



Velkommen til

Olderveien 9
4025 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Olderveien 9
4025 Stavanger

Vertikaldelt tomannsbolig med populær beliggenhet | Balkong og garasje | Nær Byfjord skole | Renoveringsbehov

Velkommen til Olderveien 9. Vertikaldelt tomannsbolig med hage, terrasse og garasje.
Eiendommen har en etablert beliggenhet på Tasta med relativ kort vei til Byfjord skole, Byhaugen barnehage og turområder. Hovedbygningen har tak tekket med teglstein og et overbygget inngangsparti med skifertrinn. Ute finner du en opparbeidet hage på en eiet tomt på ca. 400 m², samt garasje påbygget med bod. I hovedetasjen ligger stuen med koksovn (bør skiftes), luft-til-luft varmepumpe og utgang til terrassen. Kjøkkenet er adskilt fra stuen og er innredet i eik med opplegg for oppvaskmaskin. Fra etasjen er det i tillegg utgang til en balkong på baksiden. Boligen ble oppført i 1963 og gir et solid utgangspunkt for tidsmessig modernisering.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000
Omkostninger*	kr	118 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340
BRA/BRA-I		184/184 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 408 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1963
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Bjørgengen
Eiendomsmegler

911 83 380
oyvind.bjorgengen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 690 000**
Omkostninger*	kr	**118 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 808 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 117 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 118 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 604 pr. år for 2026.

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon, vann og avløp.
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 29, bnr. 406 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 184 m²
BRA total: 184 m²

Kjeller
BRA-i: 74 m²

1. etasje
BRA-i: 79 m²
TBA: 11 m²

2. etasje
BRA-i: 31 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025..

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er ca. 408 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, gruset adkomst, gressplen, prydbusker og hekk mot nabogrenser. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, med stedvis noe fall mot mur fra vei.

Byggeår
Ca. 1963

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Vindfang, gang/trapp, tre soverom, bad, kjøkken og stue.
Loft BRA-i: Trapp/gang og to rom innredet som allrom.
Kjeller BRA-i: Entré/gang/trapp, vaskerom, rom innredet som allrom, bod, bad og hobbyrom.

Balkong på ca. 3 m² med utgang fra soverom og terrasse på ca. 8 m² med utgang fra stue. I tillegg er det oppført garasje med tilhørende bod (påbygget i 1989), som ikke er arealoppmålt i tilstandsrapporten.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i kjelleren. Kjelleren var opprinnelig godkjent med sekundærrom som vaskerom, brenselsrom, matbod, diverse rom og uutgravd areal, men er i dag innredet med blant annet allrom og bad. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om

omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning på loftet, da det ikke foreligger byggetegninger for innredning av loftsetasjen. Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse 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 på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1963 over tre plan (1. etasje, loft og kjeller), samt påbygget garasje med bod fra 1989. Boligen har i hovedsak tekniske installasjoner og overflater fra byggeåret og har et helhetlig oppgraderingsbehov.

1. etasje:
Adkomst via overbygget inngangsparti med betongtrapp og skiferstein. Inngangsplanet inneholder vindfang, gang/trapp, tre soverom, bad, kjøkken og stue. Stuen har parkett på gulv, pipe med brannmur, koksovn og steinplate, luft-til-luft varmepumpe fra 2011, samt utgang til terrasse på ca. 8 m² med rekkverk. Kjøkkenet har innredning i eikeutførelse med laminert benkeplate, stålvask, opplegg og plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt kjøkkenvifte med avtrekk til pipe. Badet er innredet med gulvbelegg, overmalte vegger, hvitmalt tak, eikeseksjon med vask/benk, overskap, speil, hvit wc, badekar, veggmontert el-stråleovn og naturlig avtrekk over tak. Badet har et oppgraderingsbehov. De tre soverommene har garderobeskap, og det ene soverommet har utgang til balkong på ca. 3 m² med sink, impregnerte bord og rekkverk.

Loft:
Loftsetasjen inneholder trapp/gang og to allrom, samt lagringsplass i kott. Innredning av loft mangler tegninger og er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen.

Kjeller:
Kjelleretasjen inneholder entré/gang/trapp, vaskerom, allrom, bod, bad og hobbyrom. Badet er innredet med gulvbelegg, tapet og våtromsplater, hvite takplater, hvit vask med speilskap, hvit wc, dusjkabinett, el-stråleovn og naturlig avtrekk. Vaskerommet har utslagsvask i pvc, opplegg for vaskemaskin, stålsluk støpt i gulv, naturlig avtrekk samt varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 med stoppekran. Både bad og vaskerom har oppgraderingsbehov. Dagens innredning i kjelleren samsvarer ikke med opprinnelige byggetegninger, og kjelleren er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen. Rommene i kjelleren har et oppgraderingsbehov.

Garasje og tilleggsbygg:
Garasje påbygget i 1989 med utvidelse til bod. Bygningen er oppført med vippeport og dør.

Overflater:
Gulv: Parkett, gulvbelegg, teppe, furubord og betong.
Vegger: Malte flater, tapet, panelplater, panel og betong.
Himling: Hvite takplater, malte flater og panel.

Lagring:
Lagringsplass i bod i kjeller, kott på loft, samt garasje påbygget i 1989 med utvidelse til bod.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Ytterdører | Det er påvist råte eller store skader i dører.

- Andre utvendige forhold | Det er påvist lekkasje og råte i overgang mellom tak på garasje og bod.

- Innvendig - Overflater gulv | Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. Teppe på allrom loft er ødelagt og slitt. Gulvbelegg i boligen er av eldre dato og bør skiftes.

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt og takstein på taket er 63 år gamle.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Renner og nedløp har for lengst oversteget sin garantitid. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er registrert værslitte og oppsprukne kledningsbord. Det anbefales nærmere undersøkelse av kledningsbord i brystvegg/vindski mot nabo. Murvegg mot nabo har sprekker og det er registrert rust i armeringen. Dette bør utbedres.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper | Hovedtrappen har løse fuger og sprekk i stein på øverste repos. Rekkverket på kjellertrappen har for lav høyde.

- Innvendig - Overflater vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipe og koksovn (bør skiftes) er 63 år gamle. Det anbefales en kontroll av feiervesenet for å vurdere tilstand og sikkerhet.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Innvendige dører | Det er noe skade på enkelte dører som er 63 år gamle.

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er utført bak vask med målt fuktverdi på 24,8 %. Det er usikkert om dette skyldes fukt fra rør/vask eller fuktopptrekk/kapillært opptrekk fra gulv, og dette bør undersøkes nærmere.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkenet er fra byggeåret og fremstår i tilfredsstillende stand, tatt alder i betraktning.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenviften har begrenset avtrekk og er av eldre dato. Det anbefales å skifte kjøkkenviften for å oppnå bedre ventilasjon.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er 63 år gamle, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres videre funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør og ABS plastrør er 63 år gamle, noe som medfører usikkerhet om deres fremtidige funksjon.

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

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpåliggende. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Helse, miljø og sikkerhet

- Adkomst til pipe: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Byhaugen nordre, i en vei med lite trafikk. Her bor du med kort gangavstand til både barnehager og skoler, noe som gir en praktisk hverdag for barnefamilier. Både Byhaugen barnehage og Barnehagen Tasta ligger noen minutters gange fra boligen, mens Byfjord skole for barnetrinnet og Tastaveden skole for ungdomstrinnet begge nås enkelt til fots.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet med Kiwi Tasta og Coop Extra i Randabergveien innen kort gangavstand, der du også finner apotek. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud er det en kort kjøretur eller sykkeltur til Alti Tasta. Nærområdet byr også på et rikt aktivitetstilbud for idrett og fritid, med Tastahallen, svømmehall, skatepark og fotballbaner lett tilgjengelig.

Turområdene rundt boligen er blant byens mest populære. Fra Byhaugen har du umiddelbar tilgang til fine turstier og friområder, og det er kort vei til fots eller på sykkel videre ned til Store og Litla Stokkavatnet med sammenhengende turstier, badeplasser og grønne lunger. Tastaveden ligger også like ved og byr på flotte utsiktspunkter over Byfjorden.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass ved Tasta sykehjem en kort spasertur unna, med hyppige avganger mot sentrum og andre bydeler. Med bil eller sykkel tar det rundt fem til ti minutter inn til Stavanger sentrum, og det er enkel påkjøring til hovedveinettet for videre pendlerruter mot Forus og Stavanger lufthavn, Sola.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Vertikaldelt tomannsbolig med grunnmur i betong og tresonitt (treullsementplater) på innsiden. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning og liggende kledning i brystvegger. Takkonstruksjonen er oppført med lufting, og taket er tekket med teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og

bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Det foreligger byggeløyve for tomannsbolig datert 26.04.1962, samt godkjenning av plassering datert 29.05.1962.

For garasje foreligger det byggetillatelse datert 07.07.1966 (vedtaksbrev datert 22.07.1966) og godkjenning av endret plassering datert 05.04.1968. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For tilbygg til garasje (redskapshus/bod) foreligger det byggetillatelse datert 15.07.1988. Tilbygget har registrert byggeår/tatt i bruk 10.10.1989 i matrikkelen, og tilstandsrapporten oppgir at garasjen ble påbygget i 1989. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tilbygget i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade. Det er etablert takvindu i takflaten tilknyttet loftet uten at dette fremgår av de godkjente fasadetegningene. Fasadeendringer som innsetting av nye vinduer er normalt søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent fasadeendringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2011 og koksovn (bør skiftes) tilknyttet pipe. El-stråleovn på bad i 1. etasje og på bad i kjeller.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 02.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger innenfor felt B1. Gjeldende reguleringsplan er Forslag til revidert reg. plan for område mellom Randabergv. Lyngv. Byhaugen nord o. Vølstads eiendom gnr. 29 bnr. 498 (plan-ID 704), ikrafttrådt 19.03.1974.
I henhold til reguleringsbestemmelsene for plan 704 (§ 2, tilføyd 19.04.2011) gjelder følgende føringer for tomannsboliger i felt B1:
«Ved søknad om til- eller påbygg, skal det vises en felles utbygging for tomannsboligen som skal følges ved en etappevis utbygging. Tak skal utformes som saltak. Takoppbygg tillates ikke. Det tillates bare en boenhet og en avkjørsel pr. eiendom.»
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B2).

Det pågår for øvrig revisjon av kommuneplanen (arealdel 2027–2042, plan-ID KP 2027-2042), der planlegging er igangsatt.
Deler av eiendommen berøres av hensynssone H110 – Nedslagsfelt drikkevann (Stokkavannet) i kommuneplanens arealdel. I henhold til bestemmelse 3.3 er det innenfor sonen ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas, og overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås.
Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 254 978 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 019 912 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Laurense Årthun

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

1103/29/406:
19.08.1961 - Dokumentnr: 4296 - Best. om vann/kloakkledn.
Retighetshaver: Stavanger kommune.

Kommunen har rett til å ha ledninger liggende over vestre del av eiendommen langs grensen mot tomt nr. 4 (gnr. 29, bnr. 405). Det må ikke plantes over ledningen. Kjøper plikter å betale gjeldende tilknytningsavgift for vann. Dersom vanntrykket ikke er tilfredsstillende, må dette ordnes ved hydroforanlegg på egen kostnad. Eiendommen må ikke beplantes slik at det fører til ulempe for trafikkoversikten.

19.08.1961 - Dokumentnr: 4296 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr: 1103 Gnr: 29 Bnr: 405

Eieren av naboeiendommen (gnr. 29, bnr. 405) har rett til å legge vann- og kloakkledninger til kommunale ledninger som er nedlagt på denne eiendommen. Det må ikke plantes over ledningen.

19.08.1961 - Dokumentnr: 4296 - Bestemmelse om gjerde

Kjøper har gjerdeplikt mot offentlig vei og plass og mot naboeiendommer, samt full gjerdeplikt mot kommunale eiendommer. Dersom det etter kommuneingeniørens vurdering er behov for forstøtningsmur mot vei for oppføring av gjerde, bekostes denne av kjøper.

26.06.1961 - Dokumentnr: 303402 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 1103 Gnr: 29 Bnr: 85

30.01.1963 - Dokumentnr: 300476 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 1103 Gnr: 29 Bnr: 468

Eiendommens rettigheter:
25.11.1963 - Dokumentnr: 5942 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 1103 Gnr: 29 Bnr: 407. Bestemmelse om kloakkledning

Kloakkledningen som går over gnr. 29, bnr. 407 er felles for eiendommene, og utgifter til vedlikehold og reparasjoner deles likt.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette. 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.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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* 1,10% (forutsatt salgssum kr 4 900 000,-), kr 53 900,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Ekstra kostnad pr. eventuell tinglyst utleggsforretning, kr 2 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Standard, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Overtagelse, kr 2 800,-
Salgsoppgave, kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar per visning, kr 1 500,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 500,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125,-

Totalt, kr 118 975,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ingve Sæve den 13.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til 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 bygningssakyndig 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 2 virkedager før overtakelsesdato. 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.

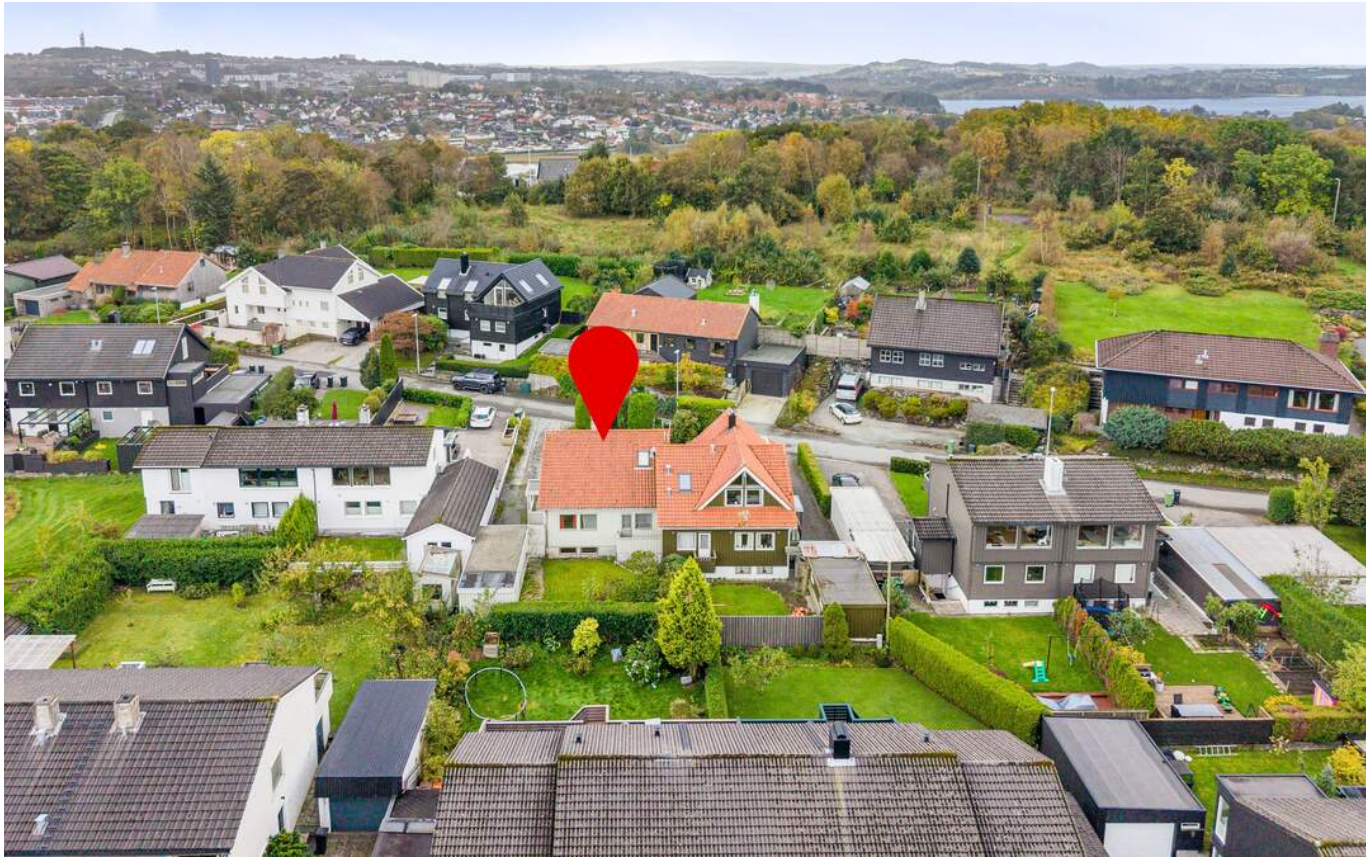
Ansvarlig megler
Øyvind Bjørgengen
Eiendomsmegler
Telefon: 911 83 380
E-post: oyvind.bjorgengen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Randaberg
PB 90
4096 RANDABERG
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

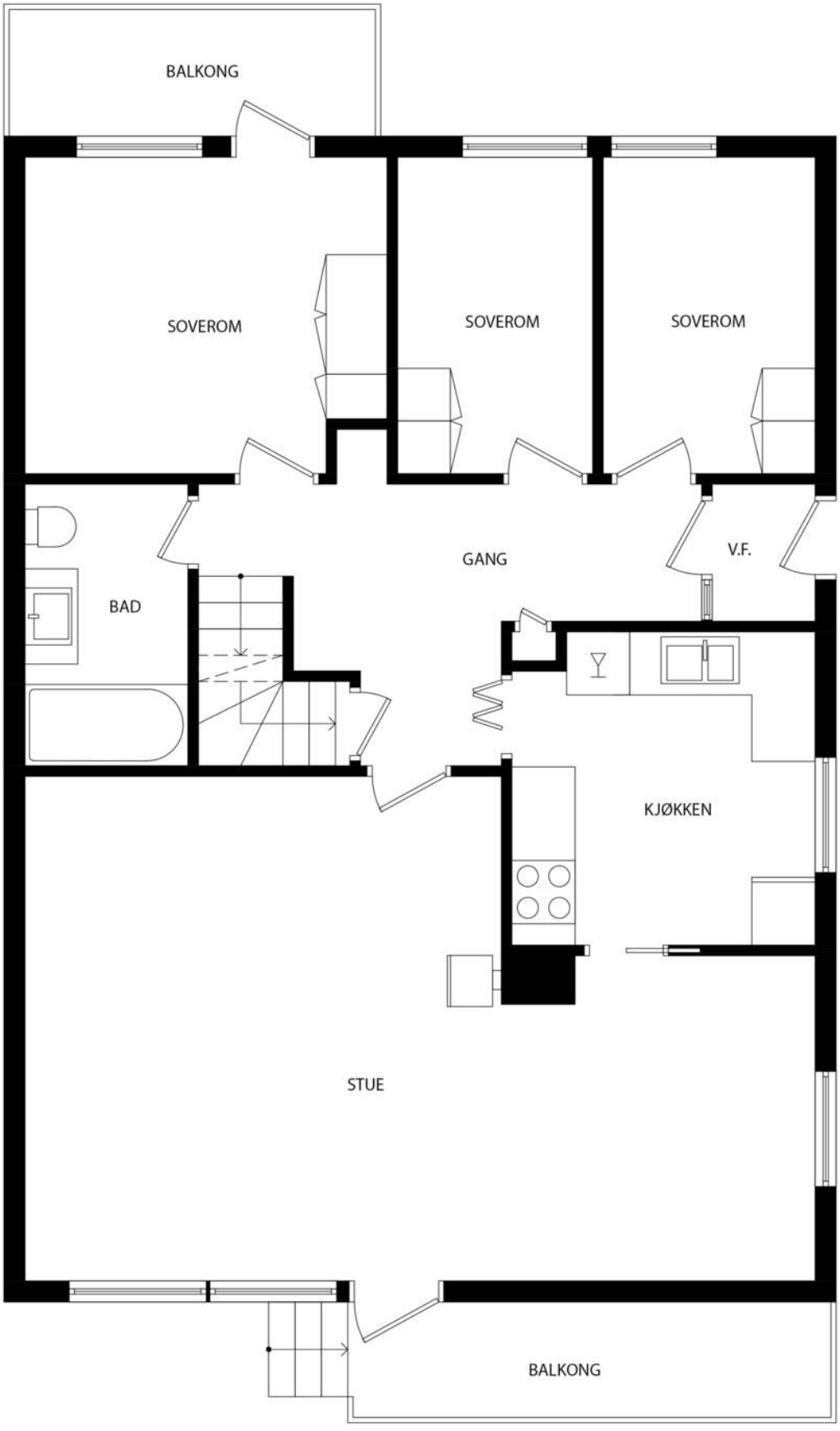


Nærområdet byr på turmuligheter ved Tastaveden og utsikt mot Byfjorden.



Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Byhaugen og Tasta.

Plantegning



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



Vindfang med teakdør og glassfelt som leder inn til gangen.



Gangen har panelte vegger og trappeadkomst opp til loftsetasjen.



I stuen er det montert eldre koksovn (bør skiftes) med brannmur og steinplate på gulvet.



Stuen har parkettgulv, varmepumpe og dør direkte ut til terrassen.



Stuen har store vindusflater mot hagen og utgang til terrasse mot sør.



Terrasse i treverk med utgang direkte fra stuen.



Romslig stue med panelte veggflater og parkett på gulv.



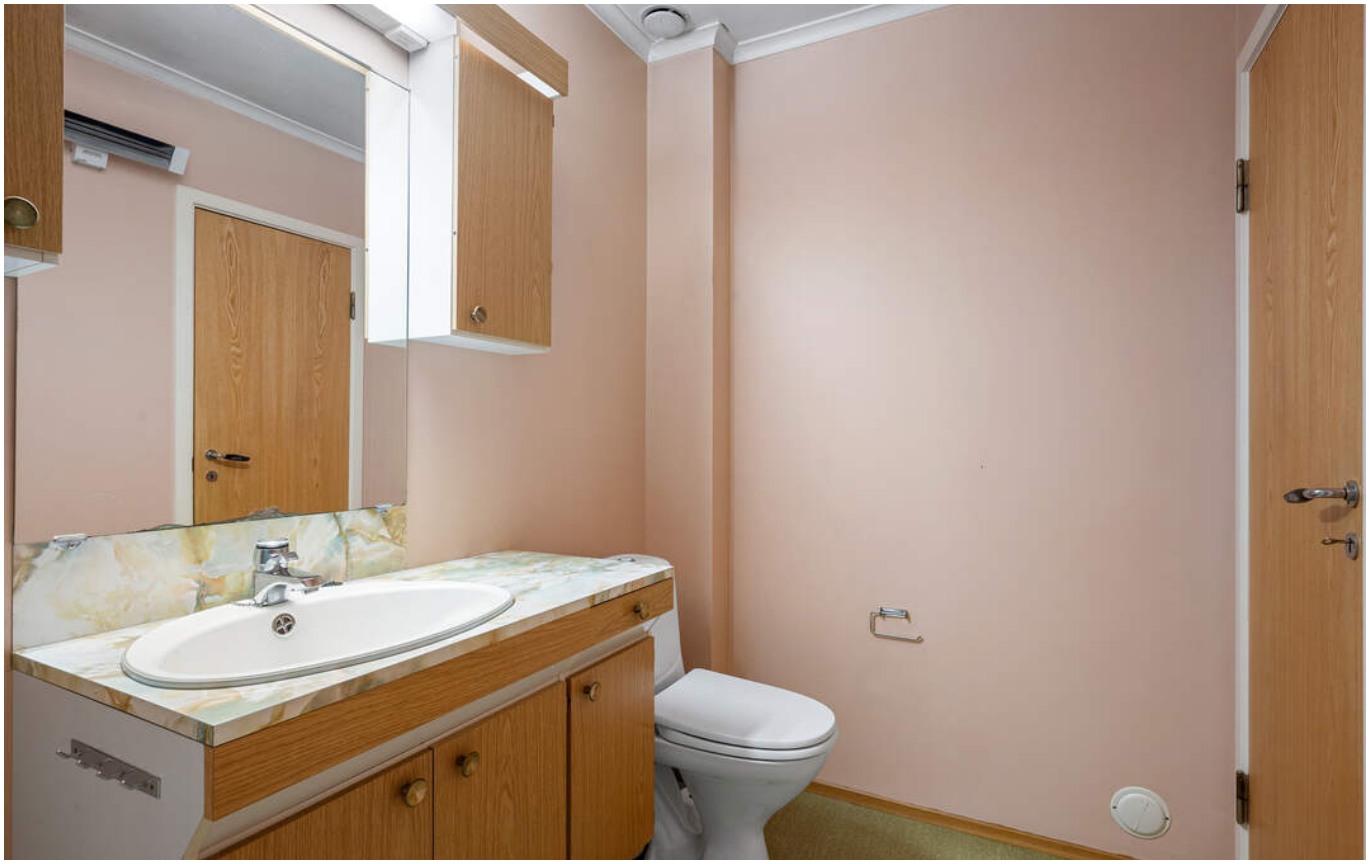
Spiseplassen ligger i tilknytning til stuen med dør inn til kjøkkenet.



Kjøkkenet har innredning i eik med laminert benkeplate og dobbel stålvask.



Kjøkkenet har godt med skapplass og kjøkkenvifte over kokesonen.



Badet i første etasje er innredet med eikeseksjon, overskap, speil og toalett.



Badet har innmurt badekar med flislagt veggfelt.



Soverom med garderobeskap og utgang til balkong mot nord.



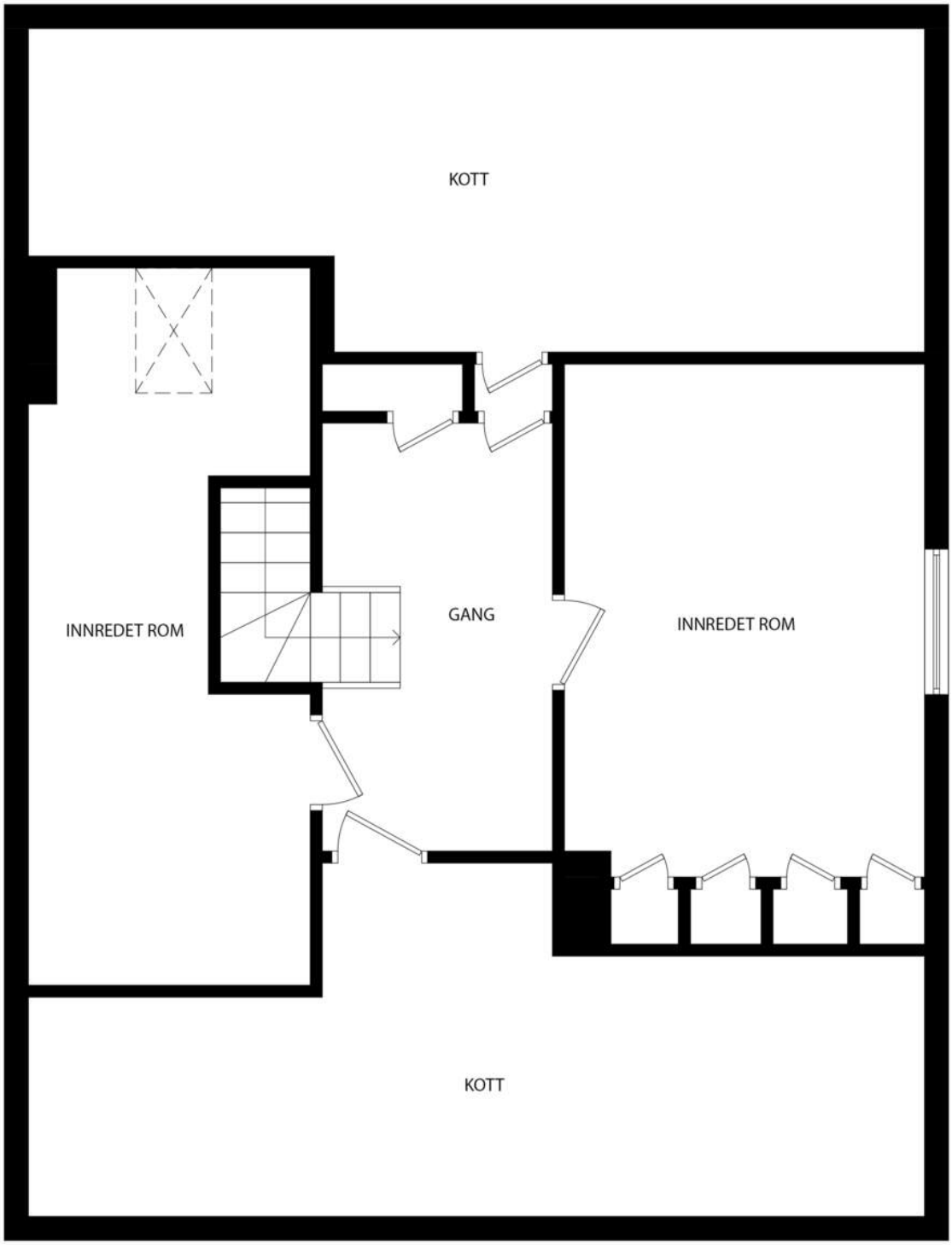
Balkongdøren gir direkte adkomst til den nordvendte balkongen. Det mangler nøkkel til døren.



Soverom med garderobeskap og vindusflate mot hagen.



Soverom med garderobeskap og tapetserte vegger.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Trappegang på loftet med panelte flater og garderobeplass. Loftet er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen.



Gang med adkomst til kott og boder i kneveggene. Loftet er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen.



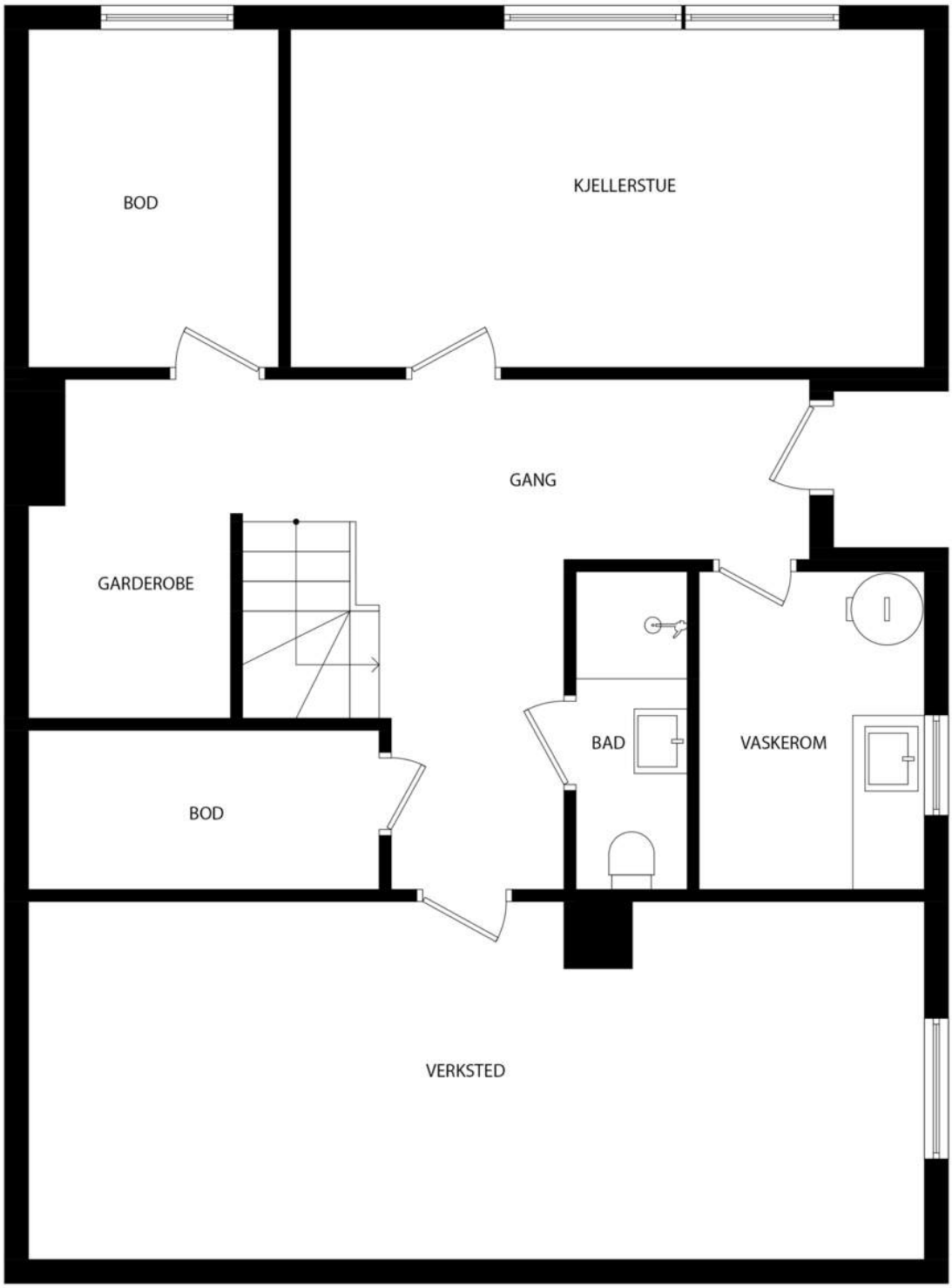
Innredet loftsrom med skaprekke i knevegg. Loftet er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen.



Innredet loftsrom med panelte skråtak. Loftet er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen.



Innredet loftsrom med takvindu. Loftet er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Trapperom og gang i kjelleren med panelte vegger og himling.



Garderobenisje i kjellergangen med hattehylle og oppheng.



Innredet rom i kjelleren med panelte vegger og furubord på gulv. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold hos kommunen.



Rom i kjelleren med furupanel og vindusflater. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold hos kommunen.



Vaskerom i kjelleren med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på 198 liter.



Bad i kjelleren med toalett, vask, speilskap og veggmontert stråleovn.



Badet i kjelleren er utstyrt med dusjkabinett og gulvbelegg.



Verksted i kjelleren med fastmontert arbeidsbenk og trepanel.



Verkstedet har gode oppbevaringsmuligheter og kjellervindu som slipper inn dagslys.



Bod i kjelleren med støpt betonggulv og vegghylle.



Lagringsbod i kjelleren innredet med arbeidsbord og åpne hyller.



Eiendommen har hellelagt innkjørsel med biloppstillingsplass foran garasjen.



Overbygget inngangsparti med skiferbelagt trapp og adkomst til garasjen.



Nordfasaden med plen og balkong tilknyttet soverommet i første etasje.



Garasjen har tilbygg med egen inngangsdør innredet som bod og redskapshus.



Skjermet hage opparbeidet med plen og tett hekkbeplantning rundt tomten.



Skjermet hageparsell med plen og beplantning langs tomtegrensen.



Tomten er opparbeidet med hage, plen og beplantning rundt boligen.



Olderveien er en rolig boliggate med kort vei til bussholdeplass og servicetilbud.

OLDERVEIEN 9

Nabolaget Byhaugen nordre/Vølstadbakkene - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tasta sykehjem Linje 5, 15, X71	**6 min** 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**8 min** 3 km
Stavanger Sola	**19 min**

SKOLER

Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	**11 min** 0.9 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	**12 min** 1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	**15 min** 1.4 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	**11 min** 0.9 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	**20 min** 1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	**13 min** 1.1 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	**19 min** 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Agathe Backer Grøndahls vei	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

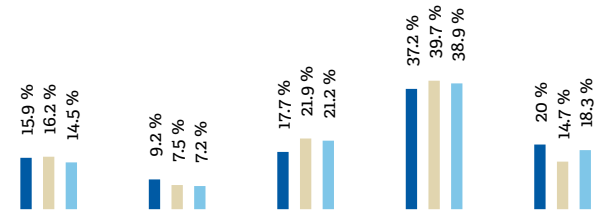
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Byhaugen nordre/Vølstadba...	1 435	583
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Byhaugen barnehage (0-5 år) 98 barn	**4 min** 0.4 km
Barnehagen Tasta (1-5 år) 61 barn	**4 min** 0.4 km
Espira Fjellsenden (0-5 år) 70 barn	**7 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tasta PostNord	**7 min** 0.6 km
Coop Extra Randabergveien	**7 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

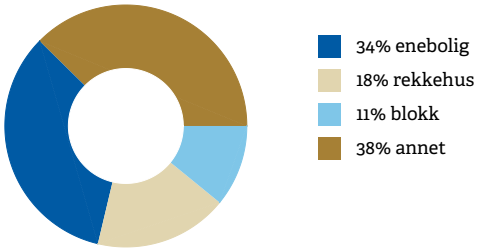
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Balløkke Ballspill	**3 min** 0.2 km
Ær Ballspill	**6 min** 0.6 km
SKY Fitness Byfjordparken	**14 min**
InterPadel Byfjordparken	**16 min**

BOLIGMASSE



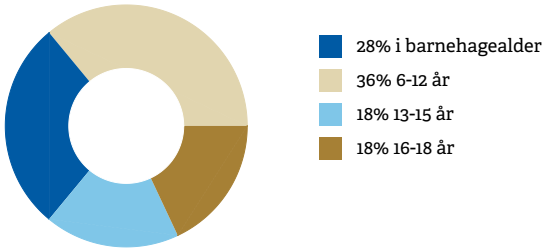
«Rolig og koselig nabolag med fine mennesker og hus.»

Sitat fra en lokalkjent

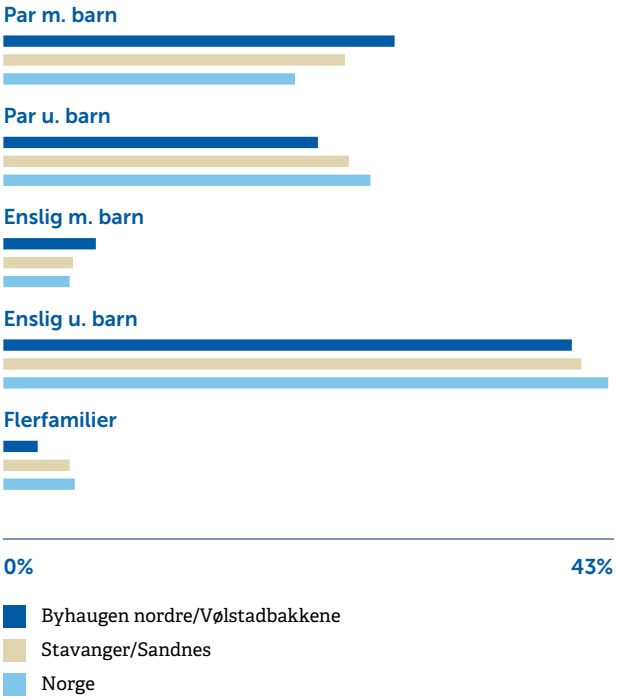
VARER/TJENESTER

Alti Tasta	**17 min**
Vitusapotek Tasta	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Leif Helge Årthun
Boligen Olderveien 9 4025 Stavanger 1103-29/406/0/0	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2208260125 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderoms skap/vask. Årstall usikkert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje i garasjetak bakerst

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: tetting av løse skjøter med tec 7, hjalp en stund. Litt usikker på årstallet

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Åge Otterbeck

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 2 kjellervinduer, skiftet byslag. Litt usikker på årstallet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: skiftet noen råtne kledningsbord på vestvegg og sørvegg hus, samt vestvegg garasje. Ble oppdaget i forbindelse med malingsarbeid. Litt usikker på årstallet

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?

- **Ja**

Ett stuevindu punktert, et kjøkkenvindu har råteskader.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2014

   Firmanavn: Rogaland Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs i forbindelse med varmepumpe. usikker på årstall

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Et loftsrom er bygget på 80- tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Taklekkasje i garasje, som nevnt tidligere

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Dette er nevnt tidligere

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Olderveien 9 , 4025 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 29, bnr. 406

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2504 **Eiendomsverdi ref nr:** YB1628

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

D
ENERGIMERKE

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.

Sæve Takst AS
Takst

SÆVE TAKST AS

Rapportansvarlig

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Olderveien 9 , 4025 STAVANGER
Gnr 29 - Bnr 406
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av tegelstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Det er lufting i takkonstruksjonen på 3-5 cm i form av sort papp sett fra kott.
Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, plater, lekter med lufting og museklosser samt stående kledning og liggende kledning i brystvegger.
Vinduer i fra byggeåret. 2 stk kjellervinduer er fra 2010. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Teak hoveddør med ett lags glass, malt kjellerdør, dobbel terrassedør fra soverom, liten dør og vippeport i garasjen fra 1963.
Terrassedør fra stue alder ukjent.
Balkong ut fra soverom på ca 3 m2 med sink/imp bord og rekkverk.
Terrasse ut fra stue på ca 8 m2 med rekkverk.
Hovedtrapp i betong med skiferstein i trinn og rekkverk.
Kjellertrapp i betong med rekkverk i stål.
Garasje/bod.
Garasjen ble på bygget i 1989 med utvidelse av bod. I overgang tak mellom bod og garasje er det fukt og råte som må utbedres.
Ifølge egenerklæringen er det forsøkt tetting av løse skjøter med tec 7 i ca 2017.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, gulvbelegg, teppe, furubord og betong på gulv, malte, tapetserte, panelte vegger og hvite takplater, malte, panelte i tak.
Det er malte, tapetserte, panelplate, panelte, betong vegger og malte, panelte tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, ved/koksovn og steinplate på gulv.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hultaking er utført hjørne i hobbyrom med utslag på fuktmåleren på 29,9 % fuktighet. Kjeller er innredet med sort papp mot mur uten lufting, stendere, isolasjon, plast og panel. Denne konstruksjonen er med risiko.
Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Etasje 1 › Bad
Det er gulvbelegg på gulv, overmalte vegger og hvitmalt tak. Eik seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og badekar som fører vannet direkte ned i gulv koblet til rør under gulv. Naturlig avtrekk ut over tak. El-stråleovn montert på vegg. Gulvbelegg er skåret rundt eldre stålsluk og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.

Kjeller › Vaskerom
Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Eldre stålsluk støpt ned i gulv. Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpåliggende. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren

Kjeller › Bad
Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit vask med speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg. El-stråleovn montert på vegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask/benk. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.
Varmepumpe fra 2011.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 med stoppekrane.
Skrusikringer fra byggeåret.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i betong med Tresonitt er treullsementplater på innside av grunnmur. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur fra vei. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

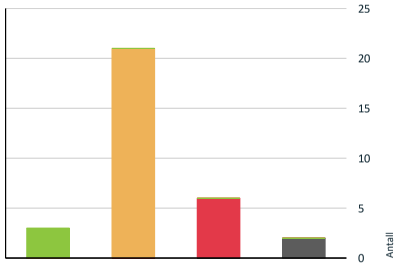
Tomannsbolig

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning i kjelleren ikke samsvarer med opprinnelige byggetegninger og innredning loft mangler tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

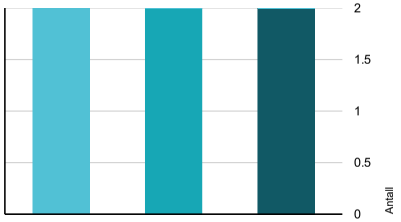
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 02.10.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Olderveien 9 , 4025 STAVANGER
Gnr 29 - Bnr 406
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Tomannsbolig, byggeår 1963, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2010, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke

A B C D E F G

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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Påbygg garasje.	Garasje ble påbygget i 1989 med utvidelse til bod.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av tegelstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt og takstein på taket er 63 år gamle.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke kan observeres fra bakkenivå.
Alder på vanntett sjikt og takstein medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert levetid, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Renner og nedløp har for lengst oversteget sin garantitid.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Renner og nedløp bør vurderes for utskifting, da de har oversteget sin garantitid og det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen ved videre bruk.
Jevnlig vedlikehold og inspeksjon anbefales for å redusere risikoen for vannskader.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg fra myndighetene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er lufting i takkonstruksjonen på 3-5 cm i form av sort papp sett fra kott.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og vurdere om det er behov for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være videre utvikling av fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

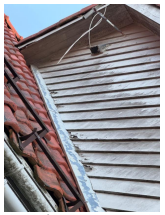


Det er lufting i takkonstruksjonen på 3-5 cm i form av sort papp sett fra kott.

Tilstandsrapport



Det er noen eldre fuktskjolder i sutaksbord sett fra kott.



Kledningsbor og vindskibord på brystvegg mot nabo må sjekkes for råte da det var umulig å komme opp

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, plater, lekter med lufting og museklosser samt stående kledning og liggende kledning i brystvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitte og oppsprukne kledningsbord. Det anbefales nærmere undersøkelse av kledningsbord i brystvegg/vindski mot nabo. Murvegg mot nabo har sprekker og det er registrert rust i armeringen. Dette bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte og oppsprukne kledningsbord bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Sprekker i murvegg og rust i armeringen bør utbedres for å forhindre ytterligere skade på konstruksjonen og redusere risiko for inntrenging av fukt.



Det er rust i armering og sprekker i mur vegg mot nabo som må ordnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i fra byggeåret. 2 stk kjellervinduer er fra 2010. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Takvindu på loft med punktert glass og fuktskjolder i karm bør utbedres ved å bytte ut glasset og utbedre eventuelle skader i karm. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for varmetap, fuktskader og forringelse av vinduets funksjon.

• Takvinduet bør skiftes for å sikre god funksjon og forhindre vanninntrengning.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Vinduer med ett- og tolags glass er 63 år gamle, og det anbefales å skifte vinduene i boligen.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap, kondensproblemer og behov for utskifting.

Olderveien 9 , 4025 STAVANGER
Gnr 29 - Bnr 406
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Takvindu med punktert glass og fuktskjolder. Vinduet lar seg ikke åpne.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Teak hoveddør med ett lags glass, malt kjellerdør, dobbel terrassedør fra soverom, liten dør og vippeport i garasjen fra 1963.
Terrassedør fra stue alder ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må foretas utskifting av dører med råte eller store skader for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Dører med ett lags glass har dårlig isolasjonsevne og gir økt varmetap, samt risiko for kondens og fuktskader.
Det anbefales å vurdere utskifting til moderne, isolerte dører for å redusere energitap og forbedre inneklimaet.

• Det anbefales å skifte utvendige dører i boligen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for trekk, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er råte i liten garasjedør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra soverom på ca 3 m2 med sink/imp bord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Sink på gulv har oversteget sin garantitid. Det bør vurderes å skifte ut det vanntette sjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å lage rekkverk etter dagens forskrifter.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue på ca 8 m2 med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverket bør bygges om eller forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i betong med skiferstein i trinn og rekkverk.
Kjellertrapp i betong med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

• Hovedtrappen har løse fuger og sprekk i stein på øverste repos. Rekkverket på kjellertrappen har for lav høyde.

Konsekvens/tiltak

• Løse fuger og sprekk i stein på hovedtrappens øverste repos bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og økt risiko for personskader.

Rekkverket på kjellertrappen bør forhøyes for å redusere risikoen for fallulykker.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje/bod.
Garasjen ble på bygget i 1989 med utvidelse av bod. I overgang tak mellom bod og garasje er det fukt og råte som må utbedres.
Ifølge egenerklæringen er det forsøkt tetting av løse skjøter med tec 7 i ca 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist lekkasje og råte i overgang mellom tak på garasje og bod.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må utføres utbedring av lekkasje og råteskader i overgang mellom tak på garasje og bod for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltakene ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på bygningsdelen.

• Det må utføres utbedring av lekkasje og råteskader i overgang mellom tak på garasje og bod for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Taktekking er fra 1963/1989 og har oversteget sin garantitid, og bør derfor skiftes for å redusere risikoen for nye lekkasjer og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er lekkasje, råte i overgang tak i garasje, bod som må ordnes.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er parkett, gulvbelegg, teppe, furubord og betong på gulv, malte, tapetserte, panelte vegger og hvite takplater, malte, panelte i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

• Teppe på allrom loft er ødelagt og slitt. Gulvbelegg i boligen er av eldre dato og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.

• Teppe på allrom loft bør skiftes, og gulvbelegg i boligen bør fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ødelagt og slitt teppe på allrom loft.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er malte, tapetserte, panelplate, panelte, betong vegger og malte, panelte tak.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Overflater bør vurderes for oppussing eller utskifting for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre slitasjen er redusert estetisk kvalitet og potensiell forverring av overflatene over tid.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

⚠ Radon

Beskrivelse
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe med brannmur, ved/koksovn og steinplate på gulv.

Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Vurdering av avvik:
• Pipe og vedovn er 63 år gamle. Det anbefales en kontroll av feiervesenet for å vurdere tilstand og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at feiervesenet gjennomfører en kontroll av pipe og vedovn for å vurdere tilstand og sikkerhet.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt brannfare eller redusert funksjon.
På grunn av alder bør det også vurderes å skifte bly rundt pipe eller beslaglegge utvendig pipe for å forhindre lekkasjer og ytterligere forringelse.



Pipe med brannmur, ved/koksovn og steinplate på gulv.



Det er sotrenninger fra feieluke i kjeller.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hultaking er utført hjørne i hobbyrom med utslag på fuktmåleren på 29,9 % fuktighet. Kjeller er innredet med sort papp mot mur uten lufting, stendere, isolasjon, plast og panel. Denne konstruksjonen er med risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

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

Utforede kjellervegger uten lufting anses som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering, sopp- og råteskader.

Alder på utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering er 63 år, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Det anbefales å vurdere utbedring av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Salt/fuktutslag på yttervegger i betong.



Salt/fuktutslag/kapilær opptrekk i betong gulv.



Salt/fuktutslag på yttervegger i betong.

Tilstandsrapport



Hultaking er utført hjørne i hobbyrom med utslag på fuktmåleren på 29,9 % fuktighet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:

• Det er noe skade på enkelte dører som er 63 år gamle.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skader på dører eller vurdere utskiftning ved behov, for å sikre funksjon og estetikk.
Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse over tid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv, overmalte vegger og hvitmalt tak. Eik seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og badekar som fører vannet direkte ned i gulv koblet til rør under gulv. Naturlig avtrekk ut over tak. El-stråleovn montert på vegg. Gulvbelegg er skåret rundt eldre stålsluk og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Avløps fra badekar er direkte ned i gulv koblet til rør under gulv.



Gulvbelegget er skåret rundt eldre stålsluk.



Gulvbelegg uten oppbrettskant på vegger da det er brukt gulvlister på gulv.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Eldre stålsluk støpt ned i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet bør oppgraderes med fuktsikre løsninger og tilfredsstillende ventilasjon for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales også å vurdere utskifting av eldre sluk for å redusere risikoen for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre stålsluk støpt ned i gulv.



Vaskerommet fra byggeåret og må renoveres.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpåliggende. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.



Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpåliggende.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit vask med speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg. El-stråleovn montert på vegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gulvbelegg klemt ned i sluk med to forskjellige gulvbelegg.



Badet må renoveres



Gulvbelegg uten oppbrettskant på vegger da det er brukt gulvlister.

KJELLER > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er utført bak vask med målt fuktverdi på 24,8 %. Det er usikkert om dette skyldes fukt fra rør/vask eller fuktopptrekk/kapillært opptrekk fra gulv, og dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyet fuktverdi bak vasken, enten dette skyldes lekkasje fra rør/vask eller kapillært fuktopptrekk fra gulv.



Hultaking er utført bak vask med utslag på 24,8 % fuktighet. Om dette skyldes fukt fra rør/vask eller fuktopptrekk/kapillær opptrekk fra gulv er usikkert men må undersøkes nærmere ved renovering av badet/vaskerommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask/benk. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut i pipe.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er fra byggeåret og fremstår i tilfredsstillende stand, tatt alder i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet er fra byggeåret og det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt, da eldre kjøkken kan ha slitasje og redusert funksjonalitet. Dette kan medføre økt risiko for fremtidige skader eller behov for reparasjoner.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i pipe.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenviften har begrenset avtrekk og er av eldre dato. Det anbefales å skifte kjøkkenviften for å oppnå bedre ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenviften bør skiftes for å oppnå bedre ventilasjon, da begrenset avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Olderveien 9 , 4025 STAVANGER
Gnr 29 - Bnr 406
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er 63 år gamle, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

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

• Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Usikkerhet rundt rørenes videre funksjon kan føre til uforutsette skader og kostnader.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør og ABS plastrør er 63 år gamle, noe som medfører usikkerhet om deres fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da alder på 63 år gir økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd eller lekkasjer med skade på bygningskonstruksjoner og innredning.

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør monteres elektrisk vifte i våtrom for å bedre ventilasjonen.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan gi skader på bygningsdeler og helseplager for beboere.

TG 2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2011.

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

• Det anbefales å følge opp med regelmessig service og vedlikehold for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.
Vurdering av utskifting bør vurderes, da varmepumpen har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for driftsstans.



Varmepumpe fra 2011.

TG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 med stoppekrane.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør vurderes å skifte ut varmtvannsberederen, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skrusikringer fra byggeåret.

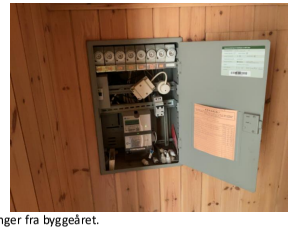
Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for elektrisk feil, brannfare og personskade.



Skrusikringer fra byggeåret.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Dreneringen er 63 år gammel og fuktsikringen er ikke synlig for kontroll. Det anbefales å vurdere utskifting av drenering og fuktsikring, da dagens løsning har usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

• Det er påvist salt- og fuktutslag på yttervegger samt kapillært oppsug fra grunnen i kjellergulv.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere tiltak for forbedret drenering og fuktsikring for å unngå ytterligere fuktskader og redusert brukstid på konstruksjonen.

• Det bør vurderes å skifte drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur, samt utføre nødvendige tiltak i grunnen.
Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert bruksmulighet.
Bruken av kjeller vil være avgjørende for behovet og omfanget av tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med Tresonitt er treullsementplater på innside av grunnmur. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur fra vei. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å lede overflatevann bort fra bygningen.
Manglende fall øker risikoen for vannansamlinger ved muren, noe som kan føre til fuktbelastning på drenering og utvendig fuktsikring, samt økt fare for fuktskader på konstruksjonen.

Olderveien 9 , 4025 STAVANGER
Gnr 29 - Bnr 406
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).18. sep. 2019

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg fra myndighetene.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å lage rekkverk etter dagens forskrifter.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverket bør bygges om eller forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for elektrisk feil, brannfare og personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

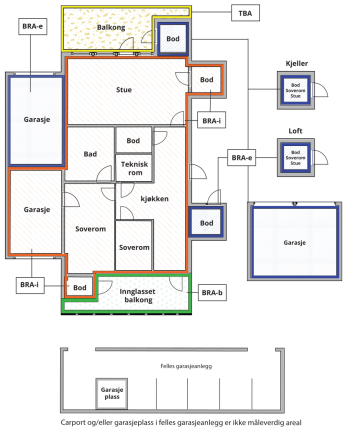
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	79			79	11
Loft	31			31	
Kjeller	74			74	
SUM	**184**				**11**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang/trapp, soverom, soverom, soverom, bad, kjøkken, stue		
Loft	Trapp/gang, allrom, allrom		
Kjeller	Entré/gang/trapp, vaskerom, allrom, bod, bad, hobbyrom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025..

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning i kjelleren ikke samsvarer med opprinnelige byggetegninger og innredning loft mangler tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller og loft er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen."

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Leif Helge Årthun	Kunde
	Øyvind Bjørgengen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	29	406		0	408.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olderveien 9

Hjemmelshaver
Årthun Laurense

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig med 1 etasjer, loft, delvis innredet kjeller og garasje/bod, bygget i 1963 og plassert i Olderveien 9 i Stavanger kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Olderveien 9, 4025 STAVANGER	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368771**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4381718**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **406**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
179,70

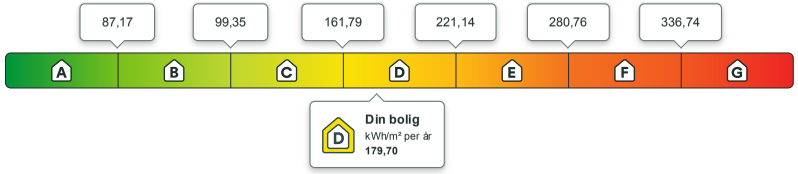
Olderveien 9, 4025 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 618,85	**144,67**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Olderveien 9, 4025 STAVANGER

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	TomannsboligVertikalDelt
Byggeår	1963
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	13.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	STAVANGER
Klimakorreksjonsfaktor	0.81
Årsmiddeltemperatur	8.51 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	259,63 m²
Areal tak	74,87 m²
Areal gulv	61,33 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27,60 m²
Oppvarmet BRA	184,00 m²
Oppvarmet luftvolum	420,79 m³
U-verdi for yttervegger	0,49 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,44 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,63 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	90 041,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,57 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,57 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	**Inndata**
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	24,52 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	3,96	48,06 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		22,83 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,49
2	Tak	0,38
3	Gulv	0,29
4	Vinduer og dører	2,44
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,67**
6	Infiltrasjon	0,27
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,94**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,34**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	165,82	0,00	165,82	1,88	88,16
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,57	2,35	29,92	1,09	27,57
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**222,51**	**2,35**	**224,86**	**-**	**144,84**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	26 619	144,67
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**26 619**	**144,67**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**26 619**	**145**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 357	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	16 221	88,16
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	5 041	27,40
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**26 619**	**144,67**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**26 619**	**144,67**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	144,67	1,00	144,67
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**144,67**		**144,67**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	144,67 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Olderveien 9, 4025 STAVANGER
Gnr/Bnr: 29/406/0/0
Dato: 2026-10-02
Målestokk: 1:1,000
Planident: 704
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1974

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG — AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Fornøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parsellhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/Industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg
- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingsområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
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
Ankringsområde
Opplagsområde
Opplagsområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

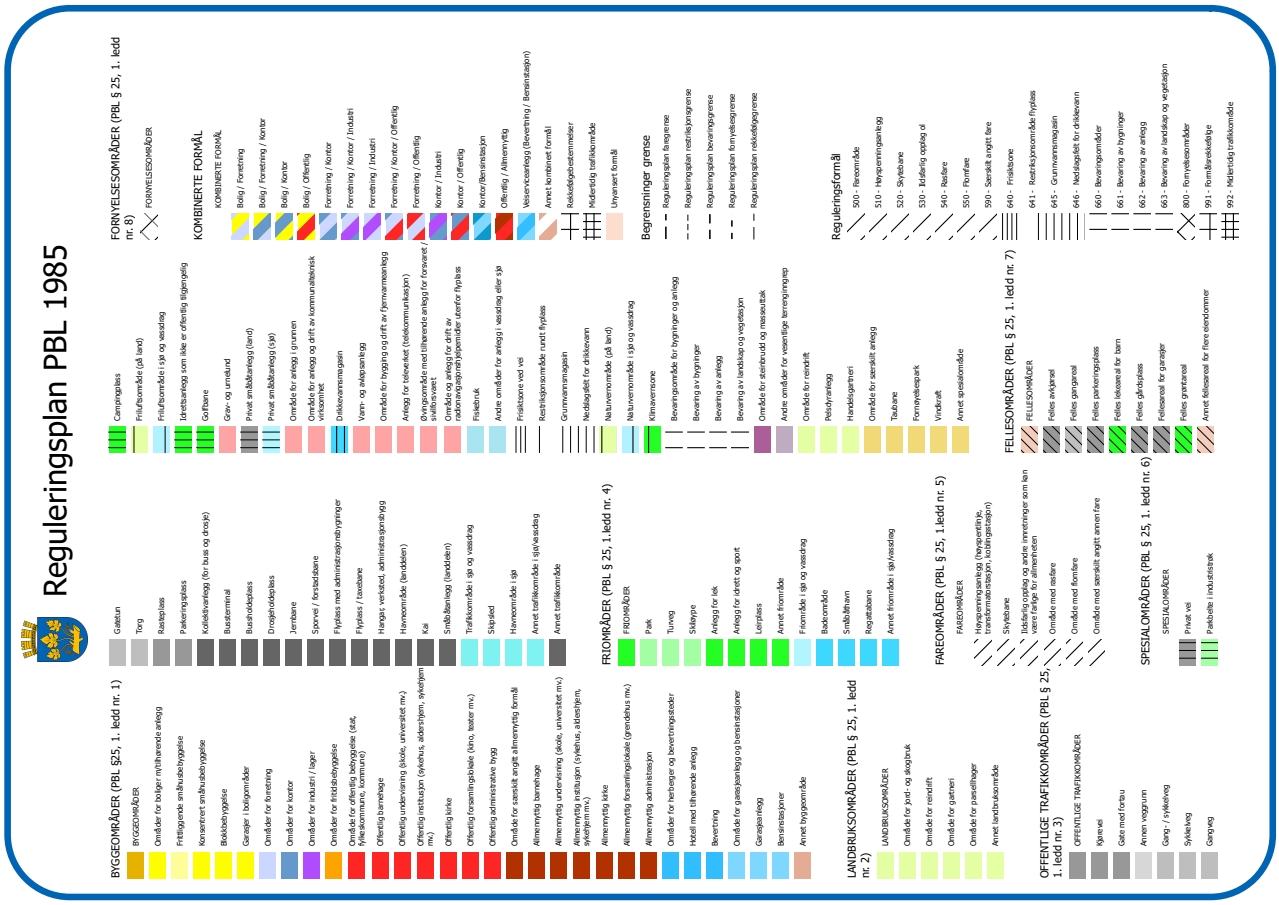
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



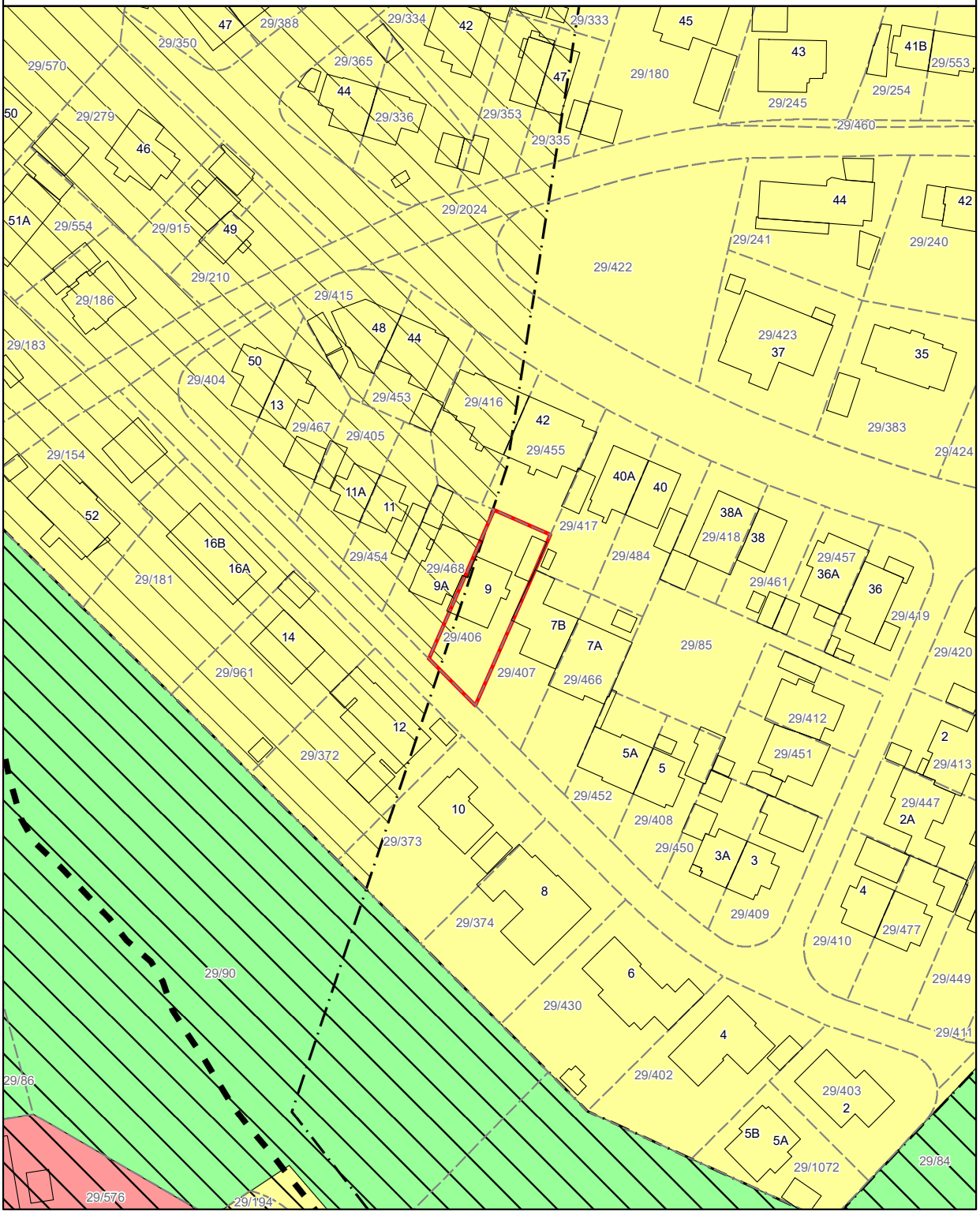
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Olderveien 9, 4025 STAVANGER
Gnr/Bnr: 29/406/0/0
Dato: 2026-10-02
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

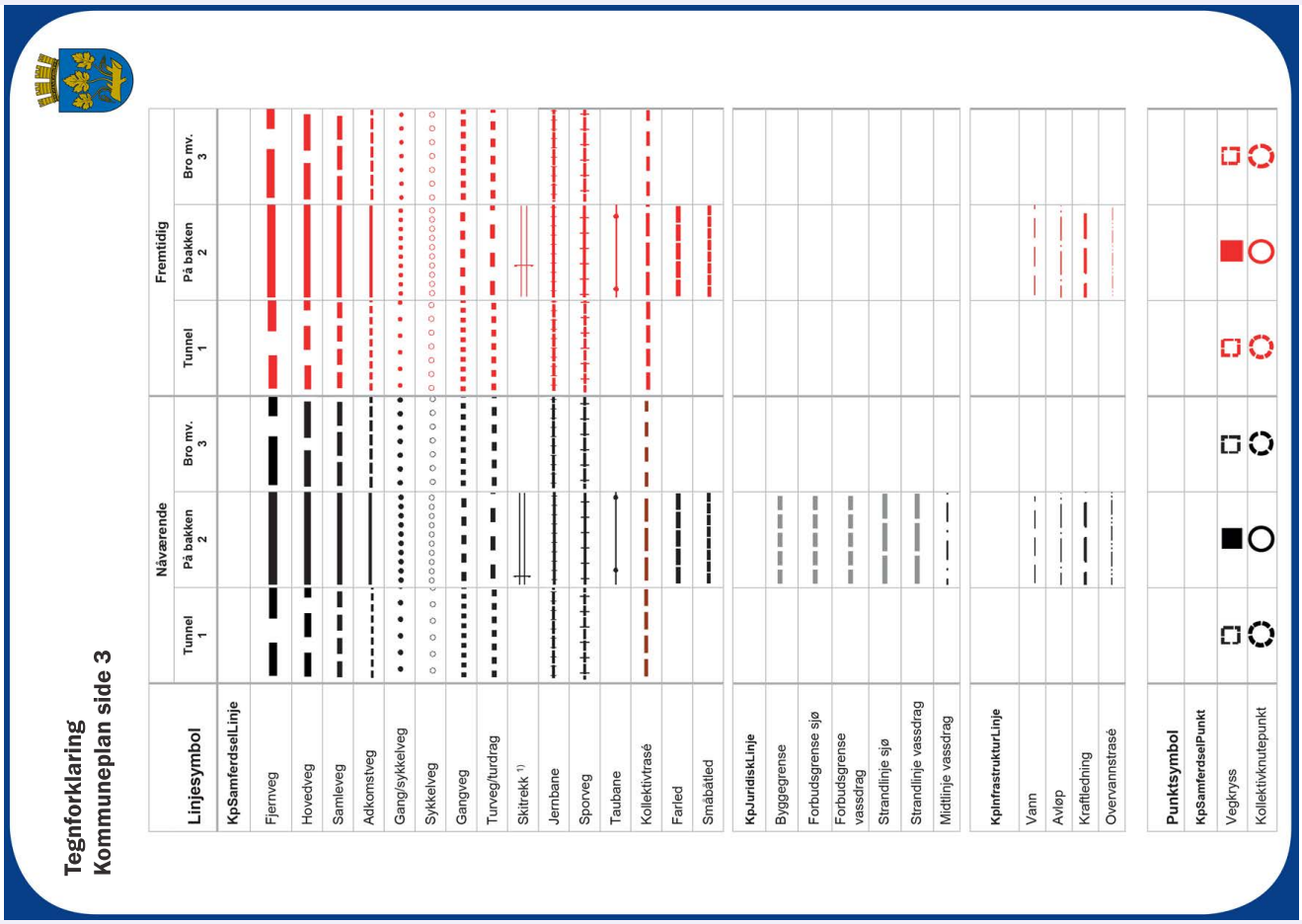
HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



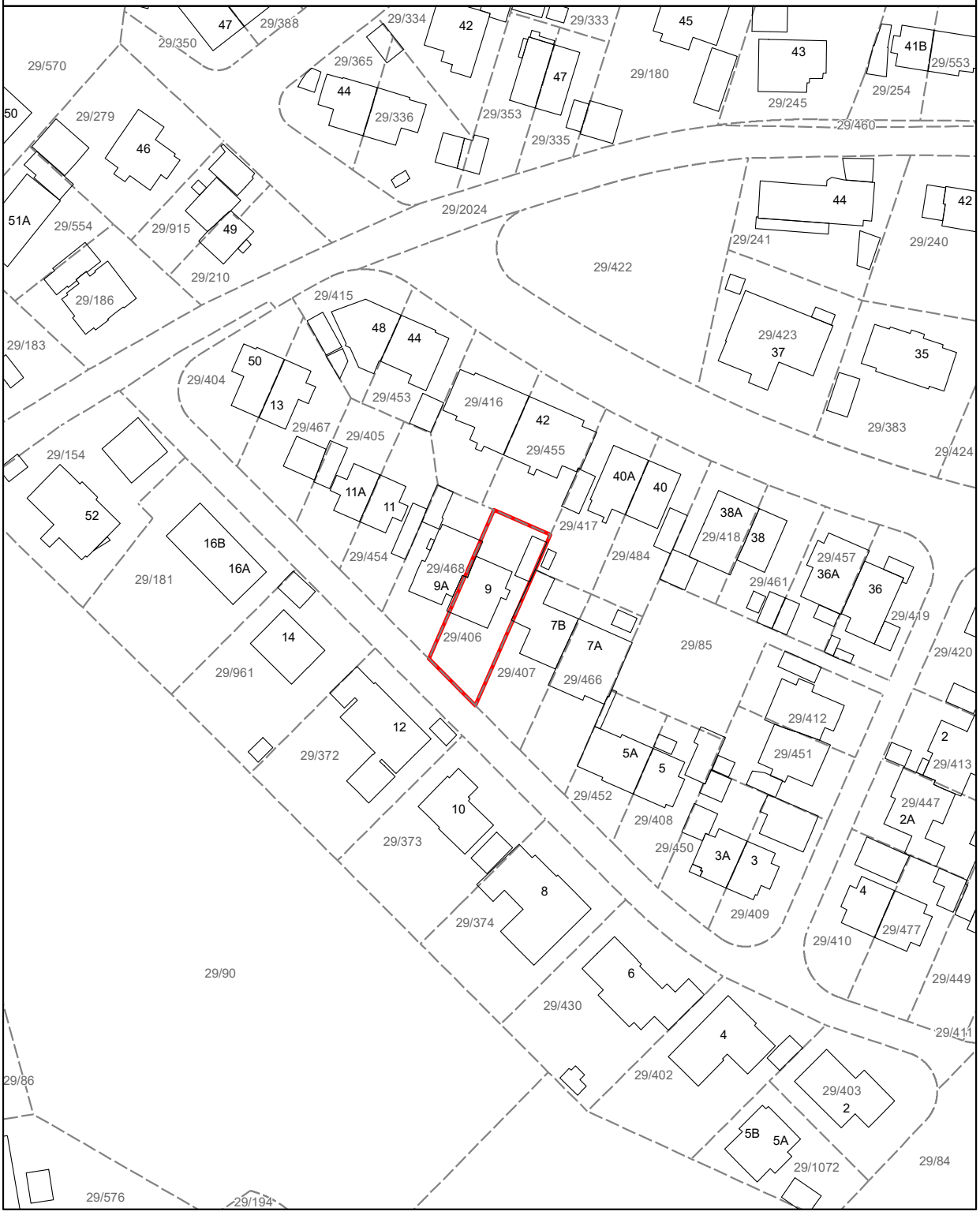
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan under behandling

Adresse: Olderveien 9, 4025 STAVANGER
Gnr/Bnr: 29/406/0/0
Dato: 2026-10-02
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **02.10.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	29	**Bruksnr**	406	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Olderveien 9, 4025 STAVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner
Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner på bunnen
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner under arbeid
Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer	
Areal	408.08 kvm
Omrnavn	B2
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	36.99 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	
Areal	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	704
Navn	Forslag til revidert reg. plan for område mellom Randabergv. Lyngv. Byhaugen nord o. Vølstads eiendom gnr. 29 bnr. 498
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/19/1974 00:00:00
Bestemmelser	704 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart	704 plankart.PDF,704 plankart.pdf
Delarealer	
Areal	0.05 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	408.03 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

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, frisikt 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 grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon bygningstegninger

Manglende tegninger for eldre bygg

Vi gjør oppmerksom på at vi har veldig begrenset bygnings- eller eiendomsrelaterte tegninger, dokumenter eller annet arkivmateriale fra før 1929. Dette skyldes at arkivene gikk tapt i en brann samme år. For eiendommer oppført før 1929 kan det derfor mangle historisk dokumentasjon.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

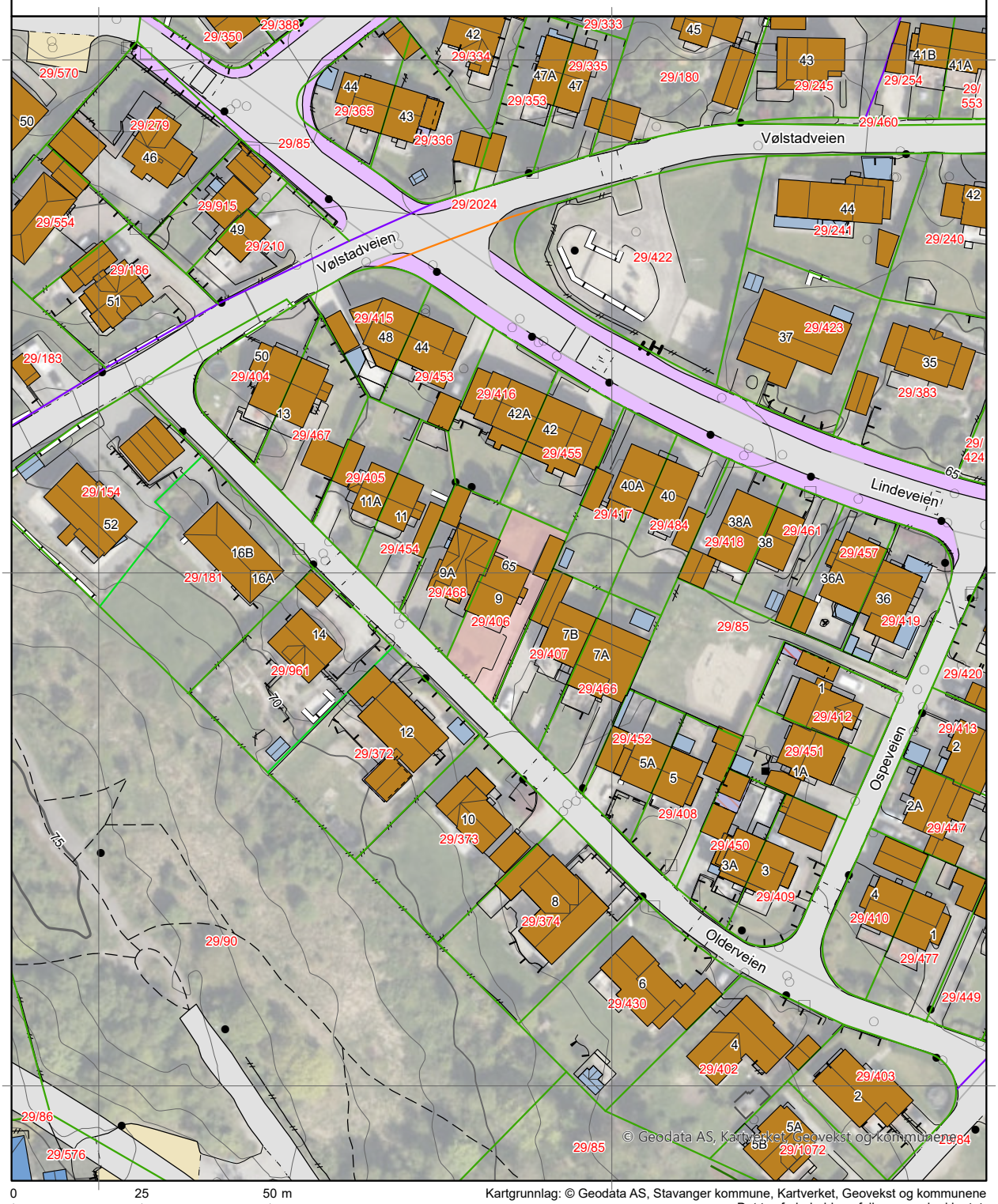
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/29/406/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

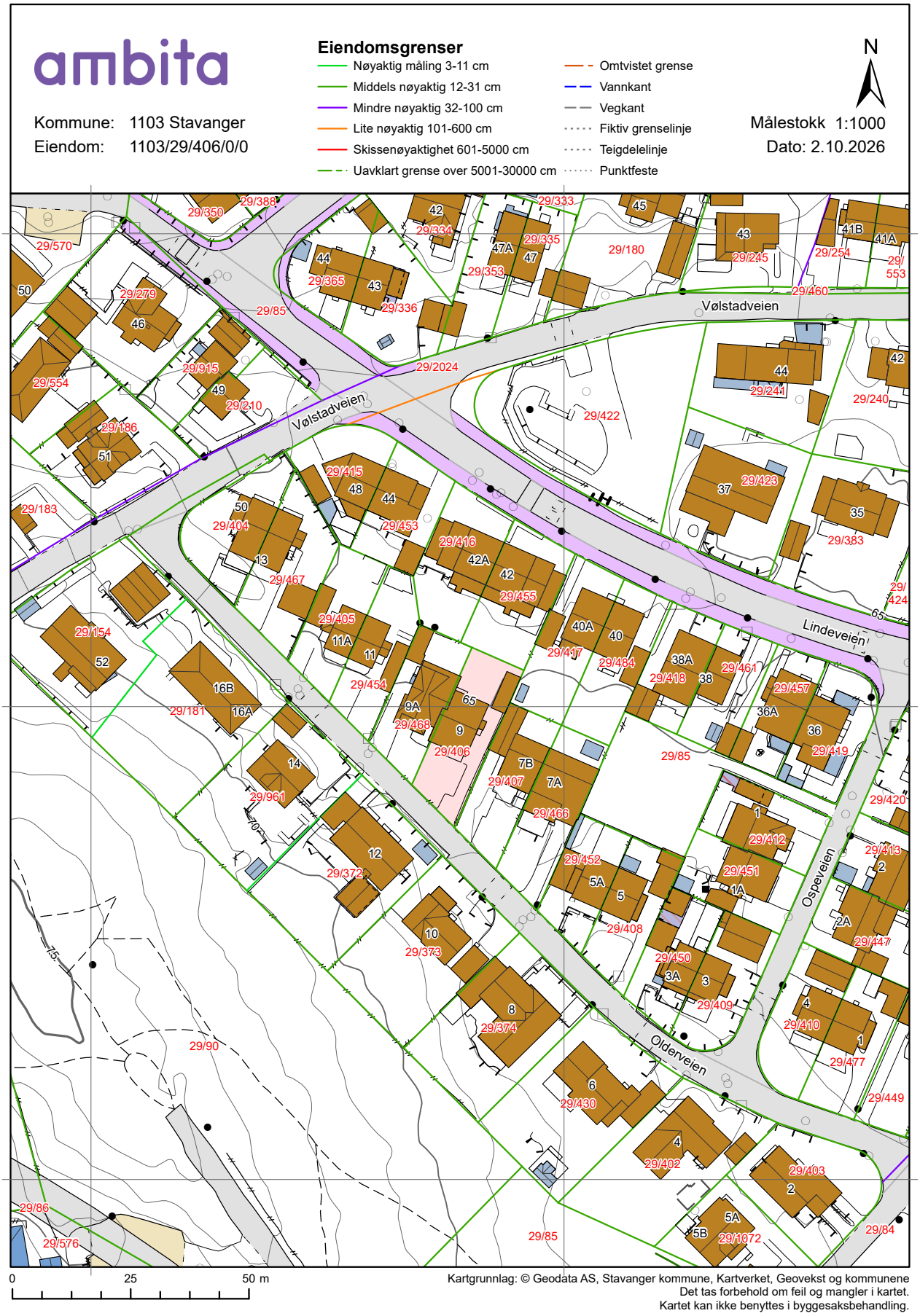
N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2026

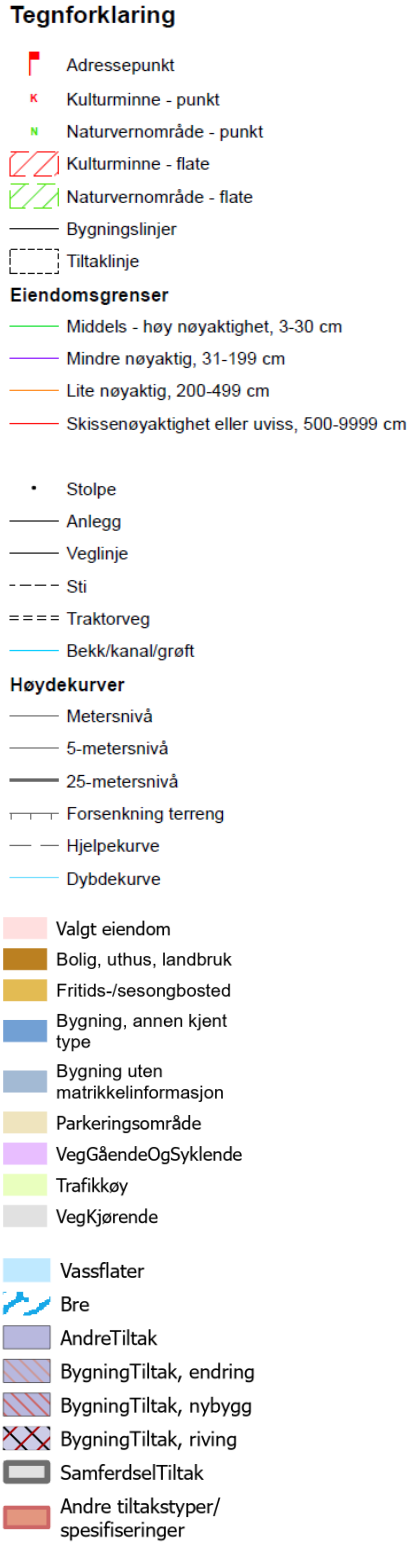


Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 406	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Olderveien 9, gatenr 1759 4025 Stavanger	**Grunnkrets:**	2608	Vølstadbakkene
		Valgkrets:	20	Indre Tasta
		Kirkesogn:	6090301	Tasta
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.04.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	408,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / vemeklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	18.09.2013	Avgiver	1103/29/406	0,0
	Matrikkelført:	18.09.2013			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.04.1961	Avgiver	1103/29/85	-408,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/29/406	408,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olderveien 9	Bolig	161,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	161,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	161,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1963
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	4381718			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		54,0		54,0			
H01	1	79,0		79,0			
H02		28,0		28,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.10.1989
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.10.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	4731573			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			22,0	22,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

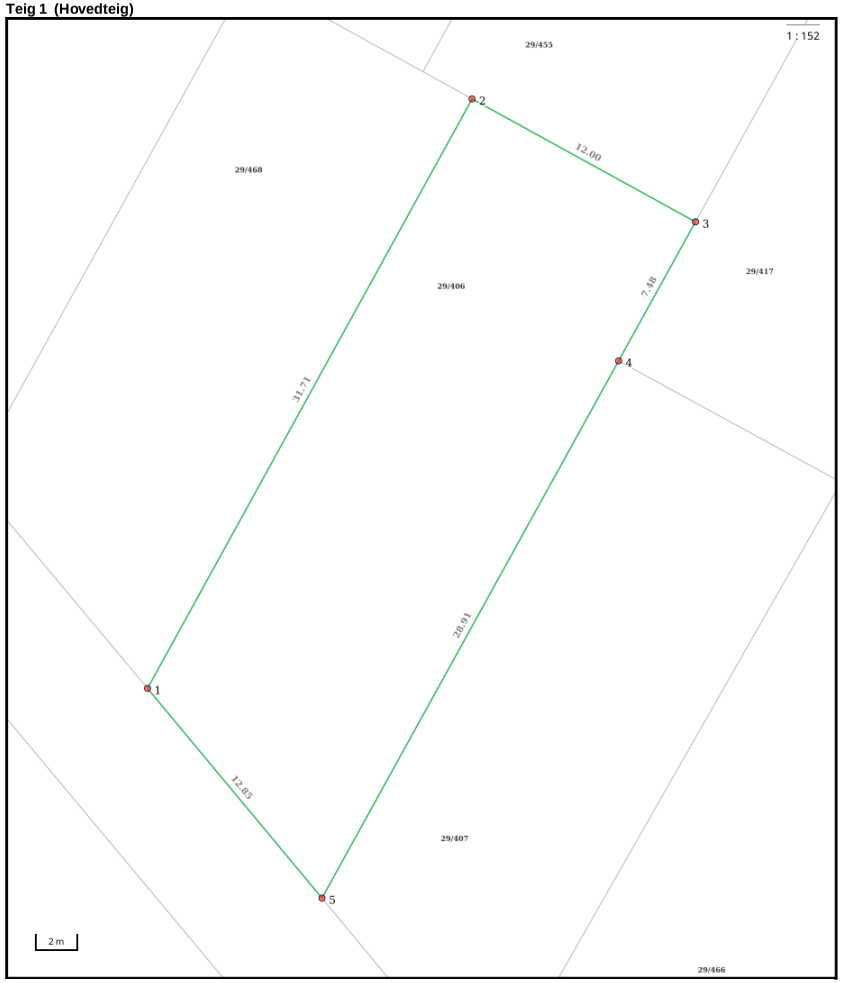


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 408,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 541 983,48	310 267,81	31,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 542 012,52	310 280,54	12,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 542 007,69	310 291,53	7,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 542 000,84	310 288,52	28,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 541 974,38	310 276,88	12,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	05.10.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	29	Bnr:	406	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Olderveien 9						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Gnr/bnr:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐

Forfallsdato:	Utestående beløp (kr):

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

Utskrift

av

Hetland bygningsråds protokoll

År 1962 den 29. mai holdes møte i bygningsrådet.

Tilstede: Thoresen, Jønassen, Reed, Aarrestad, Thomsen, Bö, Hedén, Mæle, Forfang.

Man behandlet

Sak. nr. 181/62 Herr Magne Årthun,
c/o J. Hidle,
Nedre Stokka,
Stavanger.

Ad. plasering av bygg 2 m. innenfor regulert byggelinje, Oldervegen 9, Tasta.

Vedtak:

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne söknaden.

Hillevåg, den 15. juni 1962

G. Forfang

Riktig utskrift
R. Höiland

Eksp. den .....

Gebyr kr. .....

PAULSEN 22226

Utskrift

av

Hetland bygningsråds protokoll

År 1962 den 26. april holdes møte i bygningsrådet.

Tilstede: Thomsen, Bö, Aarrestad, Mæle, Reed, Löhre, Thoresen, Jonassen, Hedén, Forfang.

Man behandlet

Sak. nr. 124/62 Herr MagneÅrthun,
adr. J. Hidle,
Nedre Stokka.

Byggemelding, vertikaltfelt 2 mannsbolig på g.nr. 29, br.nr. 406, Oldervegen 9, Tasta.

Vedtak:

Byggelöyve gis i samsvar med innsendt söknad.

Alt arbeid skal utföres etter bygningsloven og forskriftene til denne. Avlöpet fra huset skal tilkobles offentlig kloakk.

Det må betales tilknytningsavgift til kommunen for tilkobling til offentlig vannledning.

Det må være feieluker i kjeller og 1. etg. eventuelt anordnes med fast jernstige på taket.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet, murings- og trearbeidet. Tilkobling til off. vann- og kloakkledninger skal utföres av godkjent rörlegger.

En må få påvist husets plasering på tomten.

Byggelöyvet gjelder i ett år.

Skal det oppföres gjerde mot reg. veg må oppmålingsvesenet varsles for utstikking av gjerdelinjen.

Hillevåg, den 18/6-1962

Riktig utskrift
R. Höiland

G. Forfang

Eksp. den .....

Gebyr kr. .....

PAULSEN 22226

Kopi

Utskrift

av

Hetland bygningsråds protokoll

År 1962 den 26. april holdes møte i bygningsrådet.

Tilstede: Thomsen, Bö, Aarrestad, Mæle, Reed, Löhre, Thoresen, Jonassen, Hedén, Forfang.

Man behandlet

Sak. nr. 124/62 Herr MagneÅrthun, adr. J. Hidle, Nedre Stokka.

Byggemelding, vertikaltdelt 2 mannsbolig på g.nr. 29, br.nr. 406, Öldervegen 9, Tasta.

Vedtak:

Byggelöyve gis i samsvar med innsendt söknad.

Alt arbeid skal utföres etter bygningsloven og forskriftene til denne. Avlöpet fra huset skal tilkobles offentlig kloakk.

Det må betales tilknytningsavgift til kommunen for tilkobling til offentlig vannledning.

Det må være feieluker i kjeller og 1. etg. eventuelt anordnes med fast jernstige på taket.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet, murings- og trearbeidet. Tilkobling til off. vann- og kloakkledninger skal utföres av godkjent rörlegger.

En må få påvist husets plasering på tomten.

Byggelöyvet gjelder i ett år.

Skal det oppföres gjerde mot reg. veg må oppmålingsvesenet varsles for utstikking av gjerdelinjen.

Hillevåg, den 18/6-1962

Riktig utskrift
R. Höiland

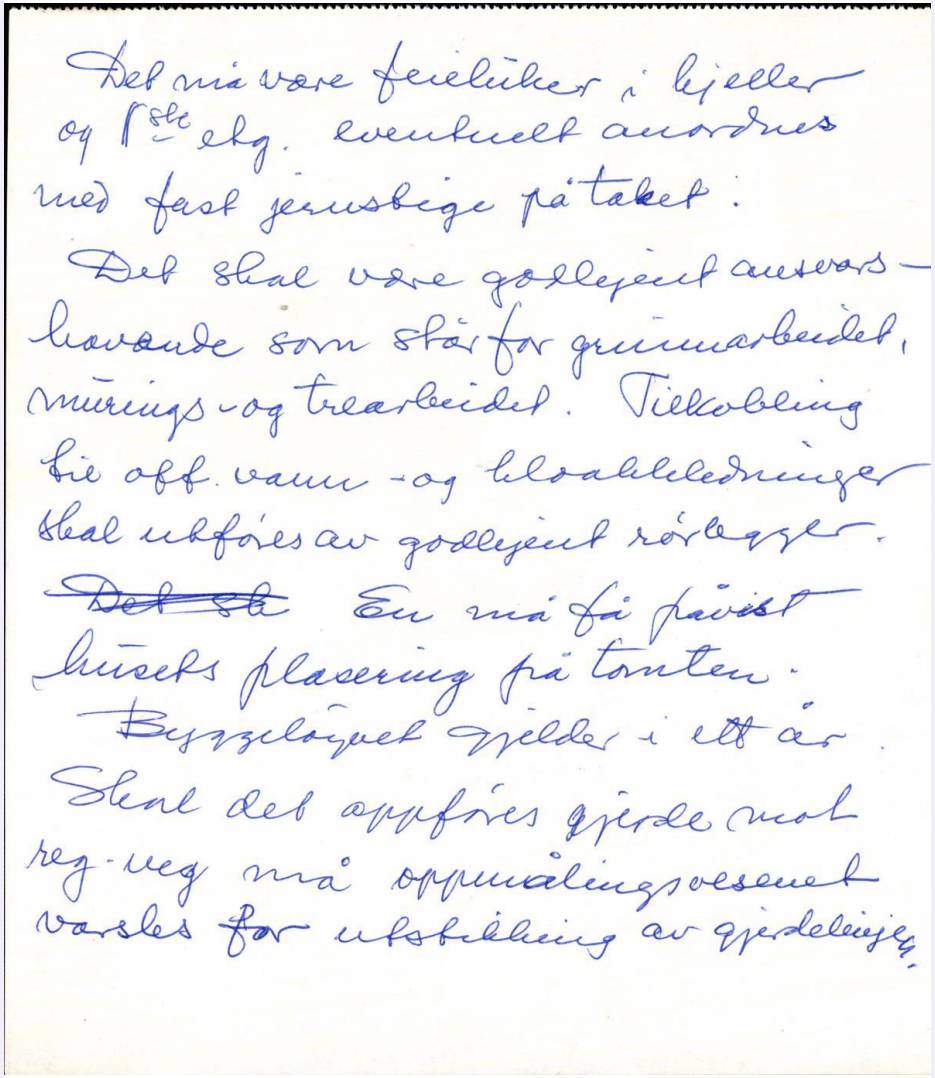
G. Forfang

Eksp. den .....

Gebyr kr. .....

PAULSEN 22226

26/4 Herr Magne Arthun,
adr. J. Hidle 124/62
Nedre Stokka
A.F. 19/6-62 Kr. 10.- + 124.30 - 134.30
Byggemelding, vertikaltdelt
2mannsbolig på gnr. 29, br.nr 406,
Oldervegen 9, Tasta.
Vedtak: Byggelöyve gis i
samsvar med innsendt søknad.
Alt arbeid skal utføres etter
bygningsloven og forskriftene til
denne. Avløpet fra huset skal
tilkobles offentlig kloakk.
Det må betales tilknytningsavgift
til kommunen for tilkobling til
offentlig vannledning.



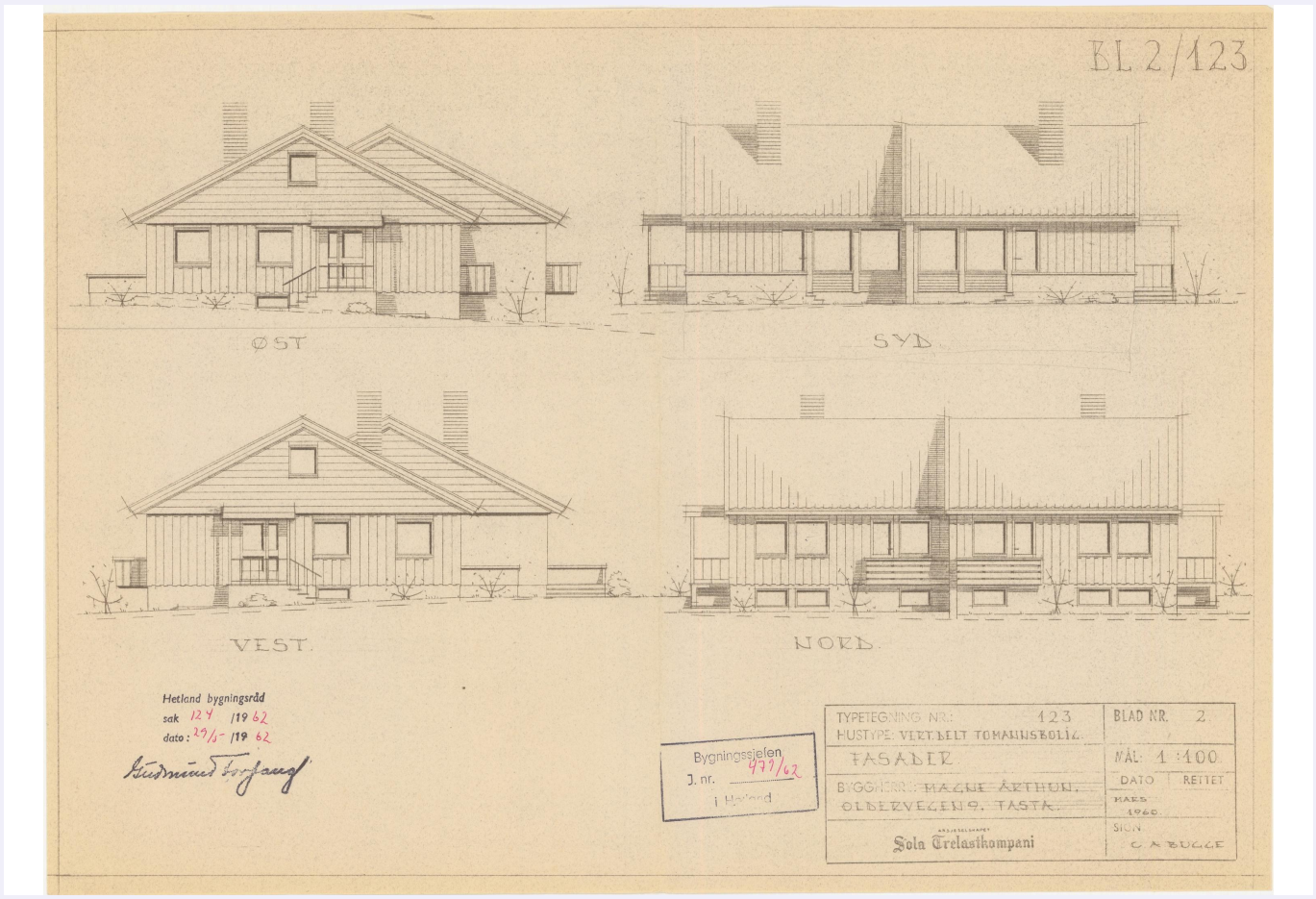
Det må være feieluker i kjeller og 1ste etg. eventuelt anordnes med fast jernbeige på taket.

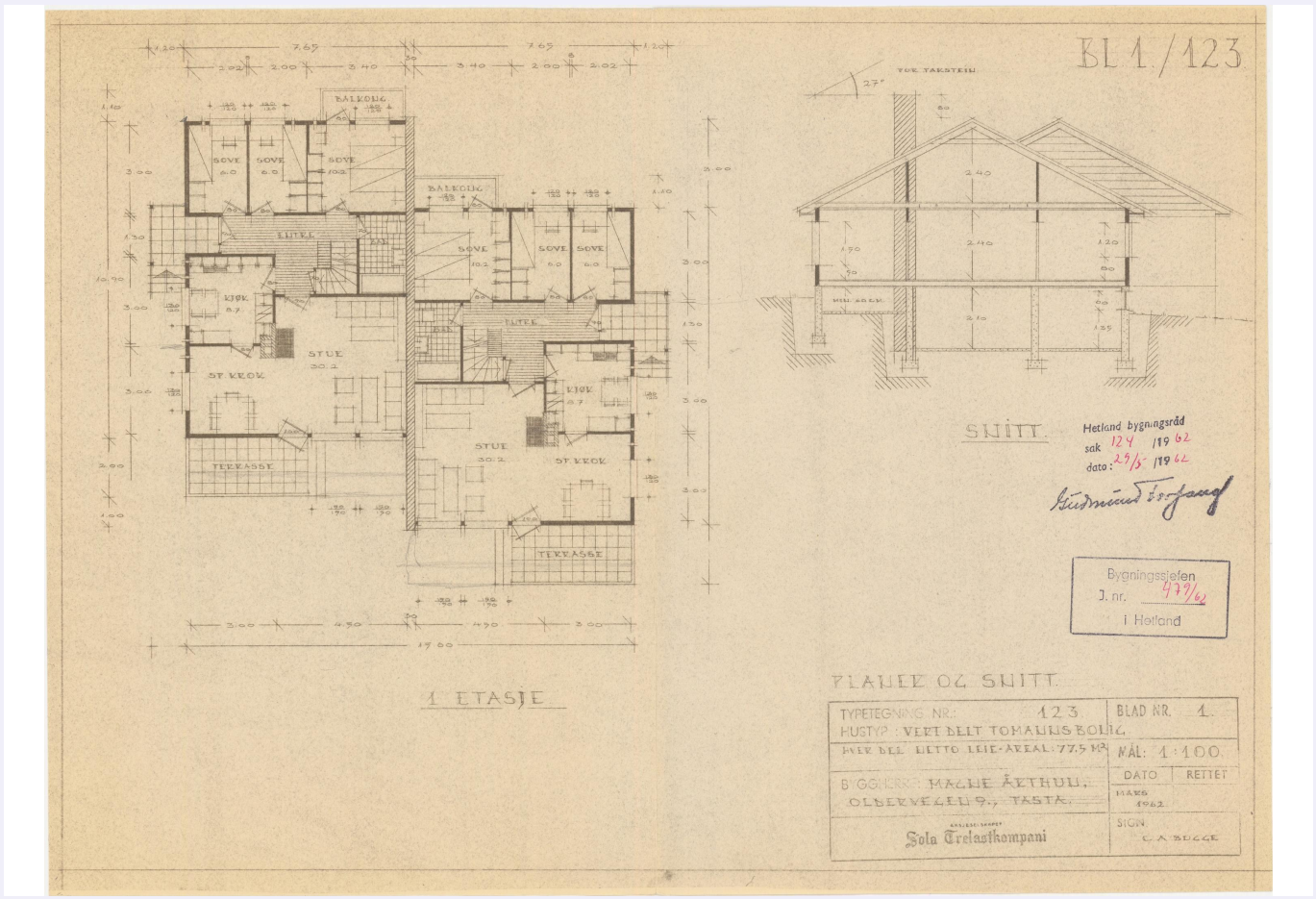
Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet, murings- og trearbeidet. Tilkobling til off. vann- og kloakkledninger skal utføres av godkjent rørlegger.

~~Det skal~~ En må få påvist husets plassering på tomten.

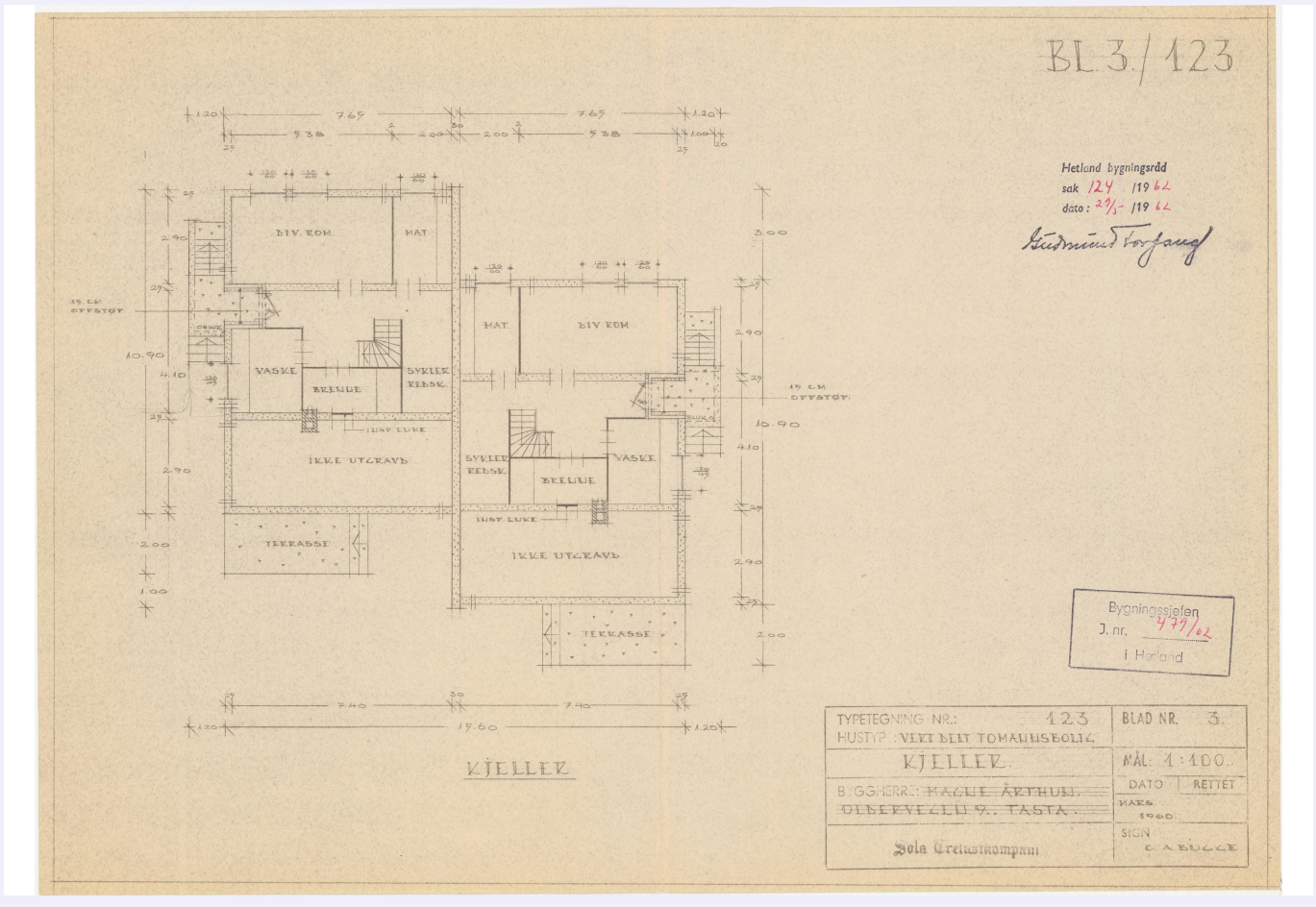
Byggetiden gjelder i ett år. Skal det oppføres gjerde mot veg, veg må oppmålingsvesenet varsles for utstikking av gjerdelinje.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

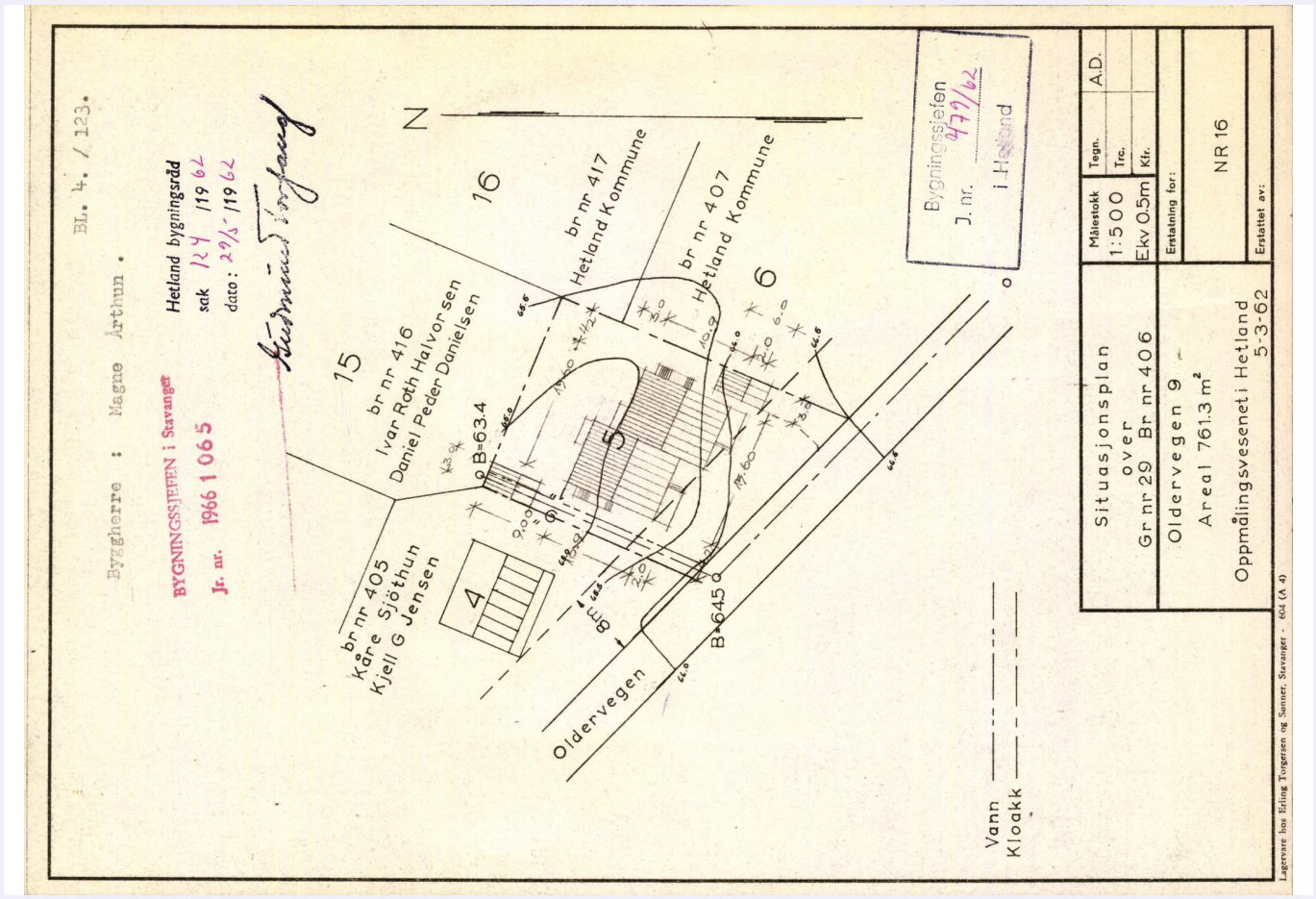


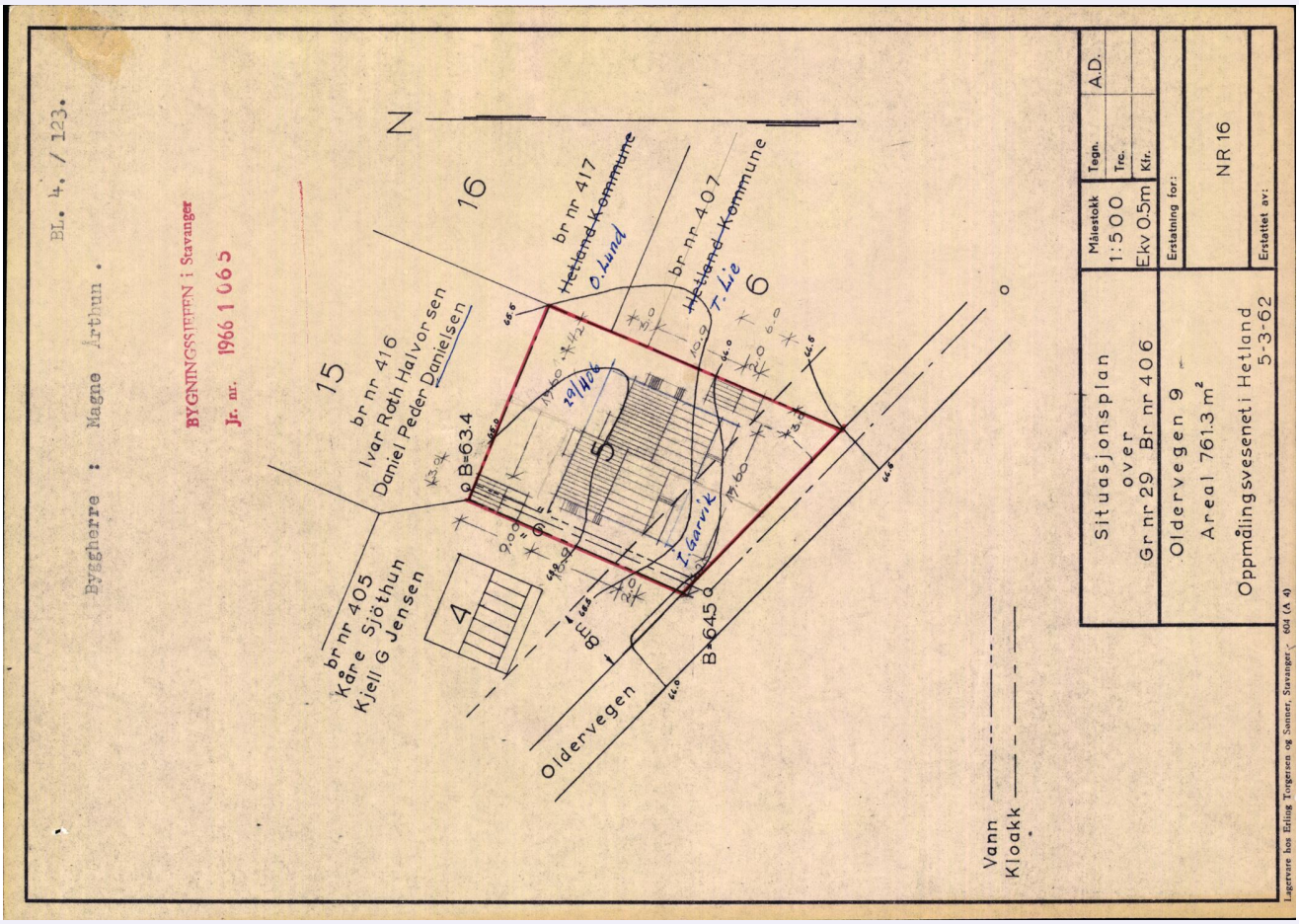


Vedlegg: Kommunalinformasjon

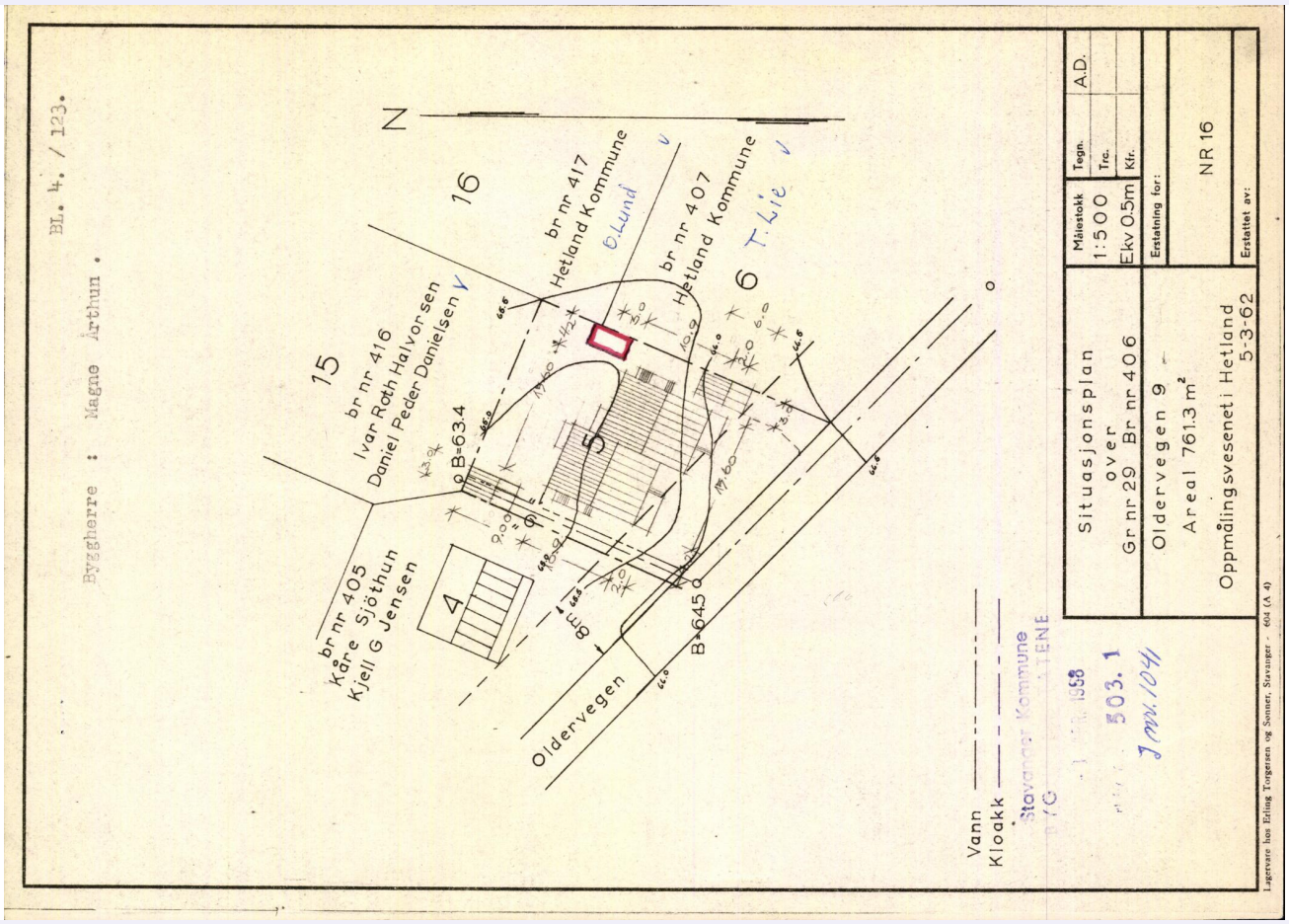


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sak nr. 1067/66

J.nr. 1065/66
A.nr. 50B
/lgf

Herr Magne Årthun
Olderveien 9

HER

G.NR. 29 BR.NR. 406 GARASJE

Deres söknad datert 26. april 1966, ble behandlet på möte i Stavanger bygningsråd 7. juli 1966.

Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt söknad på følgende vilkår:

Generelle bestemmelser for garasjer skal gjelde.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 22. juli 1966

Einar Astad

B 388 Ref.

Jnr. 1041/68/GF/gn/A 503.1

Herr Magne Årthun
Oldervegen 9

HER

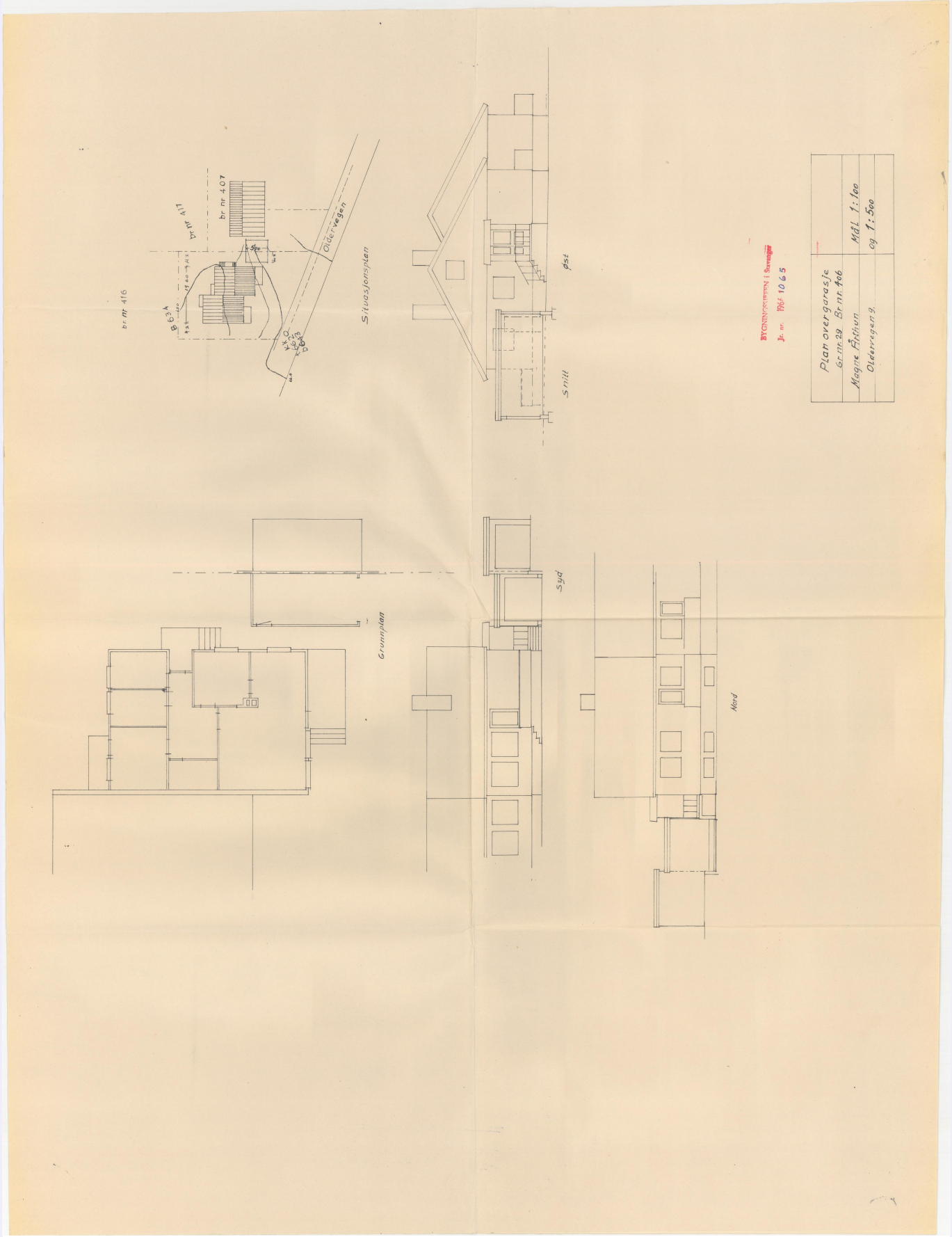
GNR. 29 BNR. 406 - ENDRET GARASJEPLASSERING

Söknaden godkjennes av bygningssjefen i henhold til bygningslovens § 14 pkt. 2.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 5.april 1968

Gudmund Forfang
konst. bygningssjef

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Ref: RTH/ako
Jnr: B 1055,,71

Stavanger, 15.07.88

Magne Årthun
Olderveien 9

4025 STAVANGER

GNR. 29, BNR. 406, OLDERVEIEN 9 TILBYGG GARASJE

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

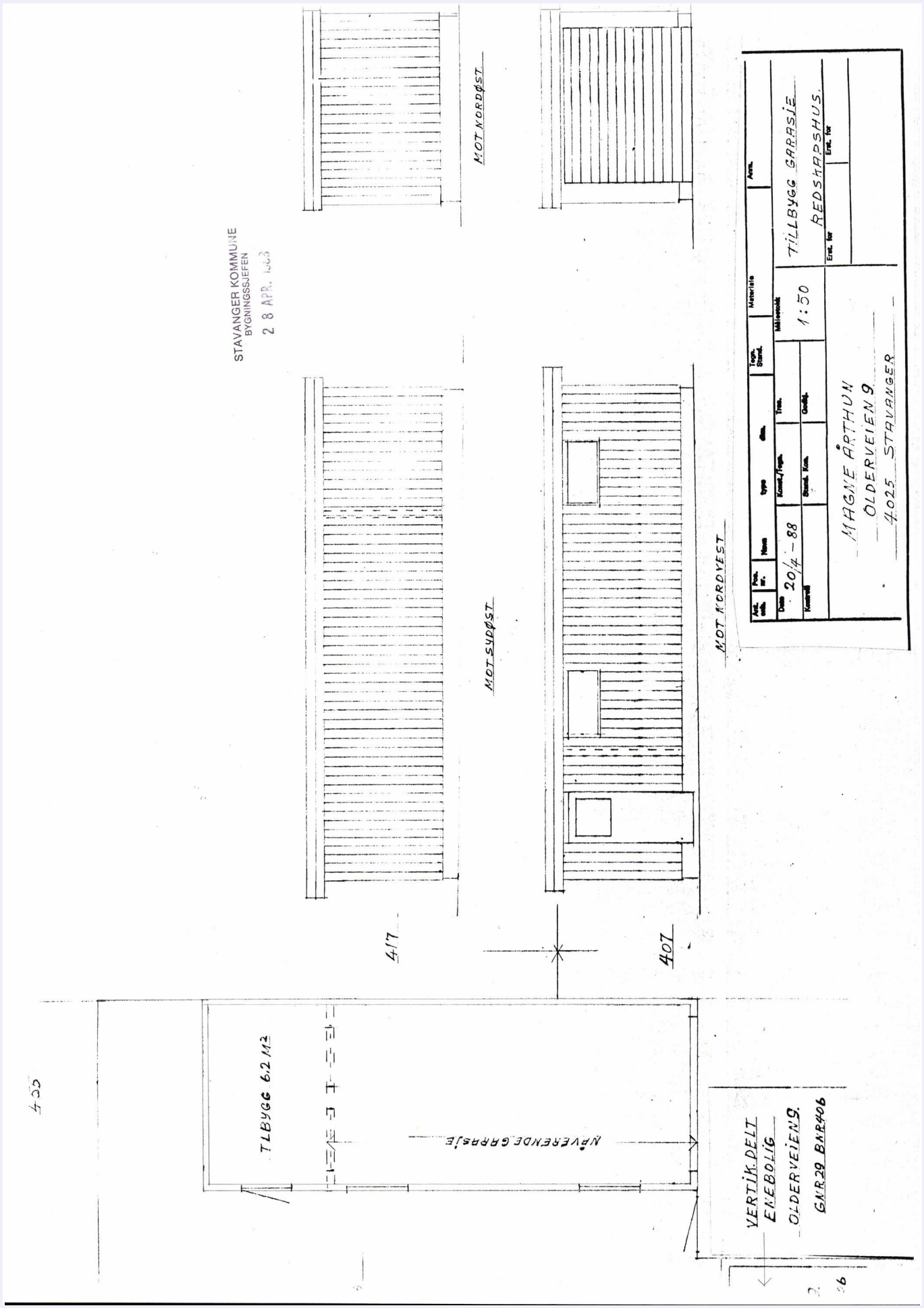
Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

1039,,71

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dbm. 5942/63 - dg. 25/11.63.

Erklæring om opphevelse av sameie.

Undertegnede Rolf Riska, f. 23/8 1938 og Tormod Lie f. 15/3 1928 som sammen eier "Utsyn 6", gnr. 29, bnr. 407 av Tasta i Hetland, er nå blitt enige om å oppheve sameiet.

Rolf Riska skal eie og ha hjemmel til bnr. 466, nemlig det areal 411.7 m^2 som er utskilt fra bnr. 407 og som utgjör hans andel.

Tormod Lie skal eie og ha hjemmel til det gjenværende areal 359.4 m^2 av bnr. 407 og som utgjör hans andel.

Ved delingen blir således de nevnte eiere tildelt den andel som de hver for seg eiet för det tinglyste fellesskap ble opphevet.

Tomteverdien av eiendommen ansettes til kr. 12.337.60

Kloakkledningen som går over bnr. 407 er felles for begge eiendommer og utgifter til vedlikehold og reperasjoner er felles for begge bruk.

Stavanger, den 23 nov. 1963.

Rolf Riska — Rolf Riska

Tormod Lie — Tormod Lie

Utstederne har undertegnet dokumentet i mitt nærvær. De er begge over 21 år.

Einar Dagsland, o.r.sakförer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dlnr. 4296/61 dg. 19/8-1961

Nr. 41. a
Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo
8-58.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Hetland kommune

født *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Magne Årthun

født 16.12.1927 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom "Utsyn 5"

g.nr. 29 *br.nr.* 406 *av skyld mk.* 3 *øre i* Hetland *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. kr.12.180,80 tolvtusenetthundreogåtti 80/100

som er avgjort på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til å annulere salget såfremt kjøperen eller hans successor, nevnt nedenfor, ikke har begynt byggearbeidet innen 2 år etter kjøpekontrakten er underskrevet. Kjøperen må rette seg etter de pålegg bygningsrådet og formannskapet gir m.o.t. valg av hustyper. Kjøperen oppfordres til å konferere med bygningsrådet om valg av hystype før typer utarbeides.

Videresalg av tomta, som det ikke er oppført hus på, må godkjennes av formannskapet. Godkjenning av formannskapet er ikke nødvendig når det gjelder overgang av eiendommen ved tvangsauksjon eller ved arv eller skifte til låntakeren sin ektefelle og/eller arvinger i rett opp- eller nedstigende linje.

Denne salgsklausul skal ha prioritet etter lån i Husbanken.

Tomten må ikke beplantes på en slik måte at det fører til ulempe for trafikkoversikten. Dersom dette skjer, må beplantingen fjernes uten erstatning etter påbud av bygningsrådet.

Dersom det etter kommuneingeniørens mening er behov for forstøtningsmur mot veg for oppføring av gjerde bekostes forstøtningsmuren av kjøperen.

Kjøperen må betale den til enhver tid gjeldende tilknytningsavgift for vann. Denne avgift innbetales når ledningen føres fram til huset.

Dersom vanntrykket ikke er tilfredsstillende må kjøperen ordne dette ved hydroforanlegg på egen kostnad.

Kjøperen har gjerdeplikt mot offentlig veg og plass og mot naboeiendommer, og full gjerdeplikt mot kommunale eiendommer.

Kjøpesummen betales således: kontant.
Omkostningene ved handelen betales av kjøper.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kommunen har rett til å ha ledninger liggende over vestre del av eiendommen langs grensen med tomt nr.4 (utsyn 4) slik det framgår av tegning dat. 21/11-60. Eieren av "Utsyn 4" har rett til å legge vann-kloakkledninger til kommunale ledninger som er nedlagt på "Utsyn 5". Det må ikke plantes over ledningen.

Hetland kommune den 19/9 1961 Hetland kommune Ordføreren

Per Bakved
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

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.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



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 1 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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2208260125 / Øyvind Bjørgengen, tlf. 911 83 380
Olderveien 9, 4025 Stavanger
Gnr. 29, bnr. 406 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

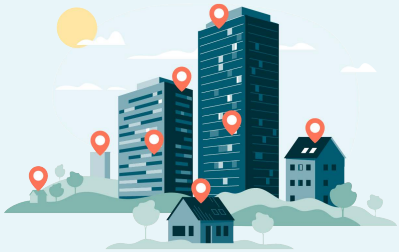
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2208260125
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Øyvind Bjørgengen
Eiendomsmegler

911 83 380
oyvind.bjorgengen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Randaberg
PB 90, 4096 RANDABERG

eiendomsmegler1.no