



Velkommen til

Kalksteinveien 7B
4027 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Kalksteinveien 7B
4027 Stavanger

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan med sentral og barnevennlig beliggenhet. Flott utsikt. Garasje med el-bil lader.

Velkommen til Kalksteinveien 7B!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	163 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340
BRA/BRA-I		188/161 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 398 m ²
Eiendomstype		Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1973
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jorunn Riise
Eiendomsmegler

404 95 157
jorunn.riise@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	163 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 162 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 163 340

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 072 pr. år for 2025.

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Selger kjenner ikke til en aktiv velforening og betaler ikke noe årlig for dette.

Registerbetegnelse

Gnr. 28, bnr. 2038 i Stavanger kommune.

Areal

BRA-i: 161 m²

BRA total: 161 m²

Kjeller

BRA-i: 75 m².

1. etasje

BRA-i: 86 m².

TBA: 40 m².

Garasje:

BRA-e: 27 m²

BRA total: 27 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

Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering

Parkering i garasje. Det er installert el-bil lader.

Tomt

Tomteareal er 398 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med terrasse, plen og diverse beplantning. Asfalt ved innkjørsel og inngangsparti.

Eiendommen grenser til forretning og parkeringsplass - selger har mottatt rammetillatelse for endring av forretningen og støygjerde. Eiendommens tomt er i dag beplantet utover tomtegrensen. Ved bygging av nytt støygjerde vil dette bli plassert i tomtegrense dvs litt lengre inn enn dagens beplantning, samt bli høyere enn dagens støygjerde. Se vedlagt rammetillatelse og situasjonskart i salgsoppgaven.

Byggeår

Ca. 1973 i Stavanger kommune.

Innhold

1 Etasje BRA-i: Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

U. etg. BRA-i: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, 2 boder, rom innredet som stue (ikke godkjent) og rom innredet som musikkrom (ikke godkjent)

Garasje BRA-e: Garasje

Tidligere garasje (del av bolig) er innredet og omgjort til musikkrom uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er avvik fra originale tegninger og dagens bruk av u. etasje. Rom innredet som stue i u. etasjen er på originale tegninger hobbyrom og mat, brensel, gang og klær på originale tegninger er i dag tatt inn i en del av innredet stue. Det er også laget til to boder. Det er ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. 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 den tidligere garasjen og kjeller er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

Kalksteinveien 7B er en innholdsrik tomannsbolig fordelt over 2 plan som ligger i et rolig og barnevennlig område på Tasta. Kort vei til både skoler, barnehager, turområder ved Tastaveden samt med sjøen. Idrettsanlegg, treningsstudio og ny skatepark ligger også i umiddelbar nærhet. Extra butikk på naboeiendommen skal utvides.

Stuen er romslig, malt i lyse farger og med nyere parkett. Store vinduer som slipper inn naturlig dagslys og med flott utsikt. Det er utgang til vestvendt terrasse og hage. Adskilt kjøkken med god skapplass. Her er det også plass til spisebordsmøbler. Boligen har 3 soverom, 2 helfliset bad - det ene oppusset i 2014 og har opplegg til vaskemaskin. Rom innredet som stue i u. etasje (ikke godkjent) samt innredet rom brukt som musikkrom (ikke godkjent).

Garasje med installert el-bil lader.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Loft, sutak kanaler

Utvendig > Vinduer - originale

Utvendig > Terrassedør

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > U.etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > U.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser på Tasta med Tastasenteret i nærheten. Her finner en alt en måtte trenge av dagligvare, butikker, apotek og treningssenter. Det er et innholdsrikt nabolag for både store og små. Tasta idrettspark, med en rekke baner, skatepark og treningssenter ligger like i nærheten - det betyr flere tilbud til barn og ungdommer i gåavstand fra boligen. Det er også gåavstand til barnehage og skole. Flotte tur- og rekreasjonsområder finner man umiddelbart ved Tastaveden og Stokkavatnet. Det er kort avstand til sentrum, og det er lagt opp gode offentlige transportmuligheter, bussholdeplass like ved boligen som tar deg både til byen og ut i regionen.

Adkomst

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

Byggemåte

Grunnmur: Betongelementer.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med betongstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.06.1972, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger tegning og vedtak av 1989 for garasje.

Det foreligger vedtak og tegning for fasadeendring 1995.

Tiltakene har ikke ferdigattest.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

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

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og peis.

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

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

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

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen grenser til forretning og parkeringsplass - selger har mottatt rammetillatelse for endring av forretningen og støygerde. Eiendommens tomt er i dag beplantet utover tomtegrensen. Ved bygging av nytt støygerde vil dette bli plassert i tomtegrense dvs litt lengre inn enn dagens beplanthning, samt bli høyere enn dagens støygerde. Se vedlagt Extra rammetillatelse og Extra situasjonskart i salgsoppgaven.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (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 utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Offentlig vei og privat vei (28/2037) som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 246 755 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 987 018 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Eier

Stein Eirik Endresen

Heftelser

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

1103/28/2038:

14.02.1973 - Dokumentnr: 1798 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

10.12.1984 - Dokumentnr: 21760 - Best. om adkomstrett

FELLES ADKOMST MED BNR. 2037

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

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum 6 490 000,-), kr 64 900,-

Markedspakke, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 4 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 000,-

Totalt, kr 111 646,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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

Leverandører:

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

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor Arve Lea den 29.12.2025.

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

Jorunn Riise

Eiendomsmegler

Telefon: 404 95 157

E-post: jorunn.riise@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Randaberg

PB 90

4096 RANDABERG

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

































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.

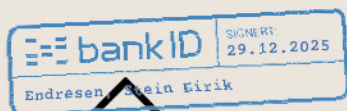
Den viktige tilstandsrapporten

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.





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

Stein Eirik Endresen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1985
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kalksteinveien 7B

4027 Stavanger

1103-28/2038/0/0



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?: 2022

Firmanavn: Fremtind forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg. Skiftet bend i vegg. Lekkasje. Forsikringssak.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Finnøy mur og bad

Beskrivelse av arbeidet: La membran på bad i underetasjen som var under ombygging.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Gjorde om vaskerom i underetasjen til bad. Varme i gulv og fliser på gulv og vegger. Dusjkabinett. Såvidt jeg kjenner til ble arbeidet utført av fagfolk med fagutdanning. Da jeg mangler dokumentasjon velger jeg å sette dette som «ufaglært» for å være på den sikre siden.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Kjenner ikke til teknisk beskrivelse av selve arbeidet som ble gjort.

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?

♦ Ja

Råteskade i terrassedør.

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

♦ 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:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Farstad glass

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av alle vindusglass i fasade mot øst 1. etg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Froestad Bygg, Randaberg

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer mot vest 1.etg skiftet til vindu m/sprosser og lydisolert glass.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1 sprekk/riss i betongsåle. Har vært slik i hele min tid i boligen. Ingen andre skader eller bevegelse er registrert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Stavanger varmesenter

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rogaland brann og redning

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og feiing av pipe.

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?: 2016

Firmanavn: Elektro Stavanger

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med sikringer og jordfeilbrytere på alle kurser.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektro Stavanger

Beskrivelse av arbeidet: Kurs til elbillader og montering av lader i garasjen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Svithun Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kurs til varmepumpe

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Svithun elektro

Beskrivelse av arbeidet: Fast tilkobling av vvb m/bryter. Ny vvb montert og levert av Tasta Rør.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Svithun elektro

Beskrivelse av arbeidet: Løs kabel er klamret med ny bryter i bod.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Viser til punkt om arbeid med våtrom i underetasjen.

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

Vi mottok et nabovarsel i februar 2025, fra COOP Norge, om utvidelse av butikklokalet i Gjerdeveien. Det er en Coop Extra som er nabo til vår eiendom i vest. Det foreligger nå en rammetillatelse fra Stavanger kommune på at butikken utvides med 17,5 kvadratmeter i nv retning og at parkeringsplassen utvides noe. Vi har i denne saken fått inn i planen at gjerdet mot butikken settes i stand, heves med 30 cm og gjøres om til støyskjerm. Gjerdet flyttes til grenselinjen mellom våre eiendommer.

Etter vår mening vil utbyggingen ha en positiv påvirkning hos oss da det medfører at gjerdet blir satt i stand, innsyn fra store biler blir redusert uten at utsikten blir påvirket i noen større grad. Man vil også få en fasadeendring som gir butikklokalet et estetisk løft.

Ved flytting av gjerdet blir en del vegetasjon som i dag kun er til bry ligge på utsiden av gjerdet. Det er ikke vedtatt igangsetting av arbeidet per dags dato.

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

Det er bygget frittstående garasje i 1989 og den gamle garasjen er tatt inn i boligen som et oppholdsrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har ikke eksakt tidspunkt, men mener det var i slutten av 1980'tallet. Resultatet krevde ingen tiltak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Ved særs kraftig nedbør kunne det oppstå liten vanndam ved hjørnet av garasjen og plen.

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

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tok opp gammel drenggrøft og la ned ny bestående av drengsslange, pukk og fiberduk. Arbeidet utført av eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 28, bnr. 2038

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 20158-1799

Referansenummer: VK4457

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda. Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking.

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea utfører rapportering på følgende dataverktøy: IVIT - Supertakst - Byggekost - Smarttakst.

Til innhenting av informasjon på eiendommer benyttes Eiendomsverdi - ProCloud - Ambita.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Uavhengig Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



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

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1973 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Betongelementer.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med betongstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Del av en tomannsbolig ferdigstilt i 1973, senere jevnlig oppgradert og vedlikeholdt opp gjennom årene. Av oppgraderinger utvendig nevnes vinduer og terrassedør samt kledning på oppsiden fra 1995. Utvendig tilstand er normal for alder og bærer preg av jevnlig vedlikehold opp gjennom årene. Det anbefales vedlikehold av fasader innen neste høst. Innvendig med normal standard med bla. nytt bad etablert i 2014. Eier har opplyst at areal på tegning som fremstår som garasje, klær, brenne og mat ikke er søkt bruksendret til dagens planløsning, det anbefales å søke bruksendring for disse rommene. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Musikkrom er bruksendret fra garasje til dagens innredning.

Endringen er ikke byggesøkt. (S.rom til P.rom)

Vaskerom ble bruksendret til bad i 2014, endringen er ikke søknadspliktig. (P.rom til P.rom)

Garasje

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

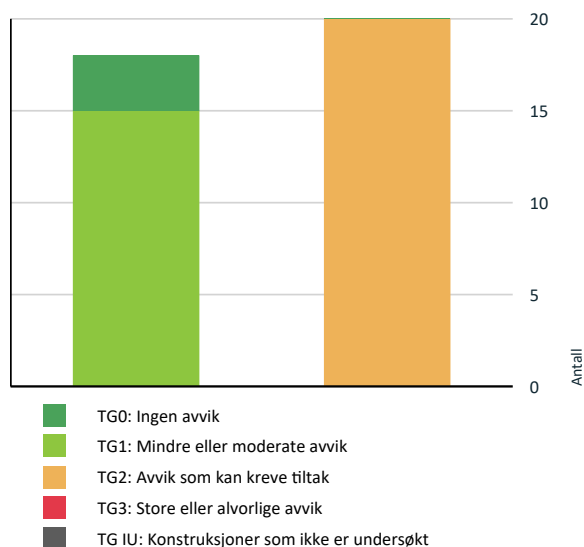
Tegninger stemmer med planløsning.

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

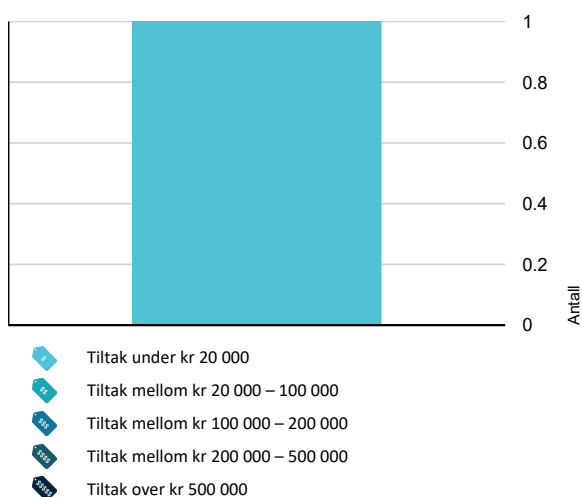
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (1973). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest for boliger bygget før 1970.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Ny kledning på oppsiden fra 1995 mangler musesperre, stikkontroller for øvrige fasader viser også manglende musesperre (disse fasadene står høyere)



Utvendig > Loft, sutak kanaler

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Stedvise svertesoppkjolder.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Utvendig > Vinduer - originale [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduene er på beforingen 52 år med påregnelig risiko.

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørblad er svekket i nedre deler.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er på det rene at dreneringen er 52 år med påregnelig risiko. Det er ikke registrert måleresultatet som tilsier at det er fukt bak kledde vegger. Det understrekes at det ikke er mulig å foreta hulltaking i etasjens største risikosone (området der bad befinner seg)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Håndrekke på begge sider og barnesikring mellom trinn mangler.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1 bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er gjennomført en etterfylling i nedre del av grunnmurselement mot nord.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U.etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > U.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Riss registrert i flis ved toalett.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avvik:

Det er opplyst at eier har utført flisearbeid som egeninnsats.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

1989	Garasje	
1995	Vinduer og balkongdør	Vinduer i 1.etg. på oppsiden. Samt kledning i samme fasade.
2014	Bad U.etg.	Etablert nytt bad i tidligere vaskerom.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra 1973. Taksteinen ligger tilfredstillende uten synlige mangler av enkeltstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

I hht. Byggforskeriens byggedetalj 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av takrenner/nedløp. Kort intervallutskifting 20 år, lang intervall 30 år.

Samme forventbare levetid anses å være gjeldene også for øvrige beslag i overganger på taket. Takhatter av sink og stehvite med samme utskiftingsintervall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har dels liggende og dels stående kledning. Kledningen er i hovedsak fra byggeår for tre av fasadene, dvs. mot nabo, langvegg på entreside og kortvegg på baksiden. Kledningen på oppsiden ble skiftet sammen med vinduene i 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ny kledning på oppsiden fra 1995 mangler musesperre, stikkontroller for øvrige fasader viser også manglende musesperre (disse fasadene står høyere)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales å montere musesperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er godt intakt på loft.



TG 2 Loft, sutak kanaler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Undertak består av folie av plast. Folien kan ha begrenset restlevetid mht. styrke.

Vurdering av avvik:

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Stedvise svertesoppkjolder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak kan gjennomføres når beslutning om ny takteking blir vurdert.



TG 1 Vinduer

Vinduer på oppsiden fra 1995 er i normal stand.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - originale

Vinduene i boligen er fra byggeår i normal stand. Glassene på to store stuevinduer er byttet i 2019.

Det gjøres oppmerksom på at det IKKE stikkes kniver/syler inn i treverk (gjør skade på frisk treverk). Det benyttes nøkkel for å kjenne på motstanden i bunnkarmen på tilfeldige utsatte steder og tilfeldig utvalgte vinduer. Faste vinduer som ikke kan åpnes og som står høyt kontrolleres ikke utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er på befaringen 52 år med påregnelig risiko.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Entredør fra byggeår i normal stand.

TG 2 Terrassedør

Terrassedør fra 1995.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørblad er svekket i nedre deler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettersees over tid. Svakheter med denne type dører fra tidsepoken. Usikkert om reparasjon er mulig.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Under befaringen ble det ikke observert skjevheter i etasjeskille og andre konstruksjonselementer.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ny peisovn fra 2023 med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget. I underetasjen peis med innsats montert i ettertid. Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføringen på loft.

Rapport etter feiing - Kalksteinveien 7B, bruksenhet H0101, 4027 STAVANGER - STAVANGER - Gnr./Bnr. 28/2038

Vi utførte feiing hos deg den 16.10.2024.

Generelle kommentarer etter tilsynet: Skorstein er kontrollert og det er per nå ikke feiebehov.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det vises til hulltakinger foretatt i konstruksjonen jf § 2-15 med verdier som er innenfor grønn sone i målepunkt. Verdiene i seg selv gir normalt tilfredstillende resultat. Kombineres måleresultatene med drenerings alder og den påregnelige risikoen med rom under terreng blir totalvurdeingen TG 2.

I bod er grunnmuren synlig uten at det er registrert fukt i overgang gulv/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er på det rene at dreneringen er 52 år med påregnelig risiko. Det er ikke registrert måleresultatet som tilsier at det er fukt bak kledde vegger. Det understrekes at det ikke er mulig å foreta hulltaking i etasjens største risikosone (området der bad befinner seg)

Konsekvens/tiltak

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp er i forskriftsmessig stand jf byggeårets krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Håndrekke på begge sider og barnesikring mellom trinn mangler.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

U.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Fliselagt bad fra 2014 utstyrt med dusjsone, vaskseksjon, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet har på befaringen passert 11 år med redusert verdi jf. nytt.



U.ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

Fliser på vegg i dusjsone er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befarringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltent (dvs. holde fukt borte fra konstruksjonen)

U.ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Stedvis funn registret ved stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.



Målt fall til 1,51%, kravet er 2%

U.ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.



U.ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vaskseksjon, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

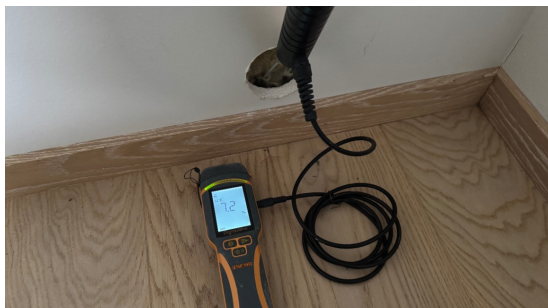
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 7,2 vekt% og grønt på instrumentet. vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

1.ETG. > BAD

Generell

Bad med grunnstamme fra byggeår, senere oppdatert med fliser på gulv (oppå eksisterende beleg), badekar, vask og toalett.



1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dels kledd med panel i våtsoner, dvs at veggene ikke tåler direkte vannsøl. Løsningen er et avvik jf. § 2-2 i forskrift av 1.1.2022.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikk kontroll. Flisene er lagt på underlag som består av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Riss registrert i flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst at eier har utført flisearbeid som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Jøtuls luk fra byggeår.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe er montert i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder fra 2024. Nye beredere skal som hovedregel monteres med fast tilkobling til el.nettet. § 2-5 omhandler ingen avvikspesifikasjon på posten, ei heller NS-3600 i tabell A.1. post 12.4.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1 bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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.
2017 Ny innmat med jordfeilbryter på alle kurser, overspenningsvern etc. installert i 2017.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Dette kan ligge på Boligmappa i Alt inn.
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Generell kommentar

Samsvarserklæring ligger ikke tilgjengelig.

I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Sjablongkostnad er for å kontrollere anlegget. Avvik som måtte eventuelt utbedres etter en slik kontroll, kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ved overtakelse av eiendommen anbefales det å gå gjennom de branntekniske med hensyn til røykvarsler og brannslukningsutstyr for å ivareta egen sikkerhet.

Tilstandsrapport



Illustrasjonsbilde

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Prefabrikerte betongelementer fra byggeår som grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er gjennomført en etterfylling i nedre del av grunnmurelement mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pr. dato ikke behov for tiltak.



Sår i grunnmur av ukjent årsak.

! TG 2 Terrengforhold

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

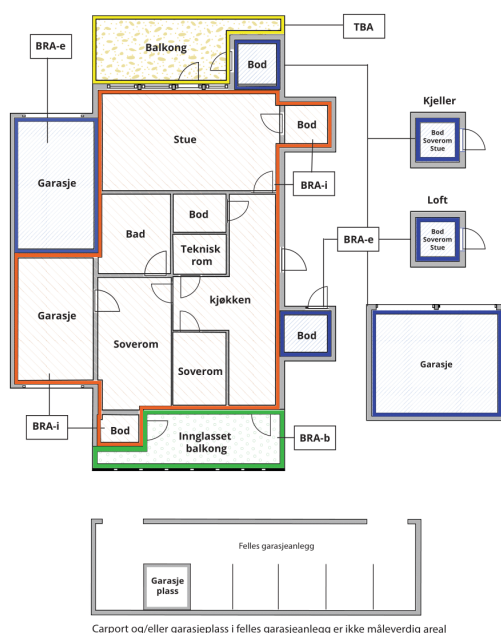
Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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.

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
U.etg.	75			75	
1.etg.	86			86	40
SUM	161				40
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, stue, bod, hobbyrom		
1.etg.	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Musikkrom er bruksendret fra garasje til dagens innredning. Endringen er ikke byggesøkt. (S.rom til P.rom)
Vaskerom ble bruksendret til bad i 2014, endringen er ikke søknadspliktig. (P.rom til P.rom)

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Forhold som var godkjent på oppføringstidspunktet skal også kommenteres, men presiseres at dette ikke utløser noen tiltak. Eks ikke skillende brannvegg på loft ved rekkehus oppført før 1985. Krav til brannskiller er forskjellig fra 1973 til dagens krav som er spørsmålet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert peis og varmepumpe i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Garasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Vedlegg: Takstrappport

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	155	6
Garasje	0	27

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Stein Eirik Endresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	2038		0	398 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kalksteinveien 7B

Hjemmelshaver

Endresen Stein Eirik

Eiendomsopplysninger

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.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Vedlegg: Takstrapport

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

Standard

Normal garasjestandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kalksteinveien 7B , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 2038
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

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.

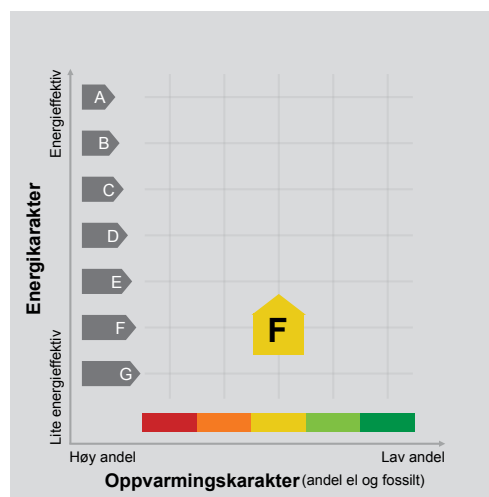
Personvern

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.



ENERGIATTEST

Adresse	Kalksteinveien 7B
Postnummer	4027
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	2038
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	4372190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-204242
Dato	10.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

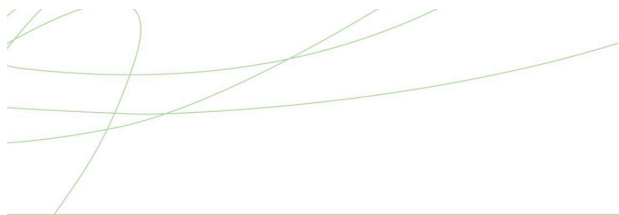
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

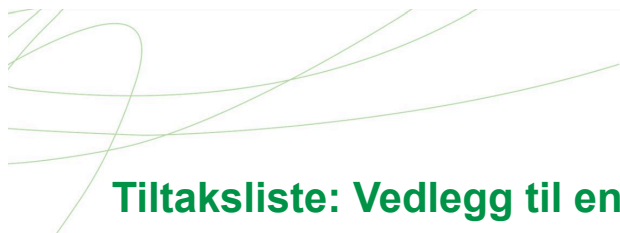
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kalksteinveien 7B, 4027 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/2038/0/0

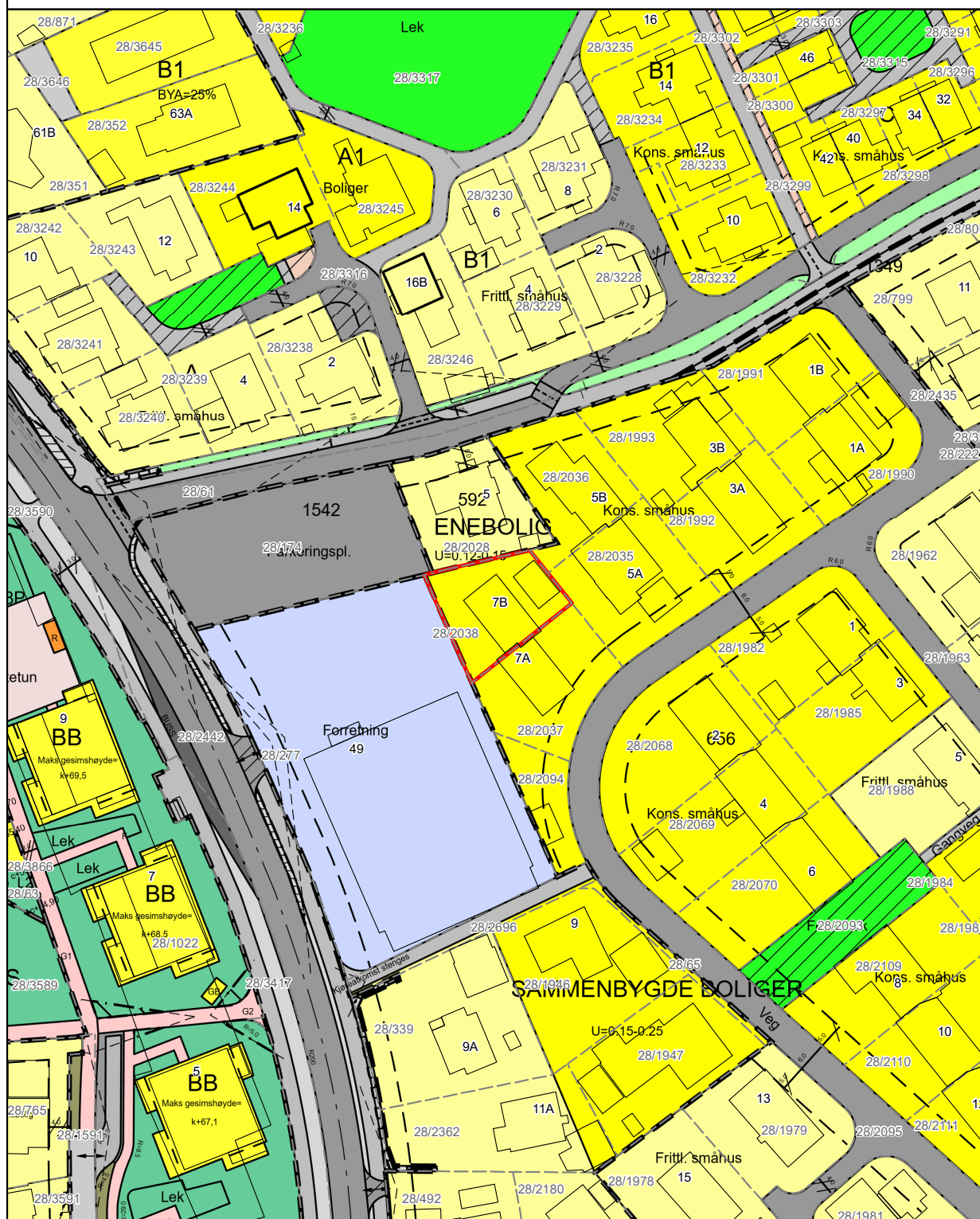
Dato: 2025-12-03

Målestokk: 1:1,000

Planident: 656

Ikrafttredelsesdato: 30.3.1973

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Tegnforklaring Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselseanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Samferdselseanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjørefelt	
Fortau	
Torg	
Gateut	
Gang- og sykkelveg	
Gang- og sykkelveg	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveigjenskjebane	
Trase for tulaane	
Stasjons-fermianlegg	
Holdingsplass/plattform	
Lokutplattform	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Luftavn - landings- og taxiareal	
Luftavn - fermianlegg	
Luftavn - hangar/fermianlegg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneremiser	
Havnerager	
Molo	
Navigasjonsstasjon	
Hovedstet for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivhovedplass	
Pendler - fermtetaparker	
Parker	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ anlegg	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turtung	
Turveg	
Frømråde	
Badeplass/ område	
Park	
Vegdepassasje	
Vannspeil	
Overvasssluk	
Infiltrasjon/fordyringsanlegg	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytelevingsområde	
Forsvarets	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-tiltiggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkebebyggelse	
Gaasbebyggelse for bolig-fermtetaparker	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-tiltiggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kontorhage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnetage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Lerplass	
Rasteforretning	
Stenbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnattig	
Beverting	
Industri	
Lager	
Besetningsvegvesenbebyggelse	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skanlegg	
Skytebane	
Idrettsstadion	
Næringsanlegg	
Golfbane	
Moosportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFOMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nærhendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsfyltsett næringsvirksomhet basert på jordens ressurgunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Stogbruk	
Seierområde	
Gartneri	
Pelsdyravløgg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, friluft- eller næringsbyggelse mv.	
Spredt boligbyggelse	
Spredt friluftbyggelse	
Spredt næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsvernsyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Opplagområde	
Opplagområde	
Fartelid	
Hoved- og baid	
Havneområde i sjø	
Smalstidham	
Bayehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Livssettingsplasser	
Gylfelli eller oppvekstområde for yngel	
Akvekultur	
Akvekulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levetilsløping	
Driftesvern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vassport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	H300 4
RpSliringsSone	
RpSloySone	H200 1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570 2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720 2
RpDetaljeringsSone	(Planid)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpAnkeringspunkt	
Vegutvalgingspunkt	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnellkjøring	
Etiskiserende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert mannsbevegelse	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PuMidtByggAnleggOmråde	
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSliringsGrense	
RpSloyGrense	
RpFareGrense	
RpAnkeringsGrense	
RpAngittHensynGrense	
RpBåndleggingGrense	
RpGjennomføringGrense	
RpDetaljeringsGrense	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Endringsgrense som skal oppheves	
Bygg: kulturminner, rnm som skal bevares	
Byggsgrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som foresettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Fraktfilje	
Regulert kant kjørbane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fyllingsfelt	
Regulert stasjonskjerm	
Regulert stasjonsmur	
Stasjonsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midlinje vassdrag	

[illegible]

Grunnkart

Adresse: Kalksteinveien 7B, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/2038/0/0
Dato: 2025-12-03
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger
kommune**

Eiendomskart med grenser

Adresse: Kalksteinveien 7B, 4027 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/2038/0/0

Dato: 2025-12-03

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.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.12.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543434.52066	310021.51447	Ikke spesifisert	22.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6543455.41149	310012.310455	Ikke spesifisert	1.58	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6543455.76982	310013.839679	Ikke spesifisert	4.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6543456.70348	310017.749412	Ikke spesifisert	15.4	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6543460.22465	310032.686897	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6543455.78172	310036.251335	Ikke spesifisert	7.47	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6543449.95444	310040.891753	Ikke spesifisert	24.84	Umerket		Terrengmålt	13	0



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ~~gnr. 28, bnr. 65~~ tomt 22 Kalksteinveien 7B
tilhørende ~~A/S. Trelastkompaniet~~ og utført etter
byggningsrådets vedtak av 31. aug. 1972 gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Maling utvendig. Endel flikkarbeider.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Gateopparbeidelsen må godkjennes av Stavanger ingeniørvesen.
4. Røykpipe og ildsteder må godkjennes av Stavanger feiervesen.
5. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger ingeniørvesen.

Påpekte mangler må være utført innen september 1973

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 1. juni 1973

Reidar Haukali

K. Egeland



Stavanger
kommune

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato	18.12.2025
Saksnr.	2025/218071
Deres ref.	
Side	1

Rammetillatelse - Gjerdeveien 49 - 28/277 - tilbygg og støyskjerm

Tiltakshaver:	GJERDEVEIEN 49 EIENDOM AS
Ansvarlig søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Søknad mottatt:	03.02.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jmfør § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg (inkl. takutstikk) mot nord med totalt BYA 98 m²
- Fasadeendring for alle fasader
- Støyskjerm med total lengde 47 m, hvorav ca. 28 meter har 2,2 m høyde og ca. 19 meter har 2,5 meter.
- skilt
- utomhusplan

Kommunen gir dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot kommunal vei., jf. pbl § 19-2.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forutsetninger for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
4. Ved behov for å endre plassering eller høyde skal dere kontakte kommunen før byggearbeidene starter. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde inntil +/- 0,5 meter - forutsatt at ny plassering/høyde ikke strider med bestemmelser i lov, forskrift eller plan. Dette er en mulighet, og ikke en rettighet – og er hjemlet i SAK10 § 6-3 bokstav b.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Beskrivelse av søknad

Det ble søkt om tilbygg til butikk, fasadeendringer og støyskjerm den 04.02.2025.

Revidert søknad ble mottatt 04.12.2025. Det er søkt om tilbygg, takoverbygg, fasadeendringer og støyskjerm. Det er sendt inn avstandserklæring fra nabo i gnr/bnr 28/2038 for plassering av støyskjerm nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter.

Takoverbygget er ikke oppgitt areal for, og arealet er vurdert ut fra de mål som er angitt i situasjonskartet innsendt.

Det foreligger godkjent avkjørsel i dag. Det ble søkt om endret avkjørsel sammen med rammesøknaden og denne vil bli behandlet i eget vedtak fra planavdeling.

Oppdatert situasjonskart ligger vedlagt vedtaket, for illustrasjon til sektormyndigheter over reduksjonen.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål næring i kommuneplanens arealdel 2023-2040,

Vedlegg: Kommunalinformasjon

vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen 28/277 er regulert av plan med id 592, GJERDABERGET felt 2,5,6,7, vedtatt 19.04.1971, til forretning. Reguleringsplanen har ikke regulert byggegrense mot nabogrense, men har regulert inn byggegrense mot fylkesvei.

Eiendommen gnr/bnr 28/174 er regulert av plan med id 1542 til parkeringsplass. Planen ble vedtatt i 1995. Reguleringsplanen har ikke innregulert byggegrense mot kommunalvei, fylkesvei eller naboeiendom. Byggegrense mot fylkesvei og kommunalvei skal etter dette være 12,5 meter fra veiens midtlinje.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt etter reguleringsplanene, i 2023, og avsatt eiendommene til næring (NÆ50). Det er derfor motstrid mellom reguleringsplanens arealformål til forretning og kommuneplanens arealformål til næring. Prinsippet om at ny plan går foran eldre plan ved motstrid gjør seg gjeldende her, jf. pbl. § 1-5. Dette medfører at oppføring av tilbygget krever dispensasjon fra kommuneplanens arealformål.

Nabomerknader

Det har kommet inn merknader til søknaden fra eiendommer i gnr/bnr 28/3239, 28/2037 og 28/2038.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden, og vi har kun oppsummert hovedpunktene sammen med søkers svar:

- **Granittveien 4 (gnr. 28, bnr. 3239):** Nabo klager på støy fra brødbil som leverer om natten via hovedinngangen. Tiltakshaver opplyser at de vil vurdere alternativ levering via vareleveringsrampe når utearealene oppgraderes, og viser til at støykrav gjelder også for brødbilen.
- **Kalksteinveien 7B (gnr. 28, bnr. 2038):** Nabo er bekymret for redusert utsikt, økt trafikk og plassering av avfallscontainer. Tiltakshaver viser til at bygget plasseres 4 meter fra nabogrense, mønehøyde er under 9 meter, og sol-/skyggediagram viser små konsekvenser. De har hatt dialog med nabo og kommet til en omforent løsning om nytt og høyere gjerde langs tomtegrensen. Containerplassering anses som en sak mellom naboer, men nytt gjerde skal bedre forholdet.

- **Kalksteinveien 7A (gnr. 28, bnr. 2037):** Nabo ønsker tilsvarende gjerde som hos 7B. Tiltakshaver svarer at oppsetting av gjerde er opp til hver enkelt tomteeier, og at de kun skifter gjerder der plasseringen endres.

Tiltakshaver understreker at utvidelsen er en naturlig forlengelse av eksisterende bygg, gir estetisk løft og bedre drift, og at ulempene vurderes som små sammenlignet med fordelene.

Vår vurdering av nabomerknader:

Byggesak har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Vi viser i hovedsak til søkers kommentarer og til de vurderingene som fremgår av dispensasjonsbehandlingen under.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken er sendt på høring til planavdeling og seksjon for vei og trafikk, samt til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Kommunens planavdeling viser til at arealformåls endringen, til næringsformål, ble gjort i 2010, trolig for å gi fleksibilitet til ulike typer næringsaktivitet, og historisk har begrepene næring og forretning vært brukt om hverandre. Det er derfor usikkert om det foreligger reell motstrid mellom planene. Dersom byggesak vurderer at dispensasjon er nødvendig, anbefales en positiv tilnærming til etablering av nærbutikker, i tråd med kommuneplanens og regionalplanens bestemmelser om nærservice.

Kommunens seksjon for vei og trafikk vurderer at tiltaket på gnr/bnr 28/277 ikke medfører konsekvenser for Granittveien, men påpeker at en avkjørsel på sørsiden er regulert som stengt. I forbindelse med gjennomføring av tiltaket anbefales det å vurdere den planlagte løsningen og finne en bedre løsning for varelevering.

Statsforvalteren fraråder dispensasjon for utvidelse av dagligvarebutikk på Tasta, da tiltaket strider mot kommuneplanens bestemmelse om å begrense butikkstørrelse for å styrke by- og tettstedssentre, sikre effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, samt redusere konkurranse med etablerte sentre. Selv om utvidelsen gjelder en eksisterende butikk og ikke antas å påvirke sentrumsområder direkte, mener

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Statsforvalteren at en dispensasjon vil kunne skape uheldige presedenser og undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkeskommunen fraråder dispensasjon for utvidelse av dagligvarebutikken i Gjerdeveien 49, som vil øke arealet til 1 398 m² og endre fasaden slik at bygget fremstår mer dominerende. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om størrelse på nærbutikk, og fylkesdirektøren mener en slik dispensasjon kan undergrave intensjonen om likebehandling av dagligvarebutikker og svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Selv om utvidelsen ikke antas å skape direkte konkurranse med sentrumsområder, fryktes det at den kan vanskeliggjøre håndhevelse av planbestemmelsene og skape uheldige presedenser.

Med bakgrunn i de eksterne uttalene og kommunens foreløpige vurdering av dispensasjonssøknaden, er tiltaket blitt redusert, slik at butikkarealet kun øker med 17,5 m².

Søkers begrunnelse for dispensasjon

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot kommunal vei. Dispensasjon for maks størrelse på butikkareal i kommuneplanen utgår, på bakgrunn av revidert søknad.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunngitt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

Arealplaner

Næringsformål i kommuneplanen

«Slik vi ser det, setter ikke et tilbygg til dagens dagligvarebutikk hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side, da hensynet er å opprettholde nåværende næringsvirksomhet. Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Fordeler:

- *Utvidelsen av butikken gjør det mulig for eierne å oppgradere hele anlegget, både utomhus og bygningen utvendig og innvendig, som beskrevet i redegjørelsen til søknaden.*
- *Det nye inngangspartiet gir et estetisk løft.*
- *Det blir generelt en bedre butikk med et fint og innbydende inngangsparti.*
- *Det er en fordel hvis det blir flere kunder til butikken, det sikrer driften.*
- *Nærbutikker viktig for folk, og må plasseres jevnt utover der folk bor.*
- *Kommuneplanen har en unntaksbestemmelse for uregulerte nærbutikker, noe som tilser at kommunen mener det er en fordel at disse finnes. Dette må da også gjelde der de faktisk er regulert.*
- *Tilbygget er ikke i strid med gjeldende regulering*

Ulemper:

- *Noen kan mene at det er en ulempe at bygningen blir større.*
- *Noen kan mene at det er en ulempe hvis det blir flere som bruker butikken"*

Arealplaner

Byggegrense mot vei

«Eiendommen er regulert til parkering og benyttes som parkeringsplass for Coop Extra dagligvareforretning på Tasta. Langs Granittveien er det i dag en skjermvegg som er 1,8 meter høy, 38,2 meter lang og som ligger ca 4 meter fra midt vei. Denne skjermveggen skal forlenges med 2,6 meter. Skjermveggen mot naboen flyttes tilsvarende. Årsaken til at vi ønsker å forlenge veggen mot vei/flytte veggen mot nabo, er at parkeringsplassen skal oppgraderes og få bedre plass til manøvrering enn i dag. Se vedlagte utomhusplan.

Begrunnelse for vedtaket

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Hensynet bak bestemmelsen er:

Næringsformålet i kommuneplan:

Hensynet bak arealformålet «næring» er å sikre en forutsigbar og hensiktsmessig arealbruk ved å avsette områder til virksomheter som handel, industri og tjenesteyting. Dette legger til rette for næringsutvikling i egnede områder med god infrastruktur og tilgjengelighet, samtidig som det forebygger konflikt og uønsket spredning av virksomheter som kan medføre trafikkbelastning, støy eller andre ulemper i områder som ikke er tiltenkt næringsdrift.

Byggegrense mot vei:

Hensynet bak byggegrense mot vei er å sikre en god plassering av bygninger i forhold til terreng og områdets bebyggelsesstruktur, samtidig som det ivaretar viktige sikkerhets- og miljøhensyn. Byggegrensen skal redusere risiko for brannspredning mellom byggverk, sikre tilstrekkelig lys, luft og utsyn, og bidra til trafiksikkerhet. I tillegg skal den sikre nødvendig plass for drift og vedlikehold av offentlig vei, slik at fremkommelighet og funksjonalitet opprettholdes.

Vurdering av hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Næringsformålet i kommuneplan:

Hensynet bak arealformålet «næring» er å sikre forutsigbar og hensiktsmessig arealbruk, legge til rette for næringsutvikling og unngå konflikt og uønsket spredning av virksomheter. Tiltaket gjelder et mindre tilbygg til en eksisterende dagligvarebutikk, og endrer ikke områdets karakter eller bruk. Det opprettholder næringsvirksomhet på en eiendom som allerede er regulert til forretning, og ligger innenfor et område avsatt til næring i kommuneplanen. Tiltaket medfører ikke økt trafikk eller støy av betydning, og gir ingen endret lokalisering av virksomheten.

Byggegrensen mot vei

Hensynet bak byggegrense mot vei er å sikre god plassering av bygg, ivareta trafiksikkerhet og drift av vei, samt lys, luft og brannsikkerhet. Tiltaket gjelder forlengelse av en eksisterende støyskjerm langs Granittveien, som blir noe høyere og flyttes nærmere veien. Skjermen har ingen innvirkning på siktlinjer eller trafiksikkerhet, og påvirker ikke vedlikeholdsmuligheter for veien. Det foreligger ingen endring i bebyggelsesstruktur, og tiltaket følger terrenget.

Dispensasjonene vil ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Vurdering om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene:

Næringsformålet i kommuneplan:

Fordelene ved dispensasjon er at tiltaket gir et estetisk løft, oppgraderer utearealer og fasader, og sikrer drift av en lokal nærbutikk som er viktig for nærområdet. Tiltaket gir bedre funksjonalitet og tilgjengelighet for kunder og ansatte. Det er også i tråd med kommuneplanens intensjon om å sikre nærservice. En ulempe er at bygningen blir noe større og mer synlig i området, og enkelte kan oppleve dette som negativt. Vi legger stor vekt på at tiltaket etter revidering ikke blir like stort som først omsøkt.

Byggegrensen mot vei

Fordelene er at tiltaket gir bedre skjerming mot støy og innsyn for naboer, og bidrar til oppgradering av parkeringsarealet. Tiltaket har liten visuell påvirkning sett fra veien og

Vedlegg: Kommunalinformasjon

gir ingen negative konsekvenser for trafikkssikkerhet. En ulempe er at skjermen blir noe mer dominerende enn dagens løsning, men dette vurderes som begrenset

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjonene.

Kan-vurdering

De rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Kommunen kan etter dette velge om dvi vil gi de omsøkte dispensasjonene eller ikke, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Tiltaket innebærer en mindre utvidelse av eksisterende dagligvarebutikk og justering av støyskjerm, som samlet gir et estetisk løft, bedre skjerming og oppgradering av utearealer, uten å påvirke trafikkssikkerhet eller planmessige hovedhensyn.

Kommunen vurderer etter dette at dispensasjonene kan gis.

Avstandserklæring

Det er innsendt avstandserklæring fra nabo gnr/bnr 28/2038 for plassering av støyskjerm nærmere nabogrensen enn 4 meter. Kommunen skal foreta en selvstendig vurdering av om plasseringen kan godkjennes, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd.

Tiltaket består av oppføring av ny støyskjerm langs nabogrensen. Skjermen erstatter eksisterende støyskjerm, men blir noe høyere og plasseres noe nærmere nabogrensen enn dagens løsning. Vi legger vekt på at tiltaket er et mindre tiltak som følger terrenget, gir nødvendig skjerming mot støy og innsyn, og at det foreligger god avstand til nærmeste bygg på naboeiendommen. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlig ulempe for naboen, og det foreligger samtykke gjennom avstandserklæring.

Etter en samlet vurdering mener kommunen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt ved omsøkt plassering. Kommunen godkjenner derfor plasseringen, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og kommunen har vurdert at den omsøkte dispensasjon kan gis, jf. pbl. § 19-2. Videre har kommunen vurdert at plasseringen av støyskjerm kan godkjennes med bakgrunn i avstandserklæringen, jf. pbl. § 29-4. Tiltaket innvilges som omsøkt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Informasjon

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2025/218071

[Bruk seriøse håndverkere](https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Maren Kjelsnes
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg

1 D1 - Situasjonsskart.pdf

Ekstern kopi

GJERDEVEIEN 49 EIENDOM AS

Saksnummer 2025/218071 - Side 10 av 12

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Statsforvaltaren i Rogaland

Rogaland Fylkeskommune

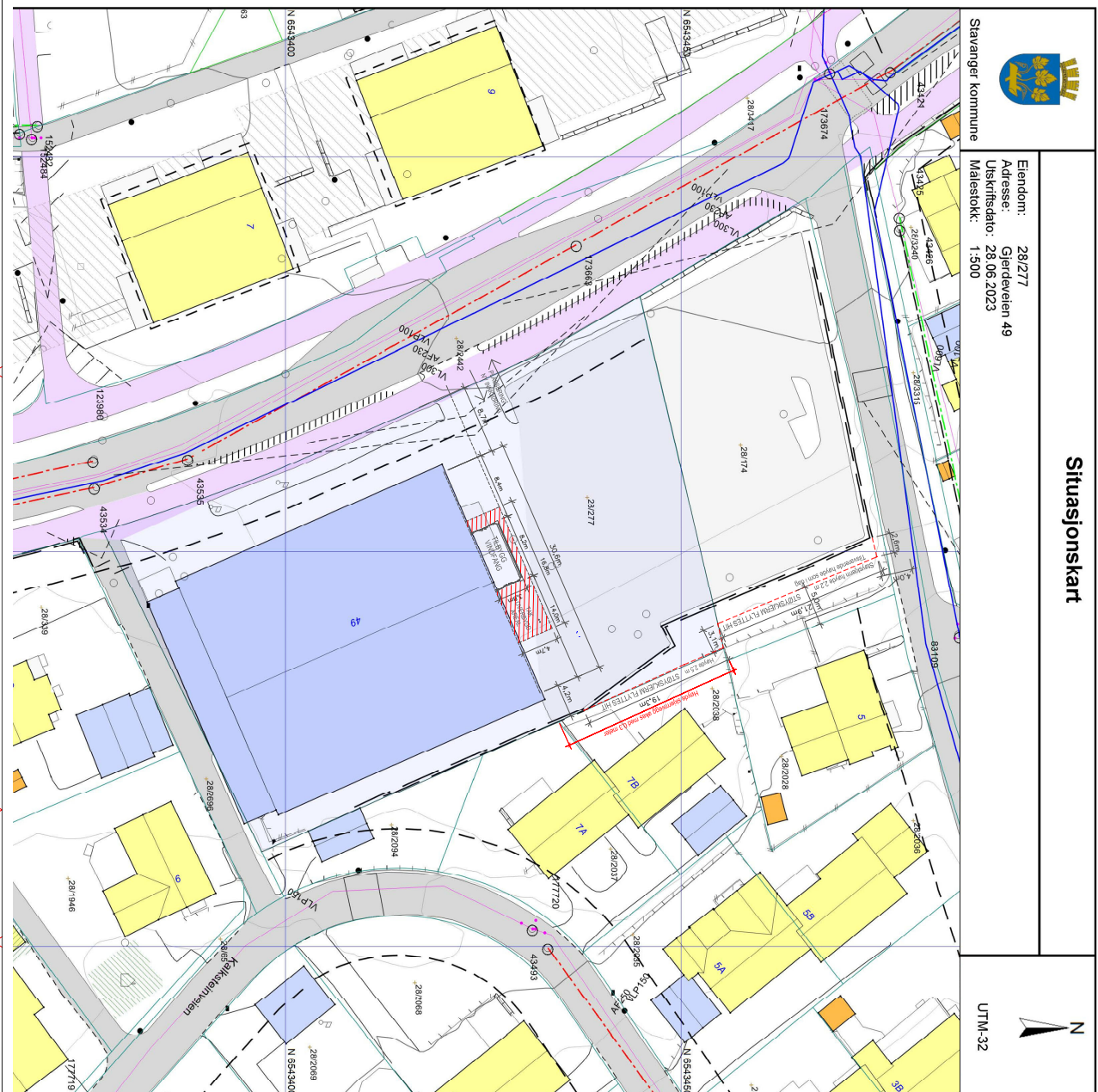
CATO WITTUSEN

STEIN EIRIK ENDRESEN

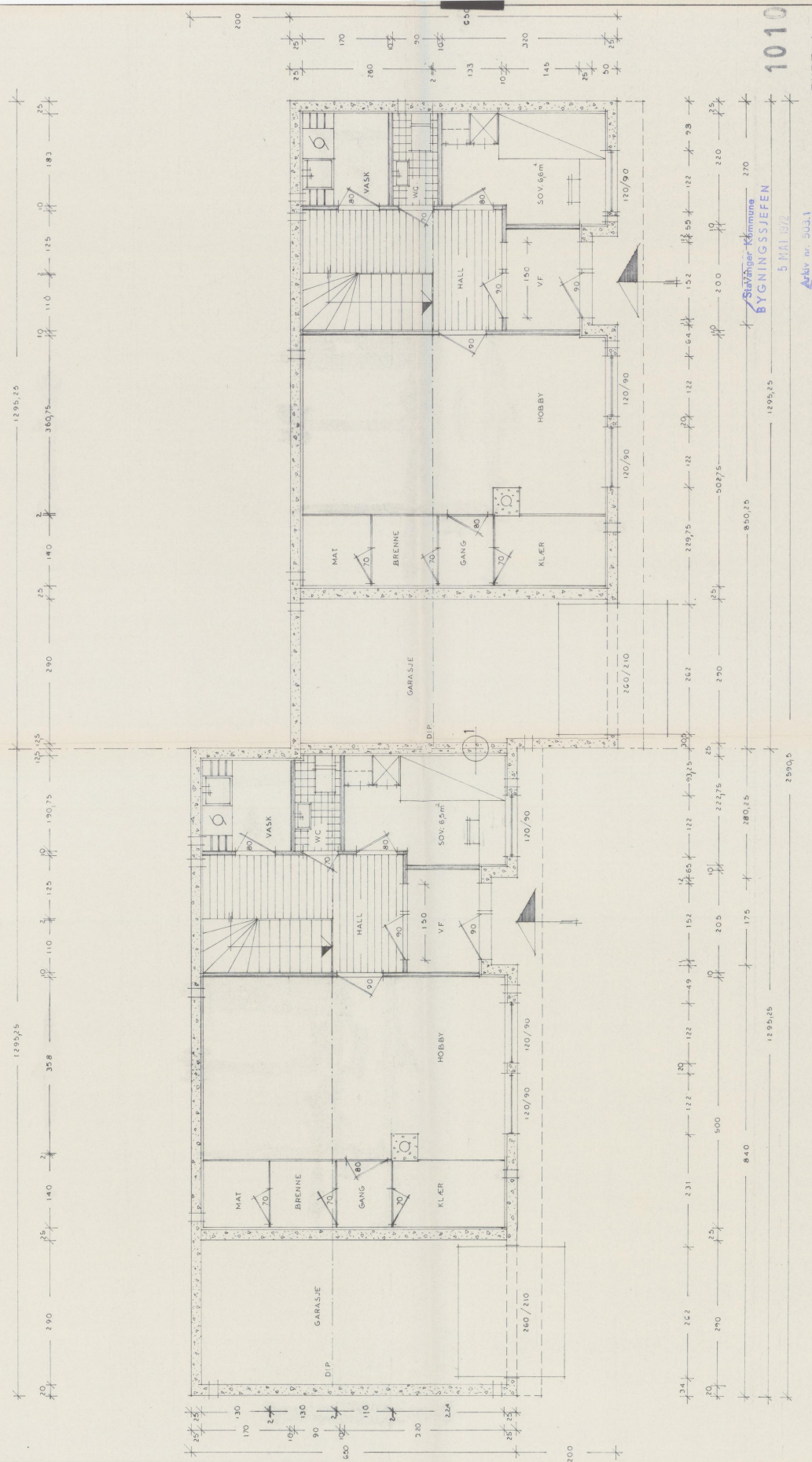
GEIR KRISTIAN SKAUGEN

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KJELLERPLAN

TYPE A

[illegible]

Please Address Enquiries and Correspondence to: The Editors, *Journal of Management Studies*, c/o the Institution of Management Sciences, 100 Brook Hill Drive, Suite 200, Scarborough, Ontario M1B 2B3, Canada.

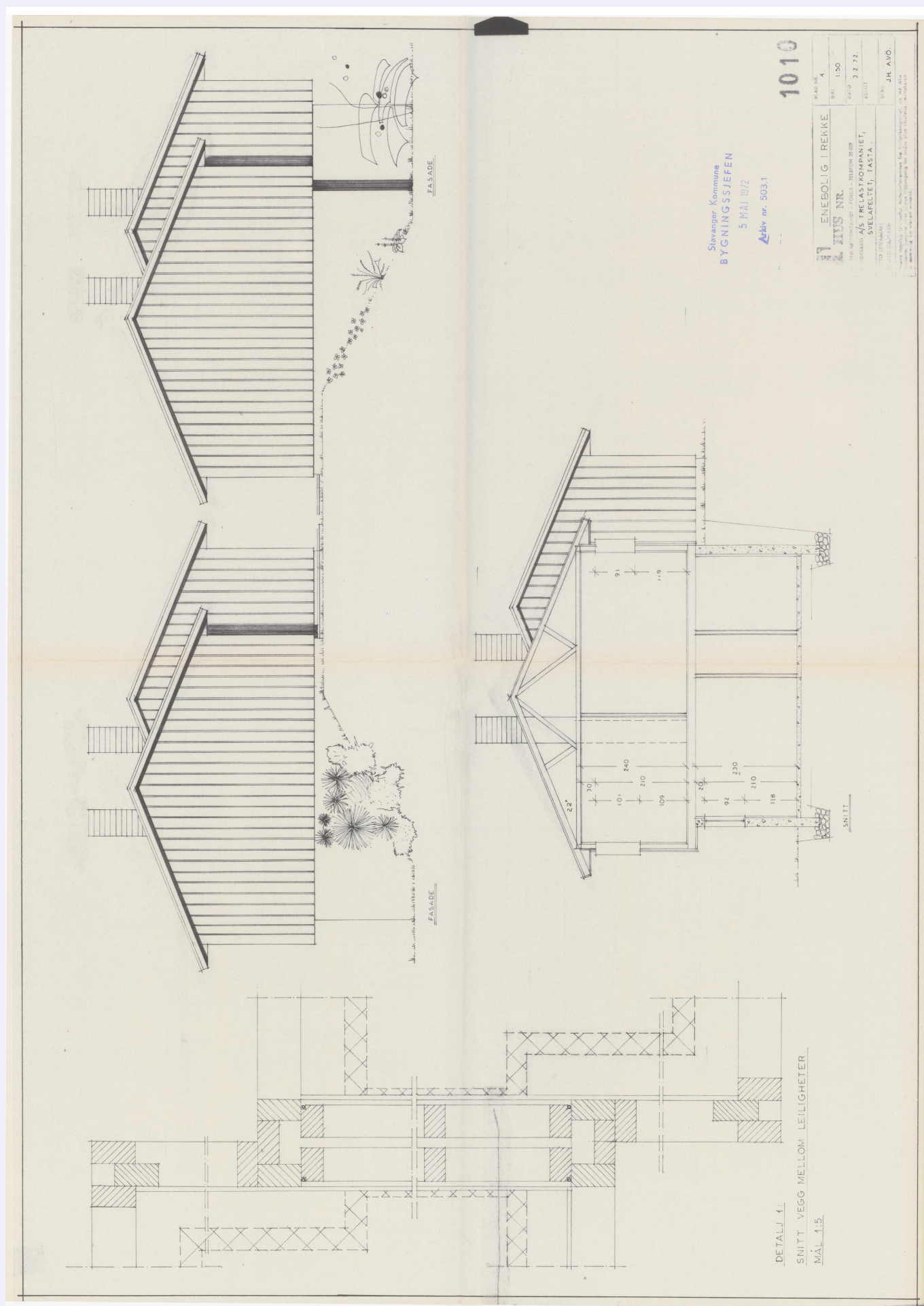
Vedlegg: Kommunalinformasjon



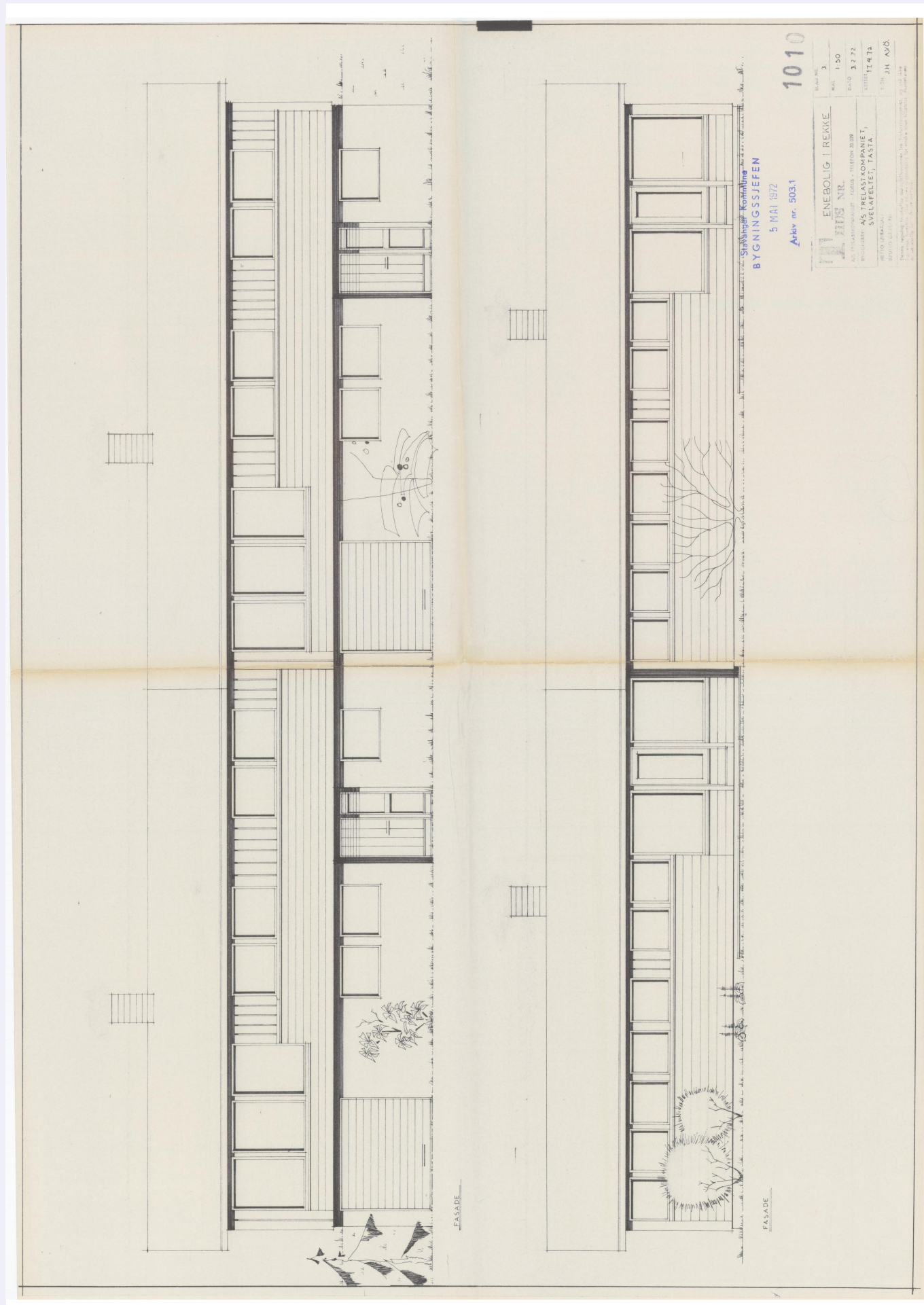
1010
Stavanger Kommune
BYGNINGSJEFFEN
5. MAI 1972
Arkiv nr. 503.1
TYPE A

NETTO LEIEAREAL BOLIGPLAN	12,7 m x 6,7 m = 85,0 m²
ENEBOILIG 1 REKKE	
BYGNINGS NR.	150
PROJEKTERE	TRILASTKOMPANET, AVDELING 1, 1. ETASJE, 1. KJØKKEN
BYGGER	800 m² x 150 m² x 10 m
BYGGER	JH AVO

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Faks.: 51 50 70 26

Stein Endresen
Kalksteinveien 7 B

4028 Stavanger

Stavanger, 20.09.95
Ref.: PAP/SOK
Ark.: 511
Jnr.:
Sid.: 9510956

Refsak: 4414 B
Møtedato: 05.10.95
Godkjent

Gnr. 28, bnr. 2038, Kalksteinveien 7 B. Melding om mindre byggearbeid. Plan- og bygningslovens § 86 A. Byggherre: Stein Endresen

Arbeidets art: Fasadeendring bolig.

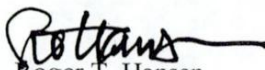
Det vises til melding mottatt den 12.09.95

Meldingen tas til etterretning.

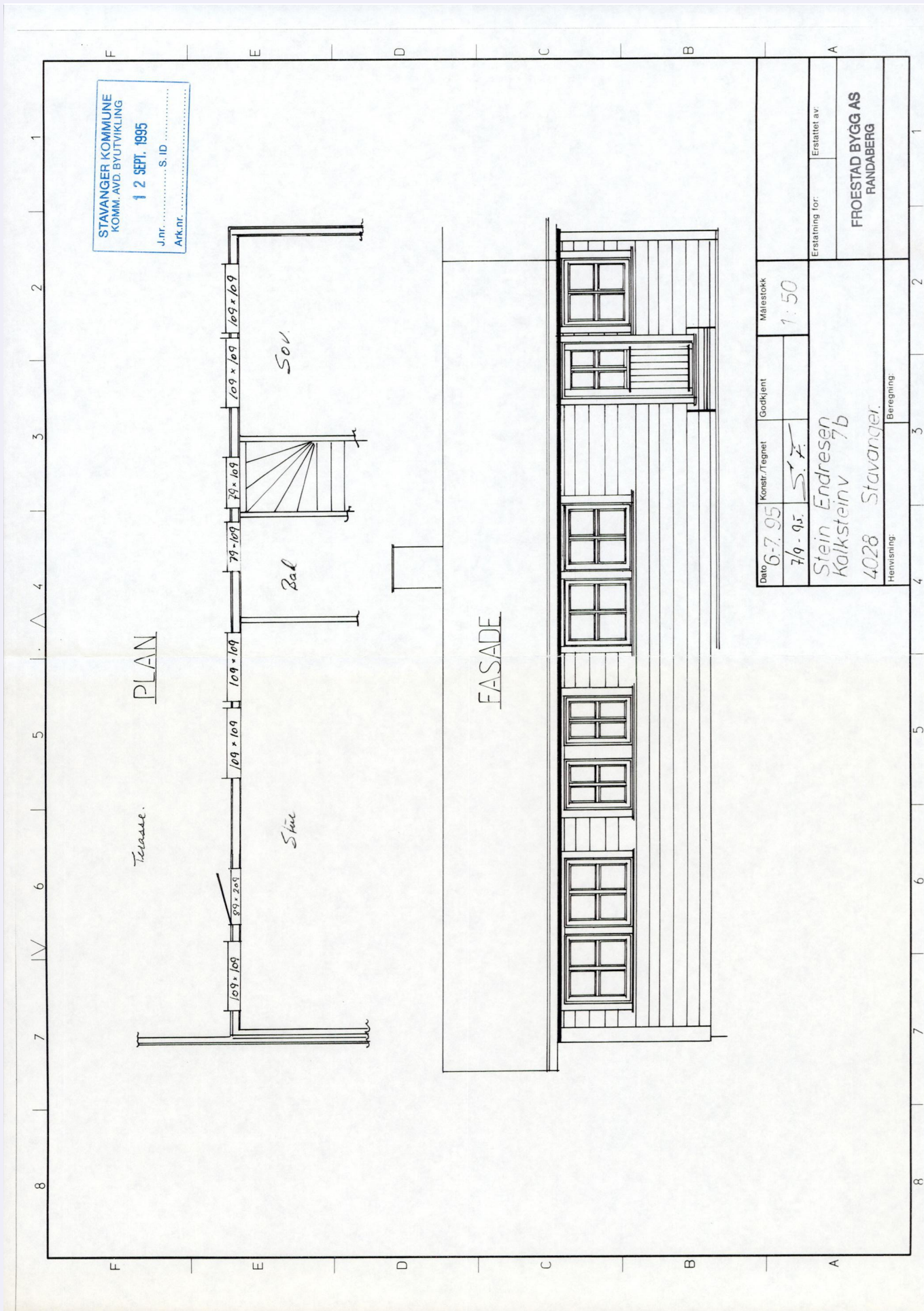
Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 05.10.95(bygningsrådet).


Roger T. Hansen
byggesakssjef

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Dagboknr.

v/Stavanger byfogdembete

17981973 af 14/2

SKJØTE

Undertegnede Svend Svæla, f. 10/10 - 1927,
Arnfrid Austrått, f. 25/9 - 1923, Ragna Toft, f. 28/4 - 1925 og
Olaug Bøe, f. 15/8 - 1937 skjøter og overdrar herved i h. h. t.
kjøpekontrakt av 5/2 - 1973

eiendommen gnr. 28, bnr. 2038 i Stavanger

til Herr Haakon Sverre Endresen, f. 6/3 - 1913

for en kjøpesum stor kr 75.000,-
syttifemtusen kroner 0/100

Eiendommen overdras på følgende vilkår:

I.

Eieren av tomtan plikter å stå som medlem av et
eventuelt andelslag for feltets friareal.

II.

Eieren av eiendommen er bundet av vedtektene for
byggfeltet Svæla-feltet, Tasta, Stavanger
hvor følgende bestemmelser er inntatt:

1. Området skal være et boligareal. Det tillates ikke virksomhet
som industri, håndverk eller handel.
2. Parkering av traktorer, lastebiler, busser e.l. skal ikke skje
på boligområdets gatenett, parkeringsplasser eller oppstillings-
plasser.
3. Privatbiler skal helst parkeres på oppstillings- eller
parkeringsplass.
4. Det forutsettes at hage er opparbeidet innen 2 år etter innflytting.
5. Beising og maling skal utføres etter fargekart som godkjennes
av Bygningssjefen i Stavanger.
6. Beplantning av høyere busker og trær skal ikke sjenere nabos
frie utsyn.
7. Det skal ikke settes opp gjerder mellom eiendommene eller
parsellene.
Hekk kan plantes, høyde opp til 100 cm.
8. Plasering av tørkestativ og boss-spenn skal skje i samsvar
med situasjonskart godkjent av Bygningsrådet.
9. Det vises til Stavanger Kommunes regler for feltutbygging
m. h. t. renhold, opparbeidelse av felles arealer og
vedlikehold av disse.
10. Ved eventuelle uløste tvister når det gjelder vedtektene
skal disse løses etter vanlige regler for voldgift, og
avgjørelsen skal være bindende for partene. Det henvises
forøvrig til Tvistemålslovens bestemmelser om voldgift.

./.



- 2 -

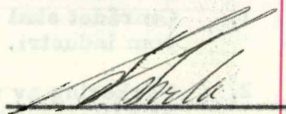
A/S Trelastkompaniet gis tillatelse til å legge og ha liggende vederlagsfritt vannledninger og kloakkledninger med nødvendige kummer på eiendommen. A/S Trelastkompaniet skal uhindret ha adgang til området over ledningene for inspeksjon og vedlikeholdsarbeider. Arealet over ledningene kan ikke beplantes med trær eller busker som kan skade ledningene, og det kan heller ikke bebygges over ledningene uten samtykke fra A/S Trelastkompaniet. Eiereren må vederlagsfritt tåle eventuelle ulemper som påføres ved at A/S Trelastkompaniet utfører vedlikeholds- og utbedringsarbeider.

Ved fremtidig kommunal overtagelse av ledningene, skal de rettigheter som A/S Trelastkompaniet har, overføres til Stavanger Kommune.

Adkomsten fra Kalksteinveien over bnr. 2037 frem til denne eiendom er felles med bnr. 2037.

Da kjøpesuramen er ordnet, overdras eiendommen til kjøperen straks.

Stavanger, 5/2 - 1973

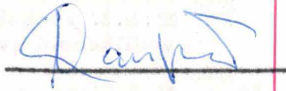

Svend Svela

For Arnfrid Austrått, Ragna Toft og Olaug Bøe
ifølge fullmakt.


Svend Svela

Ovenstående underskrift er skrevet i mitt nærvær.
Underskriveren er over 20 år.

Stavanger, 5/2 - 1973


Advokat



Attestert kopi av dok.nr. 1984/21760/102
Attestingstidspunkt 2025-12-03 10:11

Side 1 av 2



Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Håkon Sverre Endresen

Kalksteinsveien 7 b, 4000 Stavanger født 6/3, 1913
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Stein Eirik Endresen

adr. Kalksteinsveien 7 b, 4000 Stavanger født 12/1-1952
(Datum og årstall)

min/eiendom Kalksteinsveien 7 b

g.nr. 28 br.nr. 2038 av skyld mk. i Stavanger herred')

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 650.000,- kronersekshundreogfemtitten

som er avgjort på omforenet måte.

I. Eieren av tomten plikter å stå som medlem av et eventuelt andelslag for feltets friareal.

II. Eieren av eiendommen er bundet av vedtektene for byggefeltet Svela-feltet, Tasta, Stavanger hvor følgende bestemmelser er inntatt:

1. Området skal være et boligareal. Det tillates ikke virksomhet som industri, håndverk eller handel.
2. Parkering av traktorer, lastebiler, busser e.l. skal ikke skje på boligområdets gatenett, parkeringsplasser eller oppstillingsplasser.
3. Privatbiler skal helst parkeres på oppstillings- eller parkeringsplass.
4. Det forutsettes at hage er opparbeidet innen 2 år etter innflytting.
5. Beising og maling skal utføres etter fargekart som godkjennes av Bygningssjefen i Stavanger.
6. Beplantning av høyere busker og trær skal ikke sjenere nabos frie utsyn.
7. Det skal ikke settes opp gjerder mellom eiendommene eller parsellene.
Hekk kan plantes, høyde opp til 100 cm.
8. Plasing av tørkestativ og boss-spenn skal skje i samsvarende med situasjonskart godkjent av Bygningsrådet.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.



9. Det vises til Stavanger Kommunes regler for feltutbygging m.h.t. renhold, opparbeidelse av felles arealer og vedlikehold av disse.
10. Ved eventuelle uløste tvister når det gjelder vedtektene skal disse løses etter vanlige regler for voldgift, og avgjørelsen skal være bindende for partene. Det henvises forøvrig til Tvistemålslovens bestemmelser om voldgift.

A/S Trelastkompaniet gis tillatelse til å legge og ha liggende vederlagsfritt vannledninger og kloakkledninger med nødvendige kummer på eiendommen. A/S Trelastkompaniet skal uhindret ha adgang til området over ledningene for inspeksjon og vedlikeholdsarbeider. Arealet over ledningene kan ikke beplantes med trær eller busker som kan skade ledningene, og det kan heller ikke bygges over ledningene, uten samtykke fra A/S Trelastkompaniet. Eierne må vederlagsfritt tåle eventuelle ulemper som påføres ved at A/S Trelastkompaniet utfører vedlikeholds- og utbedringsarbeider.

Ved fremtidig kommunal overtagelse av ledningene skal de rettigheter som A/S Trelastkompaniet har, overføres til Stavanger Kommune.

Adkomsten til Kalksteinsveien over br.nr. 2037 frem til denne eiendom er felles med br.nr. 2037.

Da kjøpesummen er ordnet, overdras eiendommen til kjøperen straks.

Stavanger

den

Håkon Endresen

(Ustederens underskrift)

Ustederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Berthe Dage-Jalund

Torodd Carlsen

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

den

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Olav Kyrres gate 23

4000 STAVANGER

Ref: *Btl* /ako/A. 511

Dok.navn: melding1,,71

Telefon: (04) 50 70 90

Telex: 30723 stvgr n

Telefax: (04) 50 70 91

Dato: 17.8.89

Til *Stein Endresen*.....
.....*Kalksteinveien 7B*.....
.....*4028 Stavanger*.....

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A

Byggeplass: *Kalksteinveien 7B*.....gnr. *28*..bnr. *2038*..

ARBEIDETS ART: *Garasje*.....

Det vises til melding mottatt den *7.8.89*.....

Meldingen tas til etterretning.

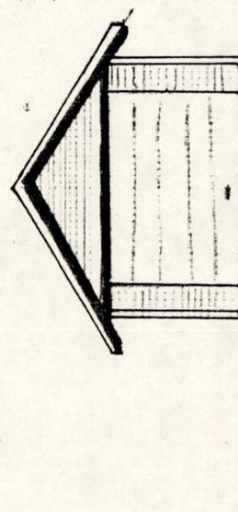
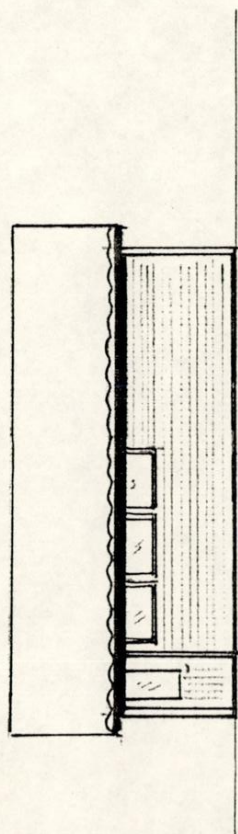
Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali
Reidar Haukali

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE

7 AUG. 1989

BYGNINGSSJEFEN

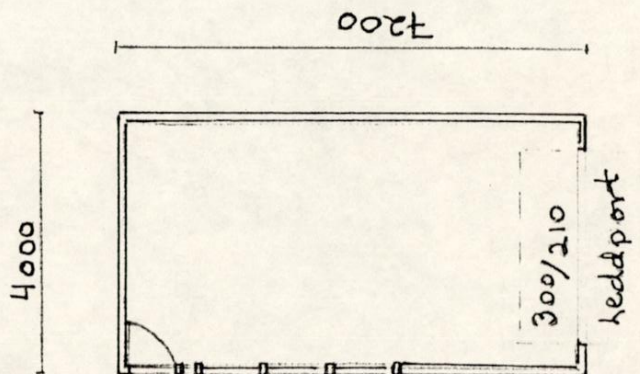
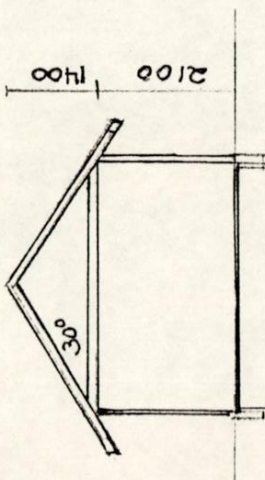
GARASJE FOR: Stein Endresen

Kalksteinu. 76

M= 1:100

28/2038

3/8-89



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. FASTMONTERTE 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 hengellås, 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: 2208250159 / Jorunn Riise, tlf. 40495157

Kalksteinveien 7B, 4027 Stavanger

Gnr. 28, bnr. 2038 i Stavanger kommune

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.

