan Larsen
avd. led.

M. Jåtun Pedersen

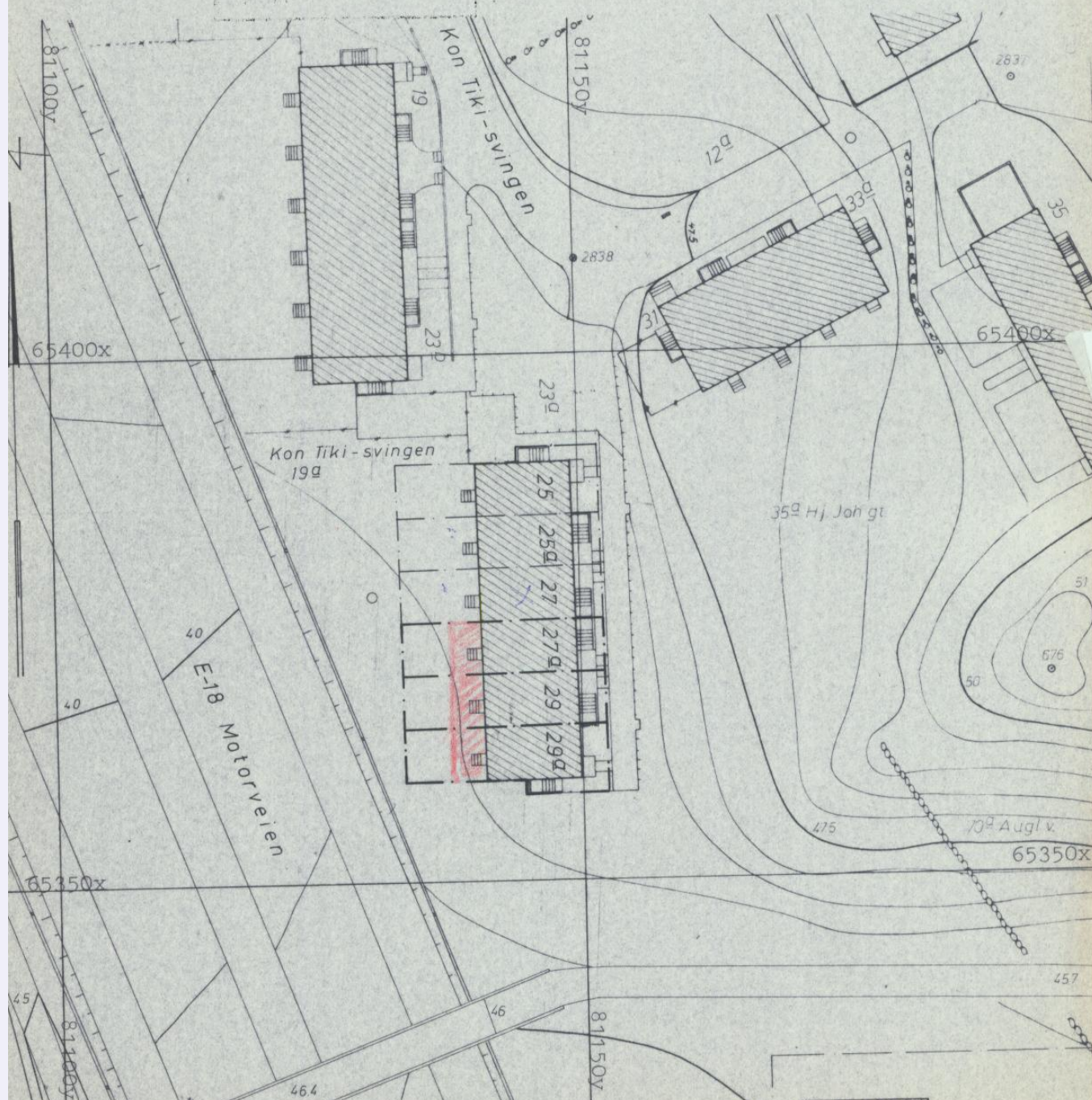
Stavanger Kommune
Bygningssjefen

07.05.80 01749 Inr.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFFEN

25 APR. 1980

Hjemmelshavere: 27A: Svein Harald Olsen
29 : Ingve Abrahamsen
29A: Kåre Salomonsen
Kon Tiki-svingen 27: Morten og Inger
Cecilie Skillbred
" " 19A: Stvgr. kommune
Hjalmar Johansens gate 35A: Stvgr.
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jnr. 1498/59

Ferdigattest.

Vedk. Kon Tiki-svingen 25, 25a, 27, 27a, 29 og 29a.

Eier: Stavanger Selvbyggerlag.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet.

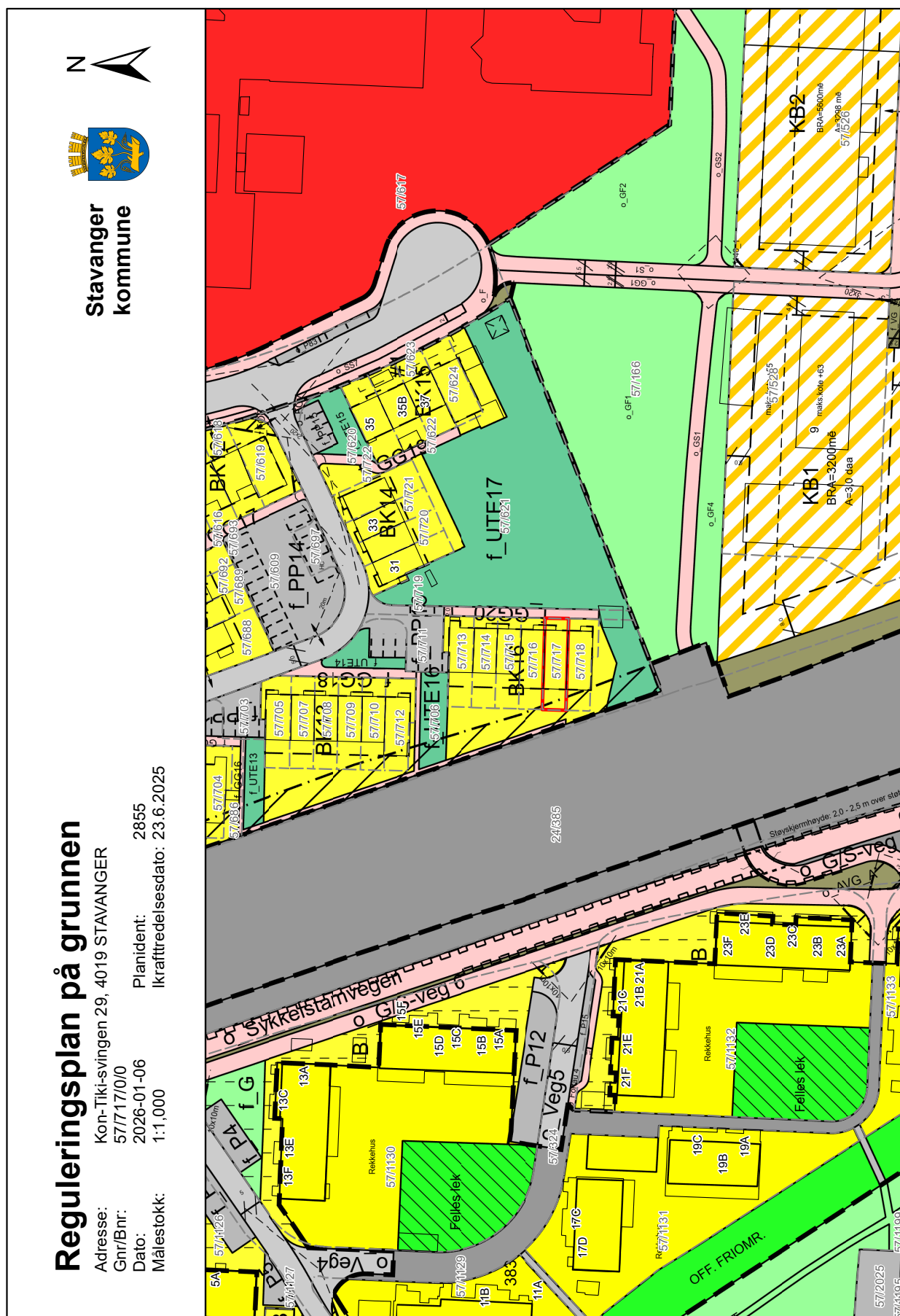
Følgende arbeider er ikke utført:

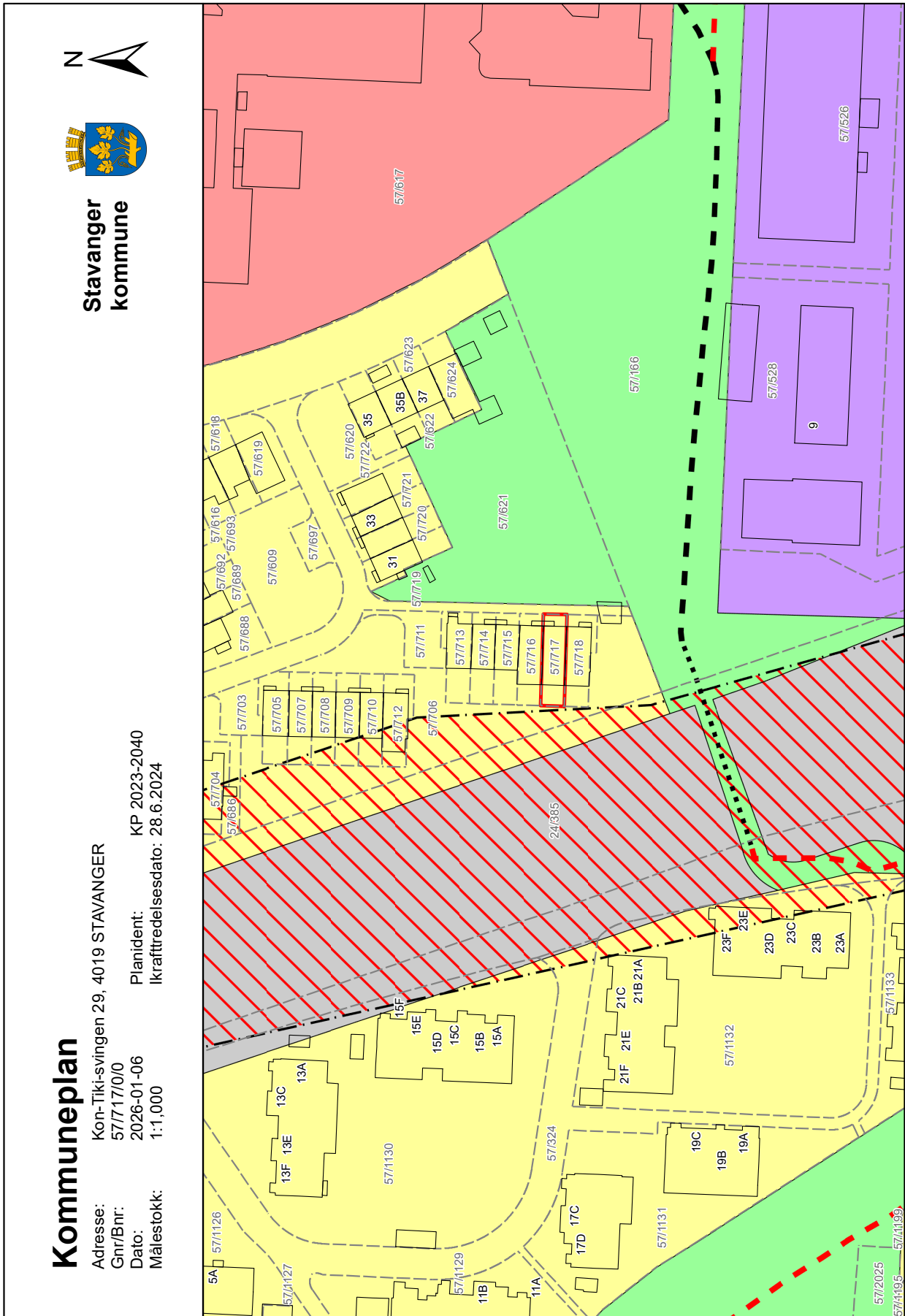
Maling utvendig. Puss på innvendig grunnmur. Vanntett belegg over badekar. Trapper til terrasser. Gjerde og tørkestativer.

Planering av tomten.

Stavanger bygningssjef den 20.oktober 1959.

Elling Nærland.





Reguleringsplan under behandling

Adresse: Kon-Tiki-svingen 29, 4019 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/717/0/0

Dato: 2025-03-24

Målestokk:

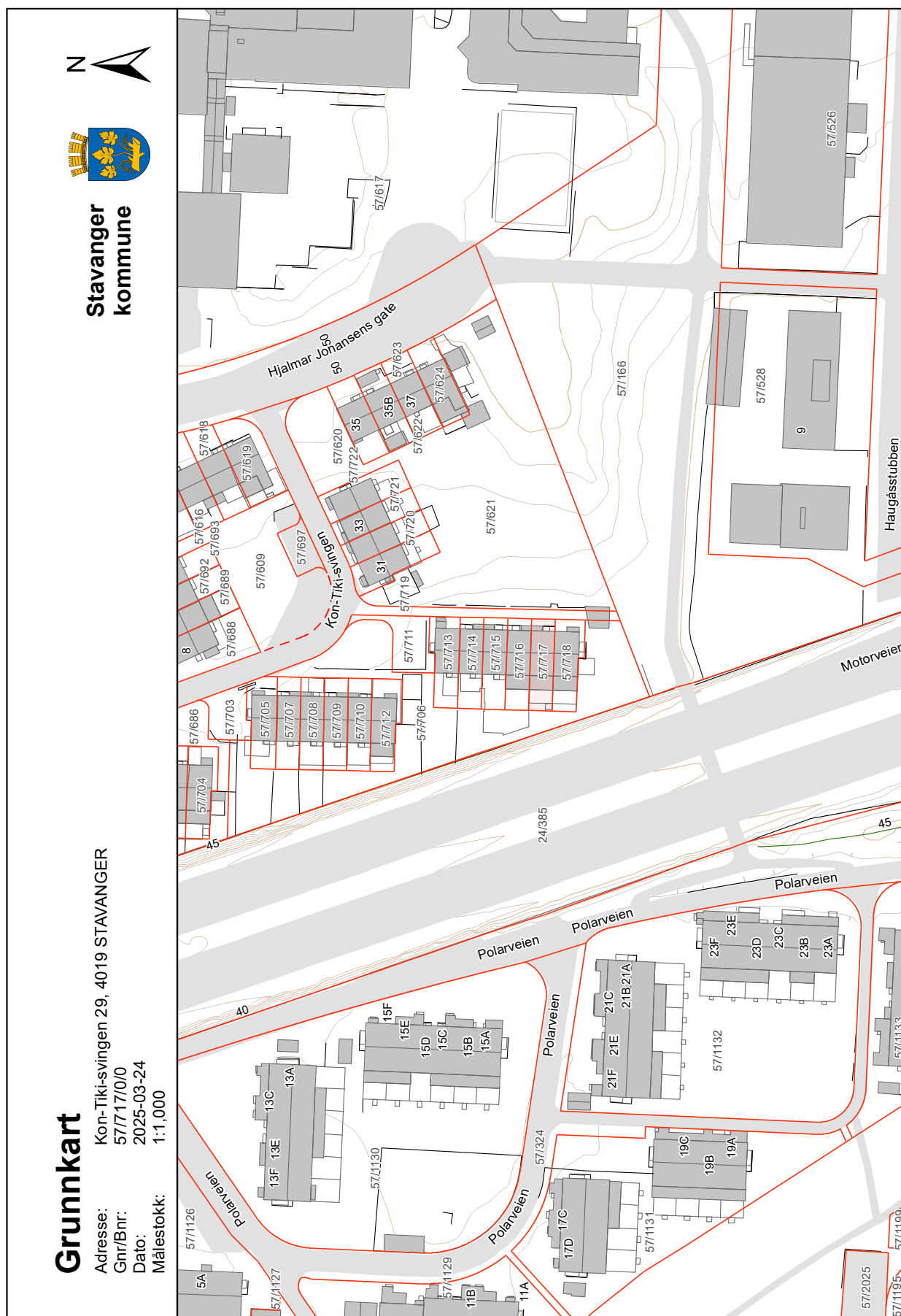
Planident: 2855

Ikrafttredelsesdato:



Stavanger kommune





Eiendomskart med grenser

Adresse: Kon-Tiki-svingen 29, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/717/0/0
Dato: 2025-03-24
Målestokk: 1:500



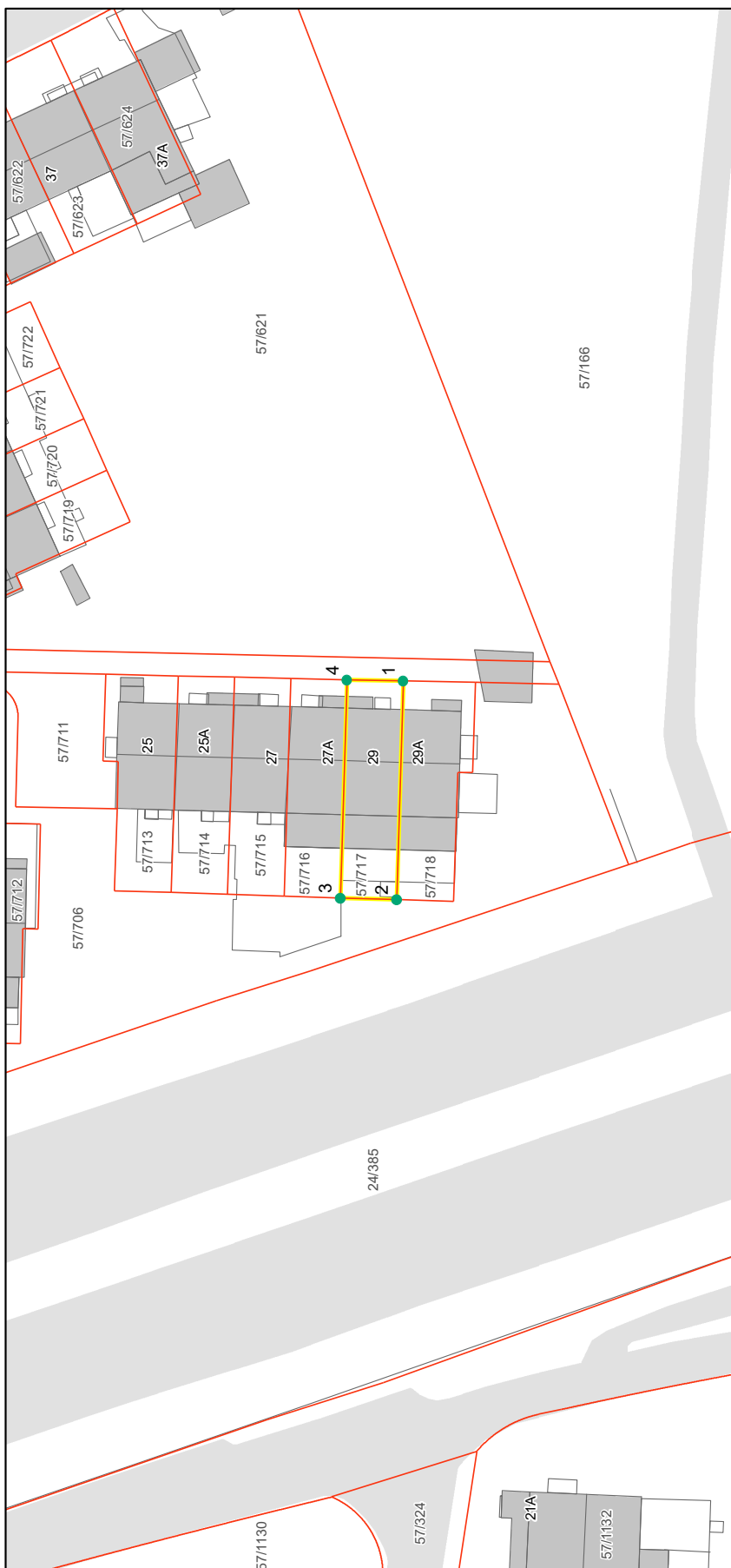
**Stavanger
kommune**

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Bestemmelser for plan 2505, Reguleringsplan for deler av området avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien, Hillevåg bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 26.11.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 04.03.2021	Tillegg til § 2 og § 5.3	pbl § 12-14
Delegert 06.07.2021	Endret § 5.5 linje 4	Pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å utarbeide en helhetlig parkeringsløsning i tillegg til å oppdatere reguleringsplanen med hensyn på grøntareal, lekeplasser, gangveier, byggegrenser og tilbygg.

§ 2 Rekkefølgekrav

Sykkelfelt i Hjalmar Johansens gate kan ikke gjennomføres før parkeringsplasser i følgende gater er opparbeidet:

Hans Egedes gate f_P4, f_P5 og f_P7.

Kon Tiki-svingen f_P9, f_P10, f_P11, f_P12, f_P13, o_P14 og f_P15.

Michaels Sars gate o_P21 og f_P22.

Før parkeringsplassene i o_PA10 ved Svend Foyns gate fjernes, må o_KV6 utbedres og f_P50 etableres.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav til landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

3.2 Bebyggelsens utforming og plassering

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være mest mulig tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

3.3 Avkjørsler

Det tillates avkjørsler som anvist med piler i plankartet. Avkjørsler skal ha nødvendig sikt 2 x 10 m.

3.4 Garasjer

Det tillates ikke nye garasjer eller carporter, utenom i felt regulert til garasje og i tomannsboligfeltene BKS17, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

På tomter for tomannsboliger må garasjer ikke oppføres med større grunnflate enn 23 m². De må plasseres på en slik måte i forhold til boligen og nabobolig at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Utforming må harmonere med hovedhuset.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3.5 Byggegrenser

Boligbygg tillates oppført innenfor byggegrensene.
Tillat bebygd areal er angitt på plankartet og som byggegrense.

3.6 Boder

Eventuelle boder skal ha en helhetlig løsning/plassering for tilhørende boliger (eks. rekken).
Størrelse og plassering av eventuelle boder skal godkjennes av kommunen (ved byggesak).

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boliger- konsentrert småhusbebyggelse

I følgende felt tillates tomannsboliger; BKS17(også en tremannsbolig), BKS21, BKS22, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

Alle tomannsboliger skal være vertikaldelte boliger.

I øvrige felt Bolig – Konsentrert Småhusbebyggelse (BKS) tillates rekkehus.

Boligbebyggelsen skal være 1½ eller 2 etasjer. Maks mønehøyder er 9 m og maks gesimshøyder er 6,5 m.

Boligene skal ha saltak. Tomannsboligene i BKS17 skal ha pulttak.

4.2 Utnyttelsesgrad for felt BKS17 (tomannsboliger)

Der byggegrensene tillater det kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =35 % inkludert garasje og en biloppstillingsplass på 18 m².

4.3 Tilbygg

Ved tilbygg skal utforming, takform, farge og plassering tilpasses strøkets karakter.

Der byggegrensene tillater tilbygg på rekkehusene, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av boligrekken.

Tilbygg kan kun bygges i en etasje. Tak skal være takterrasse/veranda eller pulttak.

Der byggegrensene tillater tilbygg på tomannsboliger, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av tomannsboligen og tomannsboligfeltet.

4.4 Boliger- blokkbebyggelse

Blokkbebyggelse tillates i felt BB1, BB2 og BB3.

Maks gesimshøyde er 14 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng.
Takvinkelen på boligbebyggelsen skal ikke overstige 10°.

Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

4.5 Garasjeanlegg

Det tillates garasjer i felt BG1-BG9.

Ved fornying av garasjer skal ny garasje ha en høyde på maks 3,5 m.

4.6 Kombinertformål. Bolig/Forretning

Innenfor formålet tillates forretning, og bolig i 2. etasje.

Maks gesimshøyder 8 m og maks mønehøyder 10 m.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

4.7 Telekommunikasjons-, trafo- og energianlegg

Flytting/ending samt ny tilknytning, må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Adkomst og ventilasjonsforhold må ikke forringes i forbindelse med nybyggerarbeid (utbedring, til og påbygg).

4.8 Lekeplass

Lekeplassene o_L1 - o_L7, skal være offentlige, ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. De skal opparbeides i henhold til godkjent plan kommunen (Park og vei).

4.9 Nærmiljøanlegg

o_NM1 skal i tillegg til ball-løkke inneholde lekeaktiviteter.

Innenfor o_NM2 tillates det en ball-løkke.

4.10 Felles uteoppholdsareal

f_U1-19 skal være felles for feltene BKS1-16.

4.11 Støyskjerm

Før etablering av støyskjerm langs Haugåsveien tillates, skal det foreligge godkjent helhetlig plan for opparbeidelsen og utformingen.

Støyskjermen skal være maksimalt 2,5 m høy, være utført med glass øverst der minst ¼ av høyden skal være i glass. Det skal vurderes beplantning mot gaten.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Samferdselsanlegg

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Jæren.

Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) både private og kommunale, skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

5.2 Felles kjørevei

f_KV1 skal være felles for Michael Sars gate 2, 4, 6, 8, 10 og 12.

f_KV2 skal være felles for Michael Sars gate 1, 3, 5, og 7.

f_KV3 skal være felles for Svend Foyns gate 17, 19 og 19C.

f_KV4 skal være felles for Robert Scotts gate 34, 36, 38 og 40.

f_KV5 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6 og 8.

f_KV7 skal være felles for Gjøs gate 1C, 3, 5, 7, og 9.

f_KV8 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_KV9 skal være felles for Nordlysbråtet 8A-D og 10A-D.

f_KV11 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.3 Gangvei

f_GV5 skal være felles for BKS5 og BKS6.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

f_GV6 skal være felles for BKS7.

f_GV7 skal være felles for BKS9.

f_GV8 skal være felles for BKS10.

f_GV9 skal være felles for BKS11.

f_GV10 skal være felles for BKS12.

f_GV11 skal være felles for BKS13.

f_GV12 skal være felles for BKS15.

f_GV13 skal være felles for BKS16.

f_GV17 skal være felles for Oscar Wistings gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV18 skal være felles for Robert Scotts gate 2, 4, 6 og 8.

f_GV19 skal være felles for Robert Scotts gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV20 skal være felles for Oscar Wistings gate 2, 4 og Svend Foyns gate 5 og 7.

f_GV21 skal være felles for Robert Scotts gate 18, 20, 22 og 24.

f_GV22 skal være felles for Svend Foyns gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV23 skal være felles for Robert Scotts gate 26, 28 og 30.

f_GV25 skal være felles for Berings gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV28 skal være felles for Robert Scotts gate 75A-D.

f_GV32 skal være felles for Oscar Wistings gate 32-38A.

5.4 Sykkelfelt

Sykkelfeltet i Hjalmar Johansens gate skal opparbeides med bredden på plankartet. Ved snuplassen skal sykkelfeltet være opphevet fra kjørebanen.

5.5 Parkering

All kantparkering merket med o_P skal være offentlig tilgjengelig.

f_P3 skal være felles for feltene BKS1 og BKS2.

f_P4 er felles for BKS1.

f_P5, f_P7 og f_P8 skal være felles for feltene BKS3 og BKS4.

Felles parkeringsplassene f_P9-13 skal være felles for BKS5, BKS7, BKS8, BKS10, BKS13, BKS14 og BKS16. I tillegg til boliger i BKS9 og BKS11 som ikke har opparbeidet parkering på egen grunn.

Parkeringsplasser på f_P15 skal være felles for BKS15.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

f_P17 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11.

f_P18 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 13, 15, 17, 19, 21 og 23.

f_P19 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 25, 27, 29, 31, 33 og 35.

f_P20 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 37, 39, 41, 43, 45 og 47.

f_P22 skal være felles for boligene i Michaels Sars gate.

f_P23-26 skal være felles for felt BB1.

f_P33 og f_P35-37 skal være felles for BB2 og BB3.

f_P34 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 og 16, i tillegg til boliger i Ellsworth gate med partall mellom 26-60.

f_P41 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_P42 og f_P43 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_P47 skal være felles for Svend Foyns gate 53A-D.

f_P48 skal være felles for Robert Scotts gate 65, 67, 69, 71 og 75A-D.

f_P49 skal være felles for Robert Scotts gate 41, 43, 45, 47, 49-84 med unntak av 77.

f_P50 skal være felles boliger i Svend Foyns gate med oddetall mellom 29-61.

f_P53 skal være felles for Gjøas gate 10A-D.

f_P54-55 skal være felles for Gjøas gate 8A-D.

f_P56-57 skal være felles for Gjøas gate 6A-D.

f_P58 skal være felles for Gjøas gate 4A-D.

f_P59 skal være felles for Gjøas gate 2A-D.

f_P61 skal være felles for Nordlysbråtet 9A-D.

f_P62 skal være felles for Nordlysbråtet 7A-D.

f_P63 skal være felles for Nordlysbråtet 5A-D.

f_P64 skal være felles for Nordlysbråtet 3A-D.

f_P65 skal være felles for Nordlysbråtet 1A-D.

f_P66 skal være felles for feltet BKS41.

f_P67 skal være felles for feltet BSK42.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

f_P68 skal være felles for Nordlysbråtet 4A-D.

f_P69 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_P72 skal være felles for Frams gate 4A-D og 6A-D.

f_P73 skal være felles for Frams gate 6A-D.

f_P74 og f_P75 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_P76 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

f_AVG 1, 2, 3 skal være felles for felt BKS1.

f_AVG 4, 5, 6, 7 skal være felles for felt BB1.

f_AVG 8, 9, 10, 11 skal være felles for feltene BB2 og BB3.

f_AVG 12 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_AVG 13 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_AVG 14 skal være felles for Svend Foyns gate 19C.

f_AVG 15 og 16 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_AVG 17 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

§ 6 Grønnstruktur

Park

o_PA1-11 skal være offentlig park. Skal opparbeides i henhold til godkjent plan ved kommunen (Park og vei). Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 7 Hensynssoner

Frisikt

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

STAVANGER KOMMUNE
By- og samfunnsplanlegging

VEDTATT

av Stavanger bystyre 23.06.2025
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for plan id 2855

Detaljregulering for området ved Hans Egedes gate og Kon-Tikisvingen. Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 23.06.2025 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å sikre boligene nødvendig privat uteareal og samtidig ivareta tilstrekkelig fellesareal til lek og opphold. Nødvendig parkering for alle boligene skal sikres og slik at det ikke oppstår trafikkfarlige situasjoner.

§ 2 Fellesbestemmelser for planområdet

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige landskapsinngrep.

2.1 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av uterom og bygninger, og skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg

Boliger- konsentrert småhusbebyggelse BK

I felt BK tillates rekkehus. Boligbebyggelsen skal være 1½ eller 2 etasjer. Maks mønehøyder er 9 m og maks gesimshøyder er 6,5 m. Boligene skal ha saltak.

Byggegrenser

Boligbygg tillates oppført innenfor byggegrensene. Tillat bebygd areal er angitt på plankartet som byggegrense.

Tilbygg

Ved tilbygg skal utforming, takform, farge og plassering tilpasses strøkets karakter.

Der byggegrensene tillater tilbygg på rekkehusene, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av boligrekken.

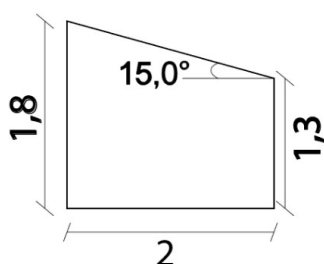
Tilbygg kan kun bygges i en etasje. Tak skal være takterrasse/veranda eller pulttak.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Boder

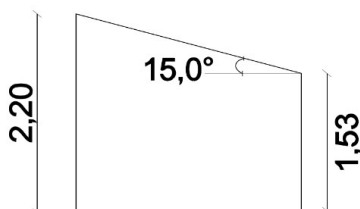
Oppføring av boder tillates kun på hagesiden (hageboder) i bestemte boligfelt og innenfor bestemmelsesområdet #1. Bodene skal ha en enhetlig utforming og plasseres i tilknytning til boligrekken de tilhører, med samme farge og materialvalg som hovedhuset.

Hageboder tillates i boligfeltene BK4, BK7, BK13 og BK16, forutsatt at tomtene har tilstrekkelig hage areal. Hagebodene kan ha en maksimal størrelse på 4 m². Høyde og takvinkel skal følge tegningen under. Bodene skal ha pulttak med samme retning som taket på hovedhuset.



Boder innenfor Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet #1 kan det oppføres en sportsbod eller et overdekket areal per boenhet. Høyde og takvinkel skal være i henhold til tegningen under. Maksimal størrelse skal være på 5 m². Bodene skal ha kledning med samme retning som hovedhuset.



Garasjeanlegg

Det tillates garasjer i felt f_BGF1, og f_BGF2. Maksimal tillatt garasje er 3,5 m. Tak skal være saltak.

Lekeplass

Lekeplassene o_LEK1 - o_LEK2, skal være offentlige, ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. De skal opparbeides i henhold til godkjent plan fra kommunen.

Felles uteoppholdsareal f_UTE1-17, skal være felles for alle boligfeltene.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsanlegg angitt med o_ skal være offentlig tilgjengelig. De skal opparbeides i henhold til gjeldende gatenorm.

Avkjørsler

Det tillates avkjørsler som anvist med piler i plankartet.

Alle avkjørsler i planområdet skal ha nødvendig sikt 2 x 10 m.

Felles gangvei

f_GG13,14 skal være felles for alle boligfeltene.

f_GG1 skal være felles for Oscar Wistings gate 32-38A.

f_GG4 skal være felles for BK3.

f_GG8 skal være felles for BK5.

f_GG9 skal være felles for BK6.

f_GG7 skal være felles for BK7.

f_GG12 skal være felles for BK8.

f_GG10 skal være felles for BK7-10.

f_GG14 skal være felles for BK11. f_GG15 skal være felles for BK10.

f_GG16 skal være felles for BK10 og BK13.

f_GG17 skal være felles for BK12.

f_GG18 skal være felles for BK13.

f_GG19 skal være felles for BK14-15.

f_GG20 skal være felles for BK16.

Parkering

All kantparkering merket med o_P skal være offentlig tilgjengelig.

Felles parkering

f_PP2 skal være felles for feltene BK1 og BK2.

f_PP4 er felles for BK1.

f_PP3, f_PP5, f_PP6 og f_PP7 skal være felles for feltene BK3 og BK4.

f_PP8, f_PP9, og f_PP10 skal være felles for BK5, BK7, og BK8

f_PP12, f_PP14, f_PP15, og f_PP16 skal være felles for BK10, BK11, BK13, BK14, BK15, og BK16.

Annen veggrunn – grøntareal

f_AVG4 skal være felles for felt BK1

§ 4 Hensynssoner

Sikringssone H140- Frisikt

I sikringssone frisikt skal det være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende vegers nivå.

Hensynssone H190 - Andre sikringssoner

Hensynssone H190 sikrer avstand til VA-anlegg i bakken.

Innenfor sikringssonen kan arealet benyttes til formål i henhold til de til enhver tids gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan, men med følgende begrensninger:

- Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, andre konstruksjoner eller terrenginngrep.
- Sprengningsarbeider er ikke tillatt i sikringssonen.
- Endring av terrengnivå ved planering eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra vannverkseier. Planlagt planering eller oppfylling forelegges vannverkseier for godkjenning før oppstart. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknad om planeringstiltak forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.
- Trær og busker med høyde over 4 m eller rotsystem som kan skade ledningsanlegget er ikke tillatt nærmere vannledningen enn 5m.
- Det er ikke tillatt å lagre forurensende eller giftige stoffer som for eksempel oljeprodukter, sprøytemidler, gjødningsprodukter innenfor sikringssonen.

Dagbok nr. 4291 1958

ERKLÆRING. STAVANGER BYRETT 22/10-58

Som vilkår for at byplanrådet godkjenner det delingsforslag som er fremsatt av styret for Stavanger Selvbyggerlag for byggefeltet på felt Vll under Stavanger Arbeidsgård (matr.nr.13a, 15a,23a,27a,35a Hjalmar Johansens gate, 40a Oscar Wistingsgate, 5a Hans Egedesgate, 5a,7a,11a,12a,17a,19a Kontikisvingen) og som tar sikte på at hver deltaker i byggeprosjektet skal bli eneier av (få skjøte på) sin leilighet med tilstøtende tomt, mens friområdene innenfor nærmere avgrensede arealer skal bli liggende i fellesskap mellom beboerne innen disse arealer, påtar undertegnede deltaker seg følgende:

1.Plikt til å delta i opparbeiding og vedlikehold av det felles friområde~~s~~ som jeg blir medeier av, etter en samlet plan for vedkommende område,eventuelt for hele felt Vll. Jeg samtykker i at administrasjonen av friområdet forestås av Selvbyggerlagets styre eller ^{av et} ~~det~~ organ, såsom velforening e.l., som med godkjenning av selvbyggerlagets styre måtte bli oppnevnt for hele felt Vll eller deler av dette, eller av et organ som Stavanger kommune måtte oppnevne, jrf.pkt.9.

2.Plikt til m.h.t. utvendig vedlikehold av bebyggelse og opparbeiding og vedlikehold av den tomt jeg blir eneeier av, å være undergitt administrasjon av selvbyggerlagets styre eller det organ som er nevnt under punkt 1.

3.Plikt til m.h.t. fargevalg ved utvendig maling av bebyggelsen å følge de bestemmelser som måtte bli gitt av selvbyggerlagets styre eller det organ som er nevnt i punkt 1, og som bygningsrådet godkjenner. Likeledes forplikter jeg meg til bare å foreta utvendig maling samtidig med at hele den sammenhengende bygningsrekke som min leilighet inngår i, males.

4.Plikt til ikke å foreta innhegning i videre utstrekning enn den foreliggende delingsplan forutsetter(jfr.regulerings-sjefens kart, datert 13-12-57 og korrigeret 25-6-58.)og m. h. t. innhegningens dimensjoner og utstyr i det hele å følge de bestemmelser som selvbyggerlagets styre eller vedkommende organ måtte treffe.

5.Plikt til ikke å innrede permanent tørkeplass utover det som er angitt på reguleringssjefens kart av 25-6-58.

6. Plikt til ikke å oppføre garasjer utover det som er angitt på reguleringssjefens kart av 25-6-58.

M.h.t. parkering av biler forplikter jeg meg til å følge de direktiver som måtte bli gitt av selvbyggerlagets styre eller vedkommende organ.

- 2 -

7. Dersom jeg - uansett grunn - unnlater å oppfylle mine plikter etter punkt 1 og 2, er selvbyggerlagets styre eller vedkommende organ berettiget til å la utføre de nødvendige arbeider på min bekostning. Jeg er forpliktet til å betale disse arbeider på min bekostning. ~~Jeg er forpliktet til å betale disse arbeider etter regning fra selvbyggerlagets styre, eventuelt fra det nevnte organ.~~

8. Nærværende erklæring skal gjelde selv om Stavanger Selvbyggerlag oppløses.

9. Jeg er kjent med at Stavanger kommune har stilt som vilkår for å godkjenne det fremsatte delingsforslag at kommunen skal være berettiget til selv å opprette et organ for å ivareta de forhold av reguleringsmessig o.l. art som nærværende erklæring omhandler, dersom selvbyggerlagets styre eller det fellesorgan styret oppnevner, ikke ivaretar disse interesser på tilfredsstillende måte.

10. Pantsettelse av friområde kan bare skje dersom styret i selvbyggerlaget i det enkelte tilfelle samtykker.

11. Jeg er innforstått med at nærværende erklæring tinglyses og at den blir hvilende som heftelse på den eiendom jeg får skjøte på, herunder også friområdet, således at den blir bindende også for mine rettsetterfølgere til eiendommen.

12. Dersom jeg sammen med andre beboere innenfor nærmere avgrensede områder av byggefeltet skulle velge å danne borettslag eller annen form for fellesskap, skal nærværende erklæring likevel være bindende for meg.

Som hjemmelshaver samtykker Stavanger kommune i at nærværende erklæring tinglyses.

STAVANGER KOMMUNE

Stavanger, den 5. DEZ. 1958



[Signature]
ordfører

Husbanken har ikke noe å innvende mot tinglysing av denne erklæring.

[Signature]
finansrådmann

DEN NORSKE STATS HUSLÅN.
Avdelingskontoret for Vestlandet

[Signature]

Jeg undertegner herved erklæringen
som medlem av Stavanger Selvbyggerlag
og beboer av leilighet under:

Matr. nr. 23a Hjalmar Johansens gate.

Jørgen G. Levang	Waldemar Eriksen	Einar Drivdal
Guttorm Helland	Hj.Erichsen Aas	T.G. Eriksen
(sign.)	(sign.)	(sign.)
Einar Tollefsen	Lorentz Strand	
Johannes Sønstabø	Fritz Einbeck	
(sign.)	(sign.)	

L.Larsen Børve	Harald Torbjørnsen	Dagfinn Skjæveland
Leif M. Motland	<i>K. Knutsen sign.</i>	Louis M. Einarsen
Oddvar Lomeland	Elsa Aarnes	Helge Lura
Godfred Waage	Arnold Thingberg	Magnus Soltvedt
Kristoffer Tjetland	Erling Halvorsen	Thorvald Svensen
(sign.)	Hans Nordbotten	(sign.)
	(sign.)	

Matr. nr. 27a Hjalmar Johansens gate. ✓

Karl Johan Hope	Rasmus Magnussen	Kjell Gjesteland
Otto Kvelland	Odd Magne Olsen	H. Myhre
Bj. Undal	Alf S. Larsen	
I. Jonassen	John Flørnes	
Gunnar Risdal	Kurt Selback	
Willy Ommundsen	Alf Andreassen	
Lloyd Kr. Nielsen	Reinh. Stensland	
Harald O. Rasmussen	Leif Hereid	
(sign.)	(sign.)	

Til vitterlighet:

Arne J. Larssen

Arne Berg

(sign.)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Jeg undertegner herved erklæringen
Som medlem av Stavanger Selvbyggerlag og
beboer av leilighet under matr. nr. 7a, Kontikisvingen :

Rolf Bull	Thor Lie	Arne Berg
Alf Sommerstad	Andreas Ljosdal	Thor Jonassen
Ådne Eike	Johannes Thorske	Malene Paulsen
Trygve Benning	Karl Alvar	Arne Larsen
Matr. nr. 15a Hjalmar Johansensgate ✓		
Lars Grassdal	Ragnvald Bratteli	Anders Andersen
Arne R. Strøm	Ingvar Auestad	Trygve Torsteinsbø

Harry Corneliussen Racin Pedersen

Øyvind Monsen	Leif Sunsteigen	Sverre Lindanger
Harald Brandal	Arne Johan Larsen	Sverre T. Olsen
Osvold Køhler	Finn Steen Jørgensen	

Matr. nr. 19a Kontikisvingen ✓

G. Gabrielsen	Ludvig Salomonsen	Herleif Duggås
Kjell Asbjørnsen	K.R. Gundersen	Harald Eide
John Aadsen	Torodd Oseland	Asbjørn Andersen
Ingolf Kollsgård	Jarl Hansen	Nils Salomonsen

Til vitterlighet:
Finn T. Stokke
Sigurd Håland

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Jeg undertegner herved erklæringen
som medlem av Stavanger Selvbyggerlag og
beboer av leilighet under:

Matr. nr. Oscar Wistingsgate 40.a.

Ingvald Andersen	Leif Pettersen	Sven Øverland
Ola Staurland	Nils Hopland	Kjell Andresen
(sign.)	(sign.)	(sign.)
Normann Molde	Odd Langvik	Harald Ottesen
Axel Mertz Larsen	Eva Piekart	Betuel Sømme
Harry Thorstensen	Per Finsdahl	Sigurd Håland
Torvald Mydland	Torbjørn Jørgensen	Arne Finkelsen
(sign.)	(sign.)	(sign.)

Matr. nr. 35 a. Hjalmar Johansensgate .

Arthur Skavland	Bjarne Haugstad
Albert Korth	Bjarne Nesvik
(sign.)	(sign.)

Ørnulf Skjæveland	Kåre Riis
Arvid E. Andersen	Odd Johannessen
(sign.)	(sign.)

Til vitterlighet:

Arne J. Larssen.

Finn Stokke.

Hus bankens sambykke d. 19/12-58

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.

KON-TIKI-SVINGEN 29

Nabolaget Auglend skole/Ullandhaug østre - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullandhaug skole	6 min
Linje 4	0.5 km
Paradis stasjon	5 min
Linje L5	2.3 km
Stavanger stasjon	5 min
Linje F5, L5	2.5 km
Stavanger Sola	13 min

SKOLER

Auglend skole (1-10 kl.)	3 min
487 elever, 31 klasser	0.2 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)	18 min
173 elever, 11 klasser	1.5 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	19 min
361 elever, 24 klasser	1.6 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	7 min
315 elever, 22 klasser	0.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	18 min
500 elever, 31 klasser	1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger	5 min
175 elever, 6 klasser	2.7 km
St. Olav videregående skole	5 min
790 elever, 34 klasser	2.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

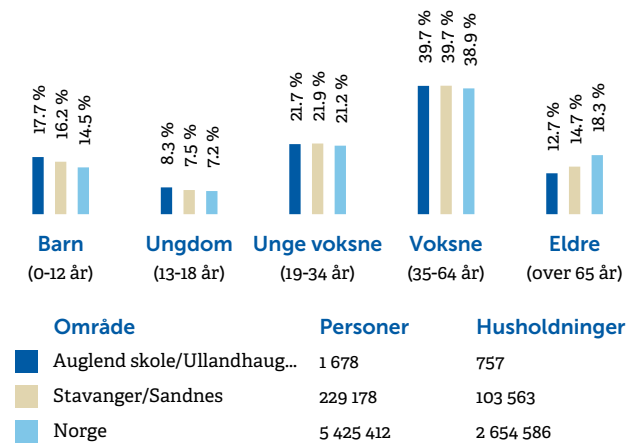
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Auglend barnehage (1-5 år)	5 min
130 barn	0.4 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 år)	12 min
72 barn	1 km
Hillevåg barnehage (1-5 år)	19 min
112 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Spær Haugåsstubben	4 min
Kiwi Auglendsveien	9 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 93/100
-  **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100
-  **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 84/100

SPORT

-  **Auglend skole** 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  **Michael Sars' fotballbane** 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  **SATS Hillevåg** 16 min 
-  **Jazzercise Stavanger** 17 min 

BOLIGMASSE

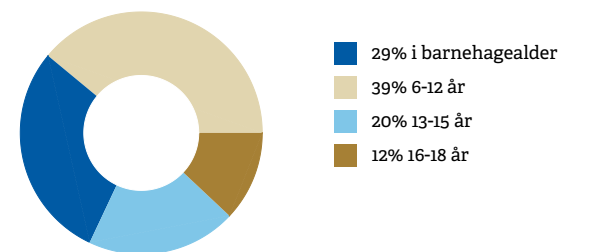


” «Sentralt, rolig, trygt»
Sitat fra en lokalkjent

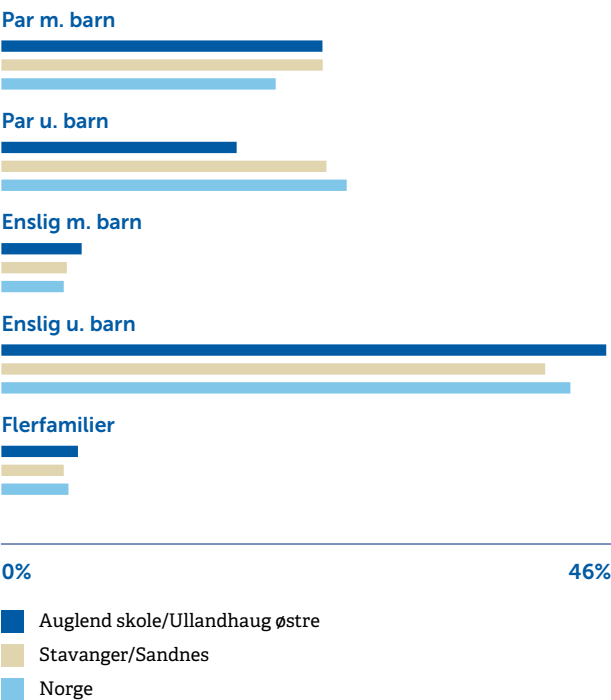
VARER/TJENESTER

-  **Kilden Kjøpesenter** 13 min 
-  **Apotek 1 Kilden** 13 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

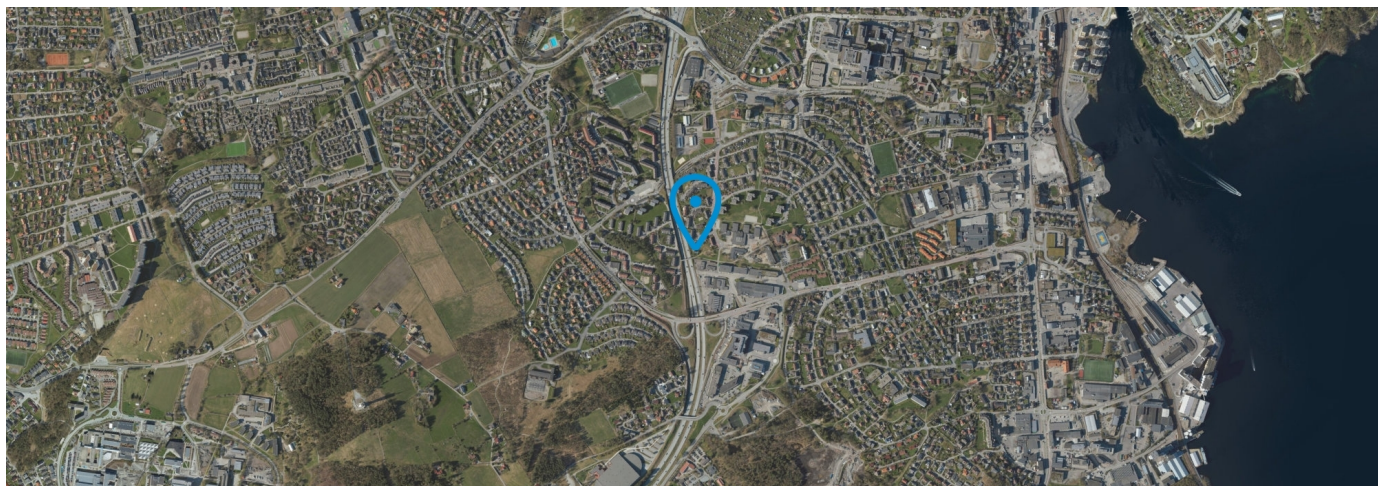


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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!

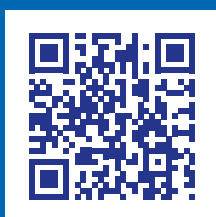
SpareBank 
SØR-NORGE



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:



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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER 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: 2211250104 / Sjur André Svihus, tlf. 414 00 400

Kon-Tiki-svingen 29, 4019 Stavanger

Gnr. 57, bnr. 717 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 besiktiget 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 MiniD.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

