



aktiv.

Køhlens vei 27E, 4016 STAVANGER

**Hillevåg - Flott stor leilighet over
to plan, med tre soverom.
Parkering. Balkong.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Felleskostn.: Kr 1 900,-
Selger: Tonje Gjeseth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Tomtstr.: 1605.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 359
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1413250038

Hillevåg - Flott stor leilighet m/tre soverom. Parkering. Balkong.

Flott stor og lys leilighet over to plan. Smart planløsning

- tre soverom (opprinnelig fire, i følge tegninger)
- balkong
- god lagringsplass
- et bad og et gjeste wc
- parkering
- varmepumpe



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 70 m²

Loft. etasje

BRA-i: 35 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Soverom i 2.etasje er fjernet til fordel for større stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1605.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger et etablert nabolag med sentral beliggenhet i Hillevåg. Her har man kort vei til Kilden kjøpesenter, treningssenter, flere matbutikker samt skoler og barnehager. Gode buss og tog forbindelser. Nærhet til flott tursti langs sjøen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus samt forretning/kontor.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Kvaleberg barnehage (1-5 år) 0.8 km

Auglend barnehage (1-5 år) 0.8 km

Sandvikveien barnehage (1-5 år) 1 km

Skole

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 0.5 km

Auglend skole (1-10 kl.) 1 km

Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 1.3 km

Kristianslyst skole (8-10 kl.) 1.1 km

Ullandhaug skole (8-10 kl.) 1.3 km

Hetland videregående skole 1.7 km

Godalen videregående skole 1.8 km

Fritid

Kvaleberg skole . Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

Svend foynsgate balløkke. Ballspill 0.6 km

Trimeriet Stavanger

SATS Hillevåg

Skolekrets

Kvalaberg

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lillevåg. Linje 2, 3, X74, N84 0.4 km

Tog: Paradis stasjon. Linje L5 1.3 km

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5 3.8 km

Fly: Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

Etasjeskiller er av trebjelkelag

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Veranda i tre konstruksjon.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Informasjon er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 04.08.25.

Innhold

Loft: gang, toalettrom, 2 soverom

2. etasje: entrè, soverom, bad, stue, kjøkken, bod

Standard

Flott innholdsrik leilighet som går over to plan.

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 4.8.25.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp

høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe med vedovn. Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først

registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma. Boligen har malt tretrapp. Leiligheten har hvite slette innvendige dører. Bod med vaskemaskin.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom

piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. ").

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2- avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

*Utvendig

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med en uisolert loftsluke vil det være større sjans for at oppvarmet luft trekker inn på kaldt loft og fører til kondens. Det anbefales å montere en tett isolert luke/dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

*Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Andre innvendige forhold

Bod med vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i boden er ikke fuktsikret/utført som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en lekkasje vil dette kunne føre til fukt i tilliggende konstruksjoner. Det anbefales at vaskemaskiner plasseres på våtrom, som ett minimum bør det etableres waterguard.

Loft- toalettrom -overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

*Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ivarettatt ventiler i vinduer, men i rom som stuer og soverom anbefales det også veggventiler da bruksbelastningen i disse rommene er større.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

*Innvendig

Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2. etasje- bad- Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra byggeåret, men det er lagt fliser over org belegg en gang etter dette. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved

en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Begge takvindu er byttet.

Varmepumpe

TV/Internett/Bredbånd

Lyse.

Parkering

Hver seksjon disponerer en parkeringsplass på sameiets eiendom. Dette i følge sameievedtekter pkt 12.

Solforhold

Terrasse ligger sørøst vendt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

7790387

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe

Vedovn

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 488

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 996 736

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 986 943

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

105/1050

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 900

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Køhlersvei 27 og 29

Organisasjonsnummer

914258014

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt men skal ikke være sjenerende for andre sameiere. Ref sameiets vedtekter pkt 12.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ny eier må sette seg inn vedtekter. 10 timers dugnad pålagt å utføres pr. år

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 359, seksjonsnummer 11 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1997/8820-2/102 13.06.1997 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 25 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1272352

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.1995.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger under Retningslinjer for Trehusbyen.

Dette ifølge:

*reguleringsplan

Id: 2009

Navn: Reguleringsplan for: Gnr.21 bnr.360. Køhlers vei 13

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/08/2006 00:00:00

Bestemmelser 2009.pdf

Delarealer

-Areal 3.12 kvm

Feltnavn G1

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Id: 449

Navn: Reg.plan for Hillevåg

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 05/26/1950 00:00:00

Bestemmelser 449 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

-Areal 5.06 kvm

Feltnavn

Regform 100 - Byggeområde

-Areal 0.39 kvm

Feltnavn

Regform 300 - Offentlig trafikkområde

Id: 1179

Navn: Hillevåg m/bestemmelser.

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 04/17/1989 00:00:00

Bestemmelser 1179 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

-Areal 1253.04 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

-Areal 182.12 kvm

Feltnavn

Regform 319 - Annen veigrunn

-Areal 149.38 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

-Areal 12.31 kvm

Feltnavn o_F

Rparealformal 2012 - Gate med fortau

*reguleringsplaner under arbeid

Id: 2731

Navn: Områderegulering for Hillevåg

Plantype: 34 - Områderegulering

Status: 2 - Planforslag

-Areal 0.02 kvm

Feltnavn BF11

Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

-Areal 13.17 kvm

Feltnavn o_FO

Rparealformal 2012 - Gate med fortau
-Areal 122.14 kvm
Feltnavn o_KV16
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
-Areal 0.67 kvm
Feltnavn o_FO
Rparealformal 2012 - Gate med fortau
-Areal 0 kvm
Feltnavn BF12
Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-Areal 1458.11 kvm
Feltnavn B6
Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse
-Areal 11.31 kvm
Feltnavn o_AVG
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

*reguleringsplan under arbeids i nærheten (100 meter)

Id: 2731

Navn: Områderegulering for Hillevåg

Plantype: 34 - Områderegulering

Status: 2 - Planforslag

-Areal 0.02 kvm

Feltnavn BF11

Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

-Areal 13.17 kvm

Feltnavn o_FO

Rparealformal 2012 - Gate med fortau

-Areal 122.14 kvm

Feltnavn o_KV16

Rparealformal 2011 - Kjøreveg

-Areal 0.67 kvm

Feltnavn o_FO

Rparealformal 2012 - Gate med fortau

-Areal 0 kvm

Feltnavn BF12

Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

-Areal 1458.11 kvm

Feltnavn B6

Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse

-Areal 11.31 kvm

Feltnavn o_AVG

Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

*kommuneplan

Id: 116K

Navn: Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg

Plantype: 21 - Kommunedelplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 09/19/2005 00:00:00

Bestemmelser 116K.pdf,REVIDERTE RETNINGSLINJER FOR REKKEFØLGETILTAK I HILLEVÅG.pdf

Delarealer

-Areal 1605.42 kvm

Omrnavn H18

Oplareal 110 - Boligområder

Id: KP 2023-2040

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00

Delarealer

-Areal 1605.42 kvm

Hensynsonenavn H570_3

Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

-Areal 1605.42 kvm

Omrnavn B220

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 061 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 063 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Ansvarlig megler bistås av

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

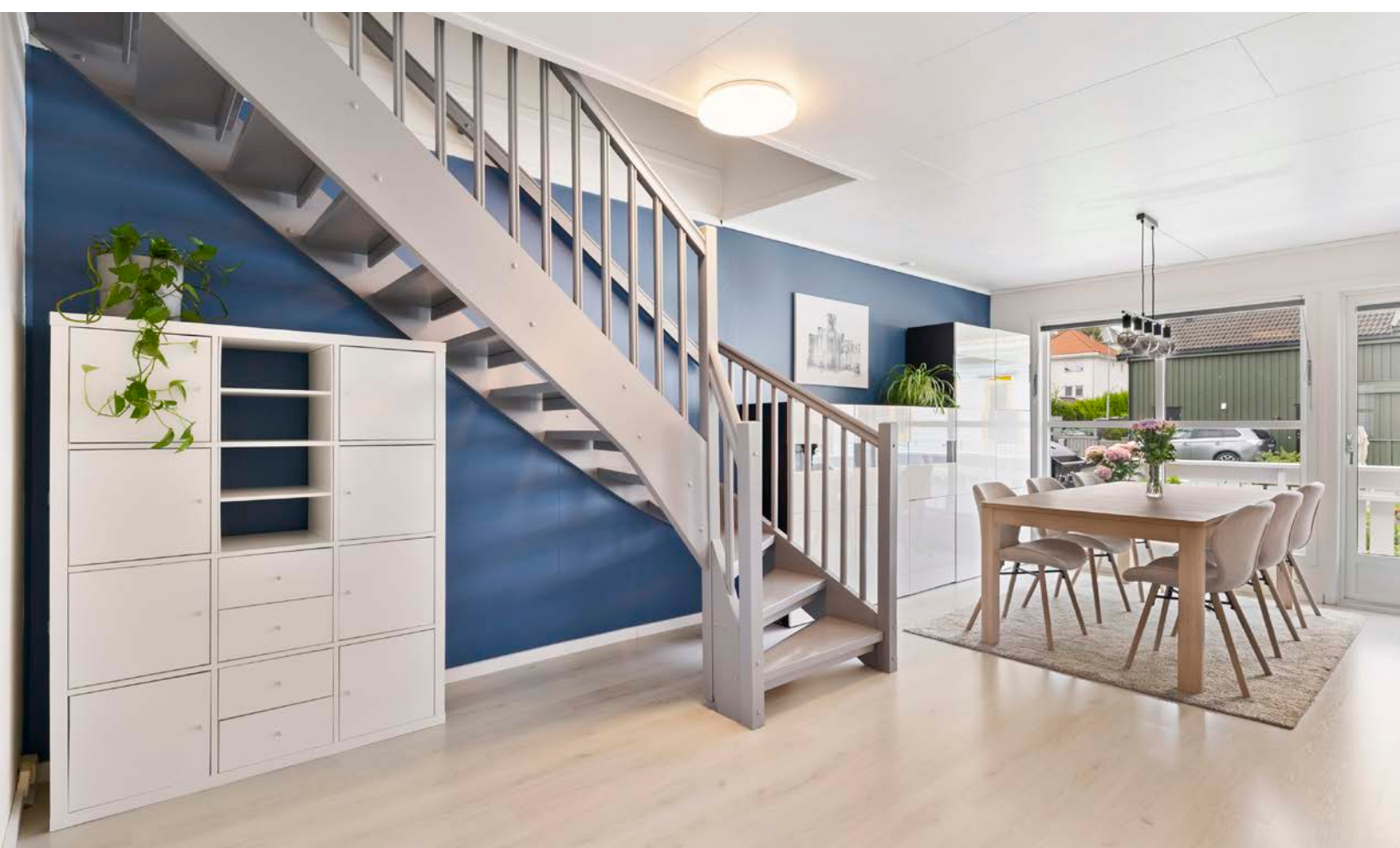
Salgsoppgavedato

05.08.2025



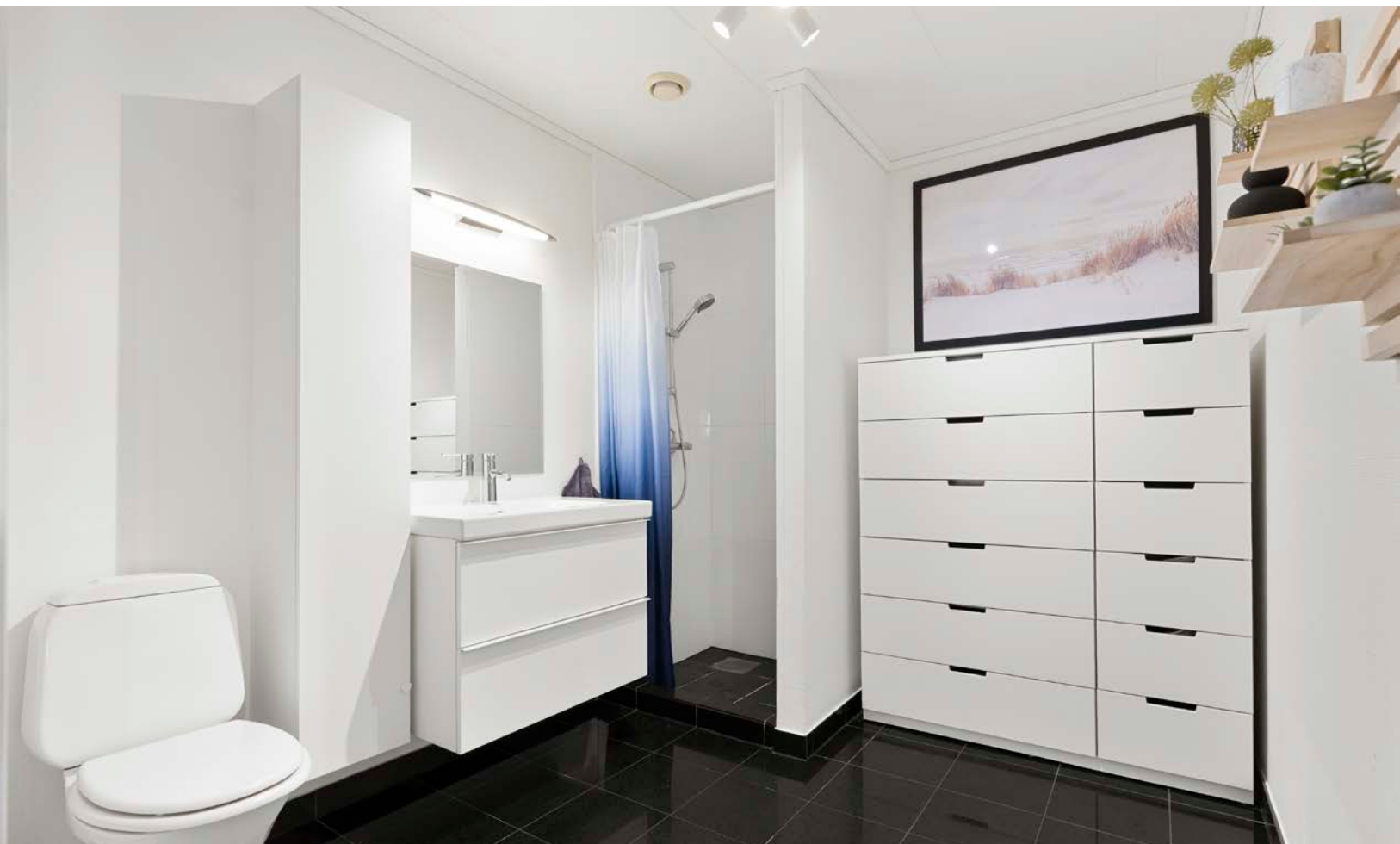








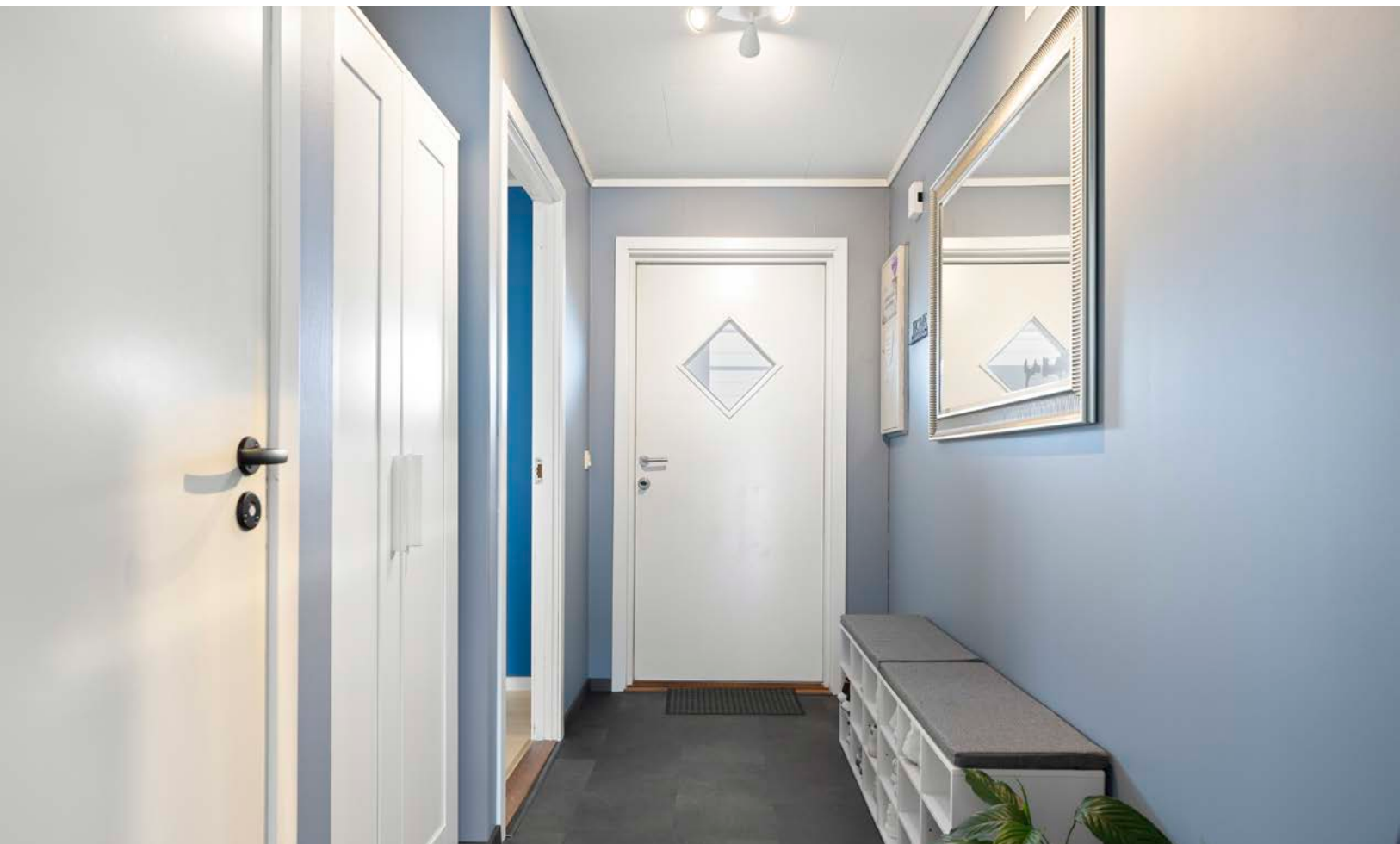




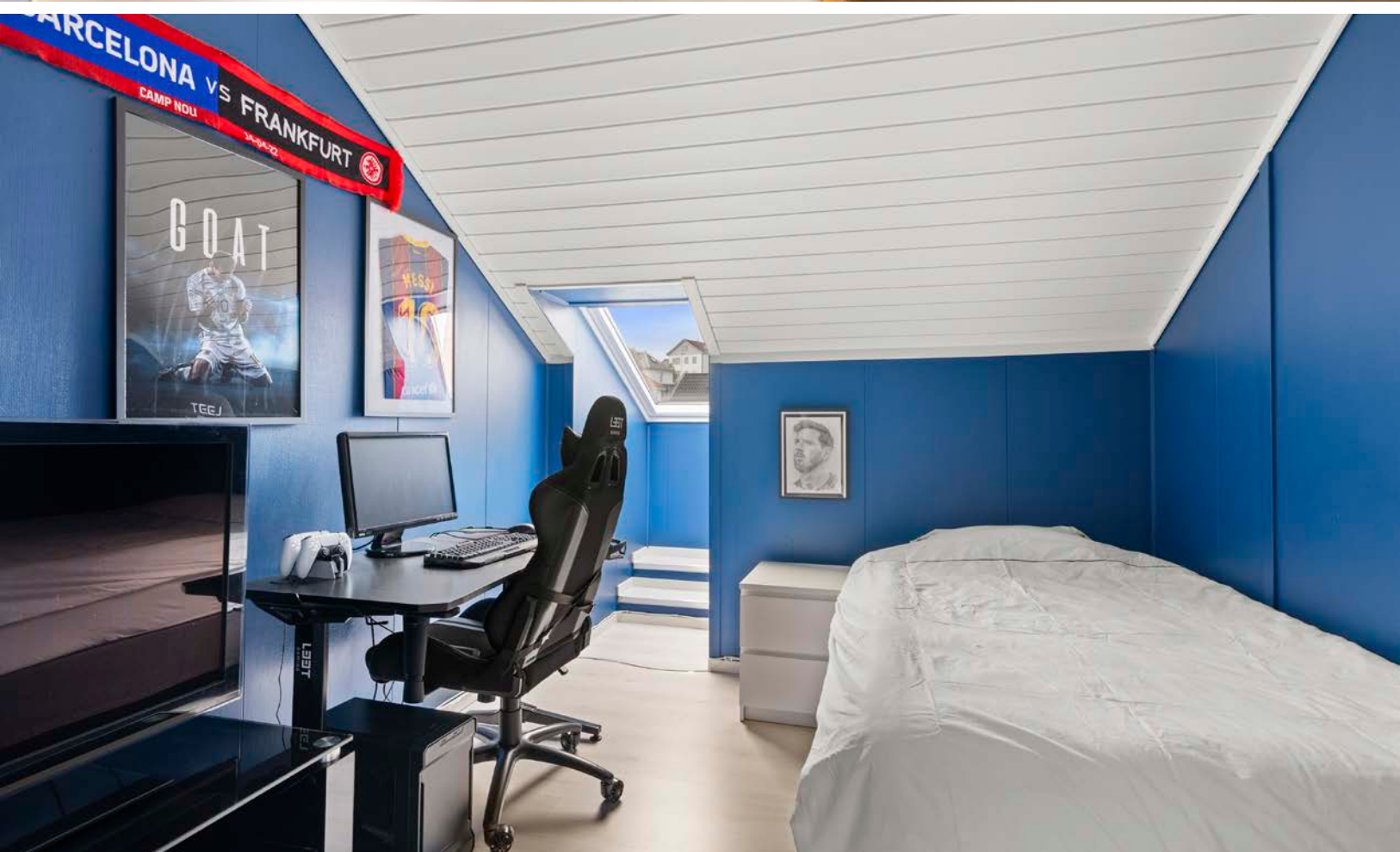






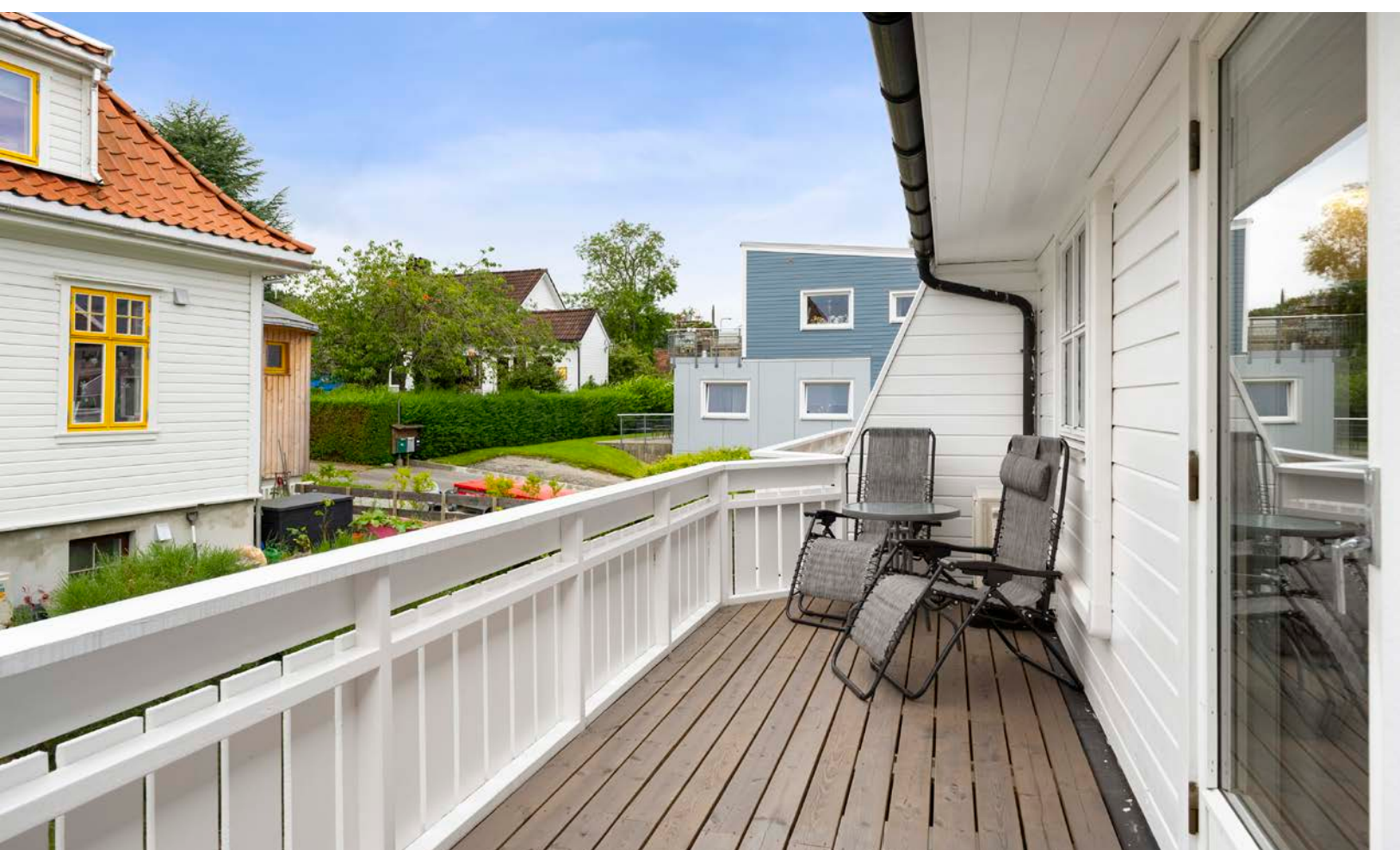




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Køhlens vei 27 E, 4016 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 359, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 05.08.2025

Oppdragsnr.: 12301-3215

Referansenummer: YQ2143

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Veranda i tre konstruksjon.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen.
Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.
Boligen har malt tretrapp.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.
Bod med vaskemaskin.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

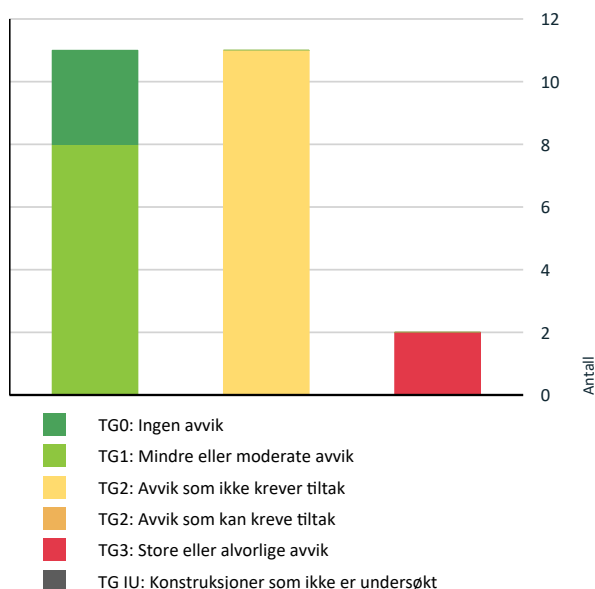
Leilighet i flermannsbolig

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

Soverom i 2.etasje er fjernet til fordel for større stue

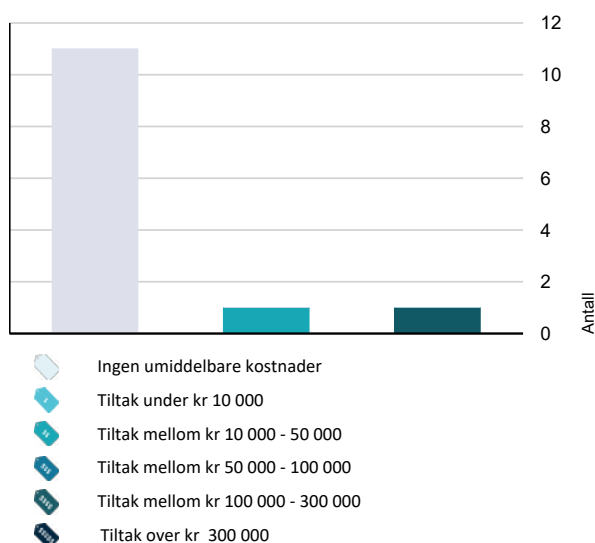
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1995

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med en uisolert loftsluke vil det være større sjans for at oppvarmet luft trekker inn på kaldt loft og fører til kondens. Det anbefales å montere en tett isolert luke/dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod med vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i boden er ikke fuktsikret/utført som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en lekkasje vil dette kunne føre til fukt i tiliggende konstruksjoner.

Det anbefales at vaskemaskiner plasseres på våtrom, som ett minimum bør det etableres waterguard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeåret, men det er lagt fliser over org belegget en gang etter dette. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ivarettatt ventiler i vinduer, men i rom som stuer og soverom anbefales det også veggventiler da bruksbelastningen i disse rommene er større.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger ikke på arbeid i forbindelse med nytt stikk og sikring til vaskemaskin.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

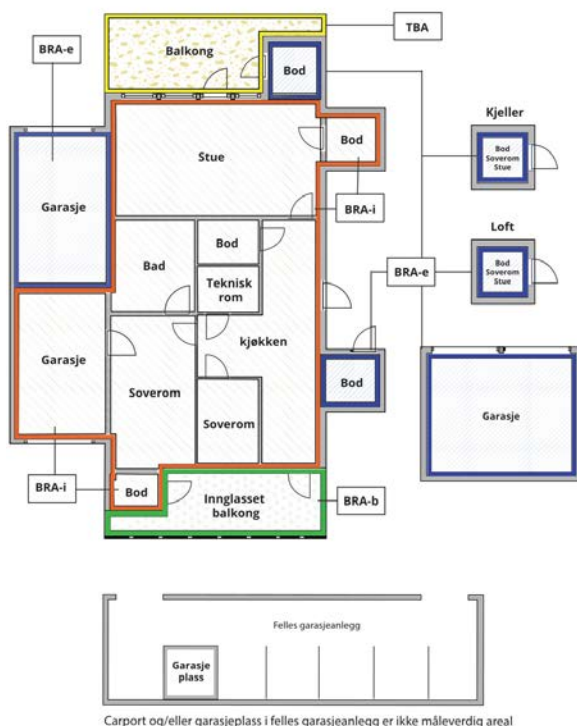
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Leilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
2. Etasje	70			70	14
SUM	105				14
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
2. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Bod		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i 2.etasje er fjernet til fordel for større stue

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger og elektriker i forbindelse med en fuktskade(forsikringssak). Nytt stikk til varmepumpe.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i flermannsbolig	101	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Tonje Gjeseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	359		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Køhlens vei 27 E							
Hjemmelshaver Gjeseth Tonje							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Hillevåg.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	
2	04.08.2025	
3	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250038	
Selger 1 navn	
Tonje Gjeseth	
Gateadresse	
Køhlens vei 27E	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4016
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7790387

Document reference: 1413250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra toalett oppe og ned til bad nede januar 2022.

Initialer selger: TG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Recover tok seg av lekkasjen via IF forsikring. De har brukt Rørlegger Torgersen, H&M Malerservice og EP Contracting.

Arbeid utført av

Recover AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen leiligheter hadde problemer med lekkasje fra pipehattene på taket. Dette er fikset av J.Johnsen og sønner i 2023 på alle leilighetene.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært skjeggkre i leilighetene. Anticimex var her i 2024 og tok alle leilighetene i denne rekken. Ingen har observert skjeggkre siden da.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Laget kontakt ute og installerte varmepumpe

Arbeid utført av

Kvaleberg AS

Filer

[samsvarserklæring LYE-2038897 03.07.2023.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet bryter på kjøkken

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Byttet alle terrassebord

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det har vært skjeggkre i leilighetene. Anticimex behandlet alle leilighetene i rekken i 2024. Ingen skjeggkre observert siden.
--

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250038

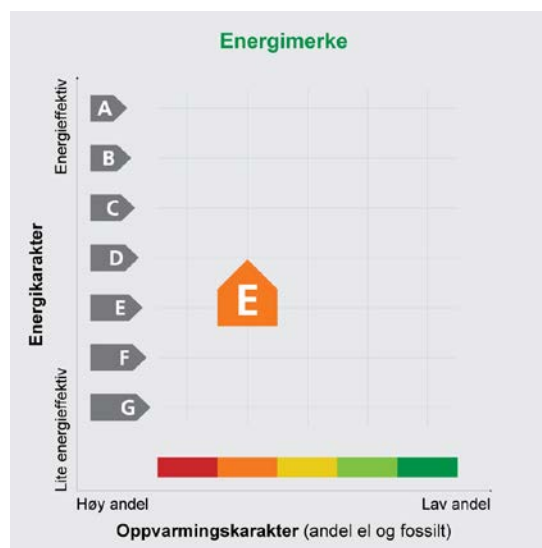
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Gjeseth	692749b84db89ac09884 ec7c949948ca10bf229a	09.06.2025 08:27:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250038

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Køhlens vei 27E
Postnr	4016
Sted	Stavanger
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	359
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1123872
Dato	28.04.2020

Innmeldt av Eirik Huus



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eiendomskart med grenser

Adresse: Køhlers vei 27E, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 21/359/0/11

Dato: 2025-08-04

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

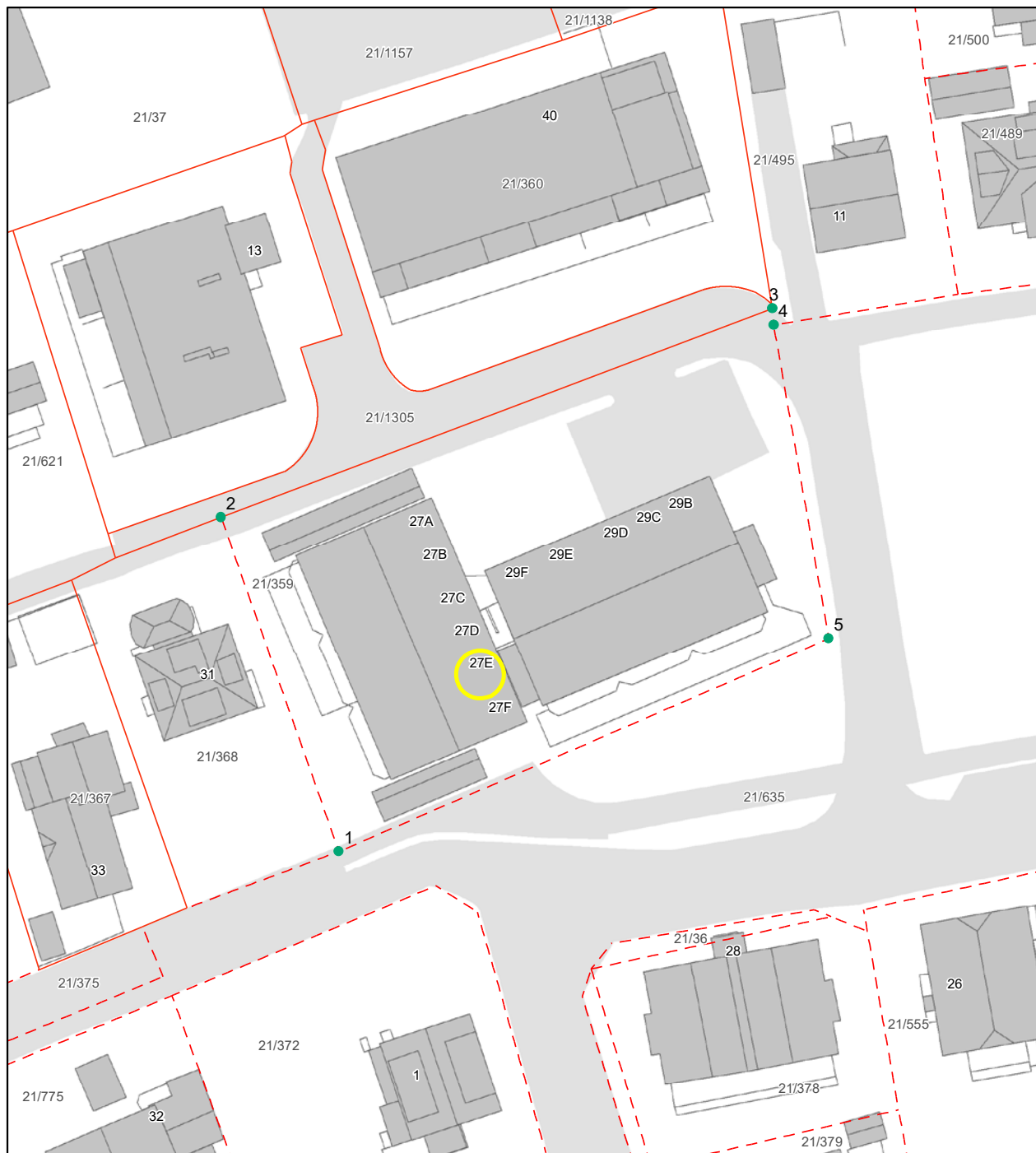


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1605.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538628.76818	312492.070505	ikke spesifisert	32.59	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6538659.40541	312481.266833	ikke spesifisert	54.22	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538678.55367	312531.822049	ikke spesifisert	1.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538677.03179	312531.929389	ikke spesifisert	29.26	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6538648.29824	312536.985515	ikke spesifisert	49.13	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

1179

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

1 8 APR. 1997

J.nr. 97026101 S. ID 9704808

Ark.nr. 5863

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

Tinglyst 13.06.1997

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
HUUS EIENDOMSMEGLING AS	PB. 309, 4001 STAVANGER	51891850

1. Eiendom	Gnr. 21	Bnr. 359	Fnr. STAVANGER	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn STASA EIENDOM SOLAVEIEN 95 4300 SANDNES			Fødselsnummer 940752132
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Figd. seksjonsnr. kan tilskrives:
Egne-til-bm. 359 smr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, og 12.
Oppmålingssejeren i Stavanger 21.05.97.
Ei.

6. Fordelingsliste

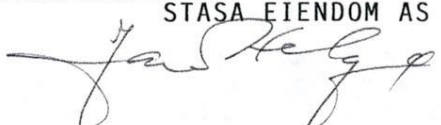
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	70		21				41			
2	B	70		22				42			
3	B	70		23				43			
4	B	105		24				44			
5	B	105		25				45			
6	B	105		26				46			
7	B	70		27				47			
8	B	70		28				48			
9	B	70		29				49			
10	B	105		30				50			
11	B	105		31				51			
12	B	105		32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1050 1050		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ...HAUGVALDSTADMINDE 12- 14.....

7. Supplerende tekst

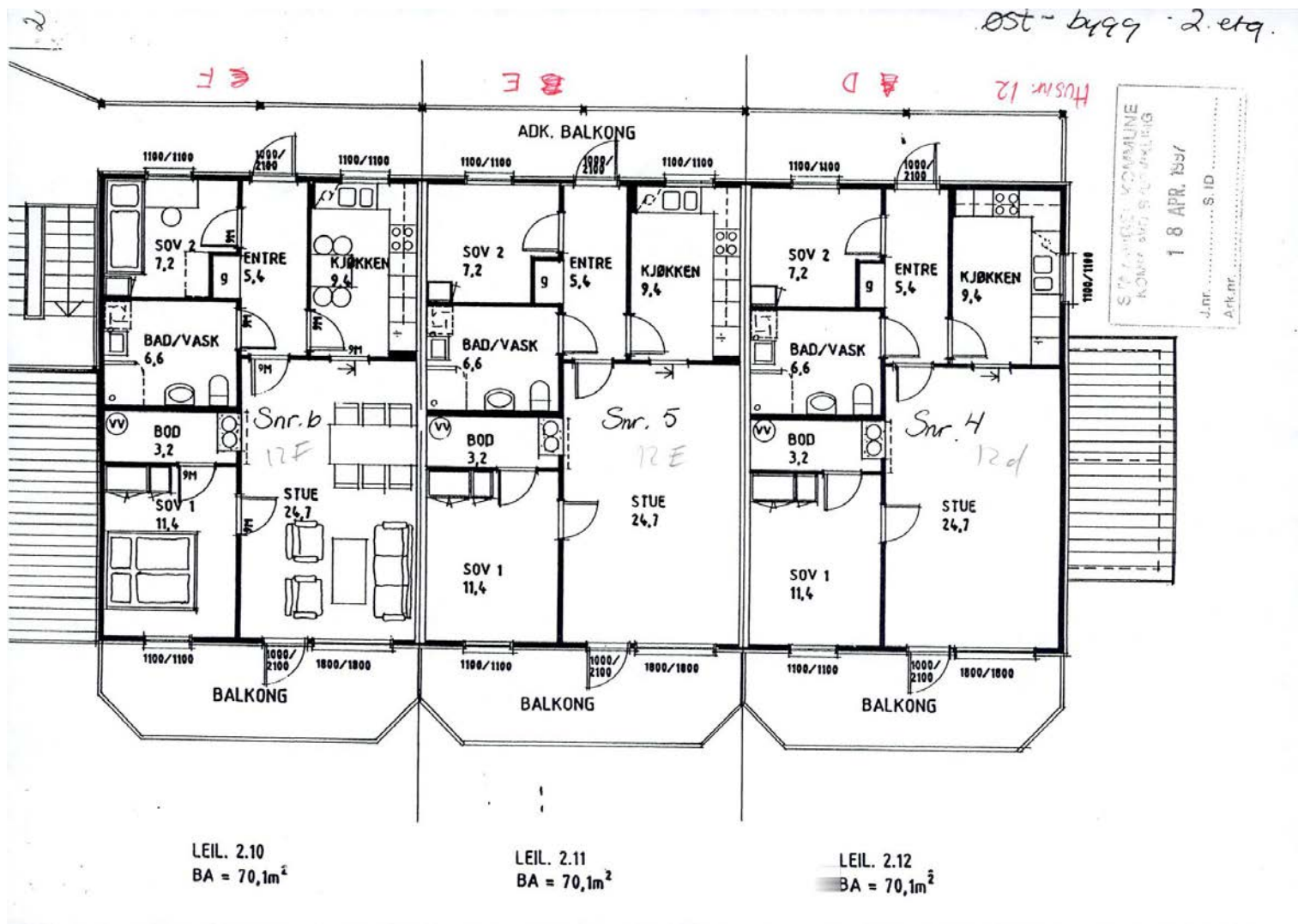
Sameiet skal ha panterett på kr. 25.000,- i hver
 eierseksjon. Prioritet: etter banker og kredittinstitusjoner

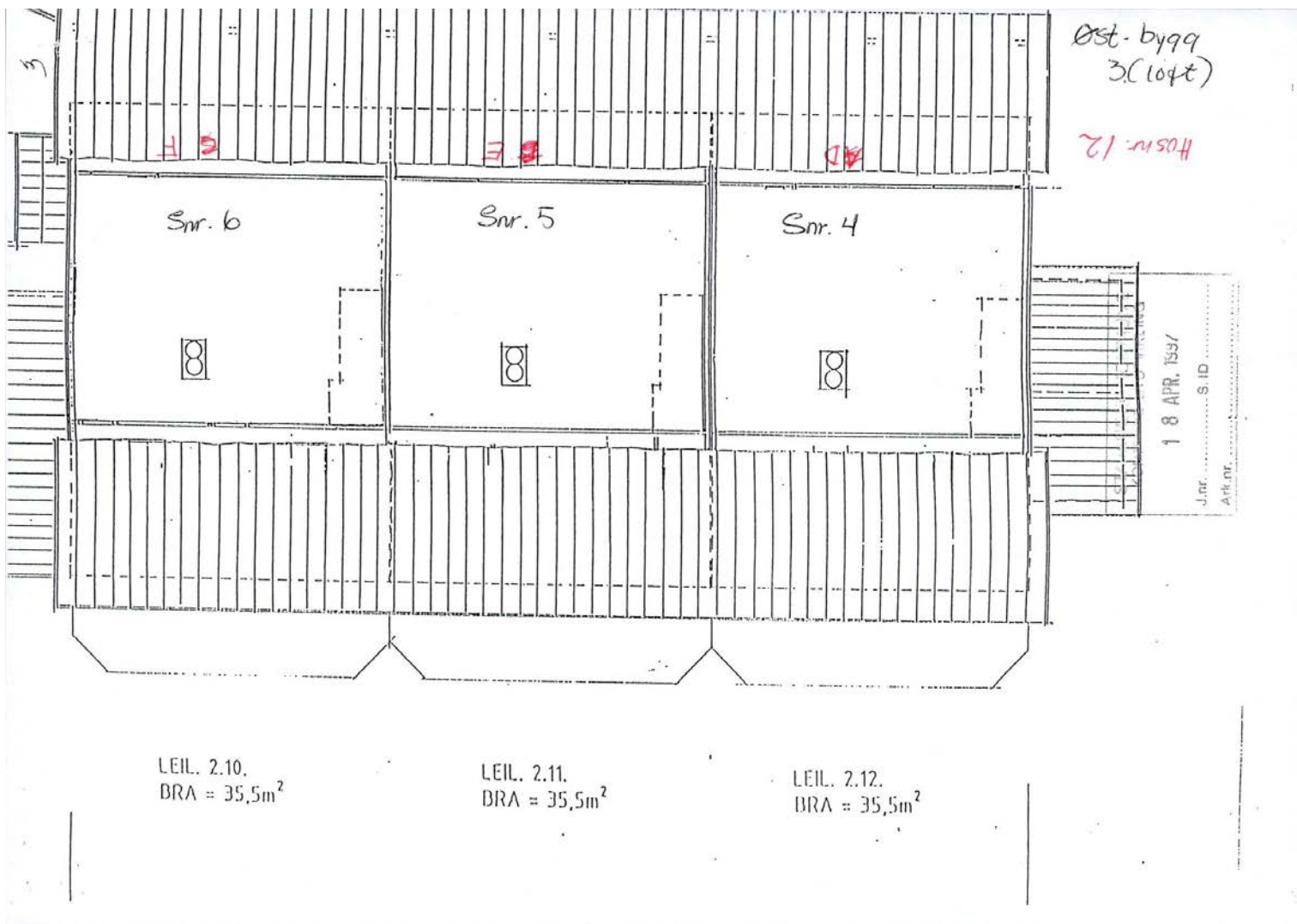
Dato 14/4-92	Hjemmelshaver(ne)s underskrift STASA EIENDOM AS 
Sted Sandnes	

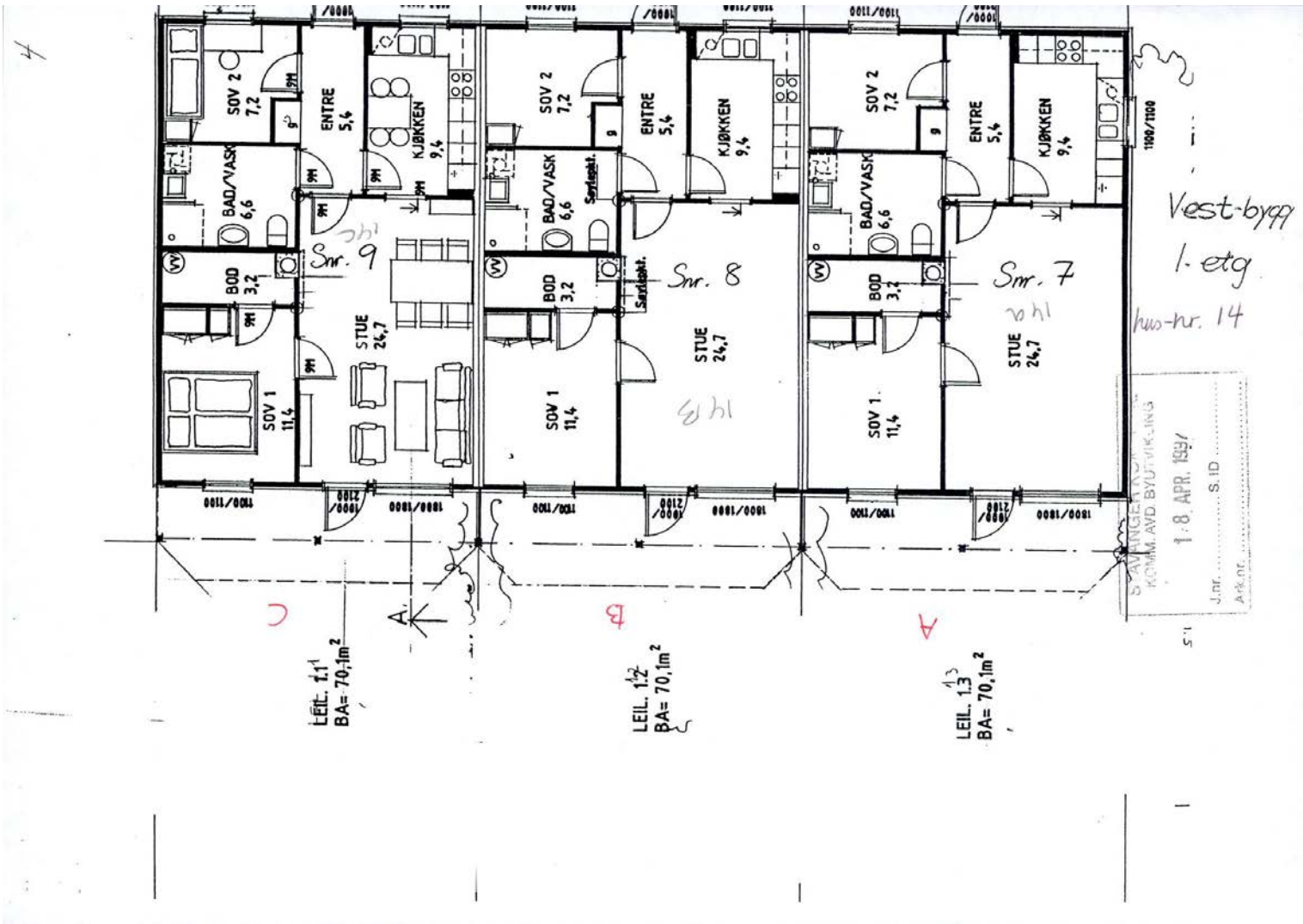
Tinglysingsstempel

hw5 - pr. 12





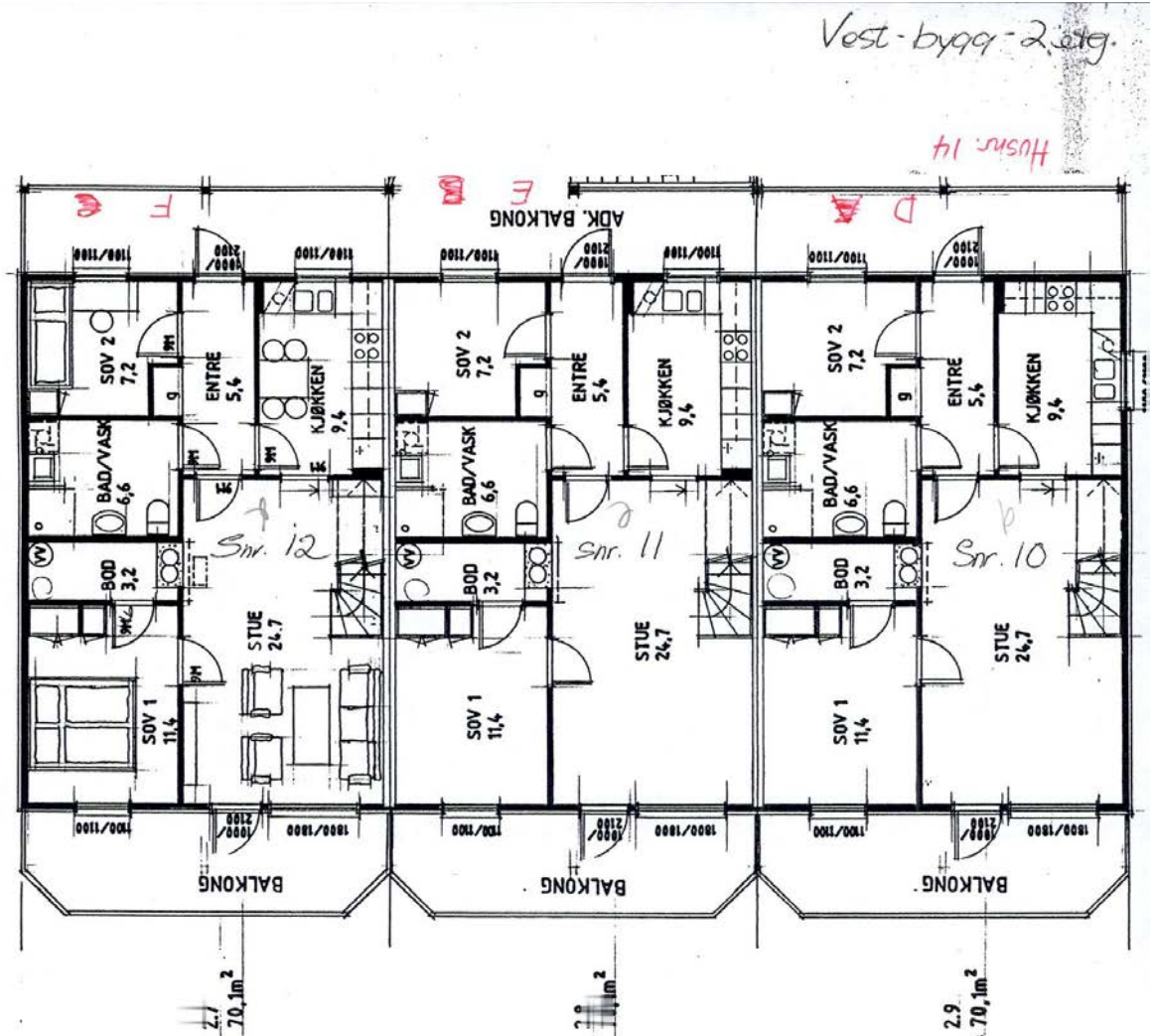


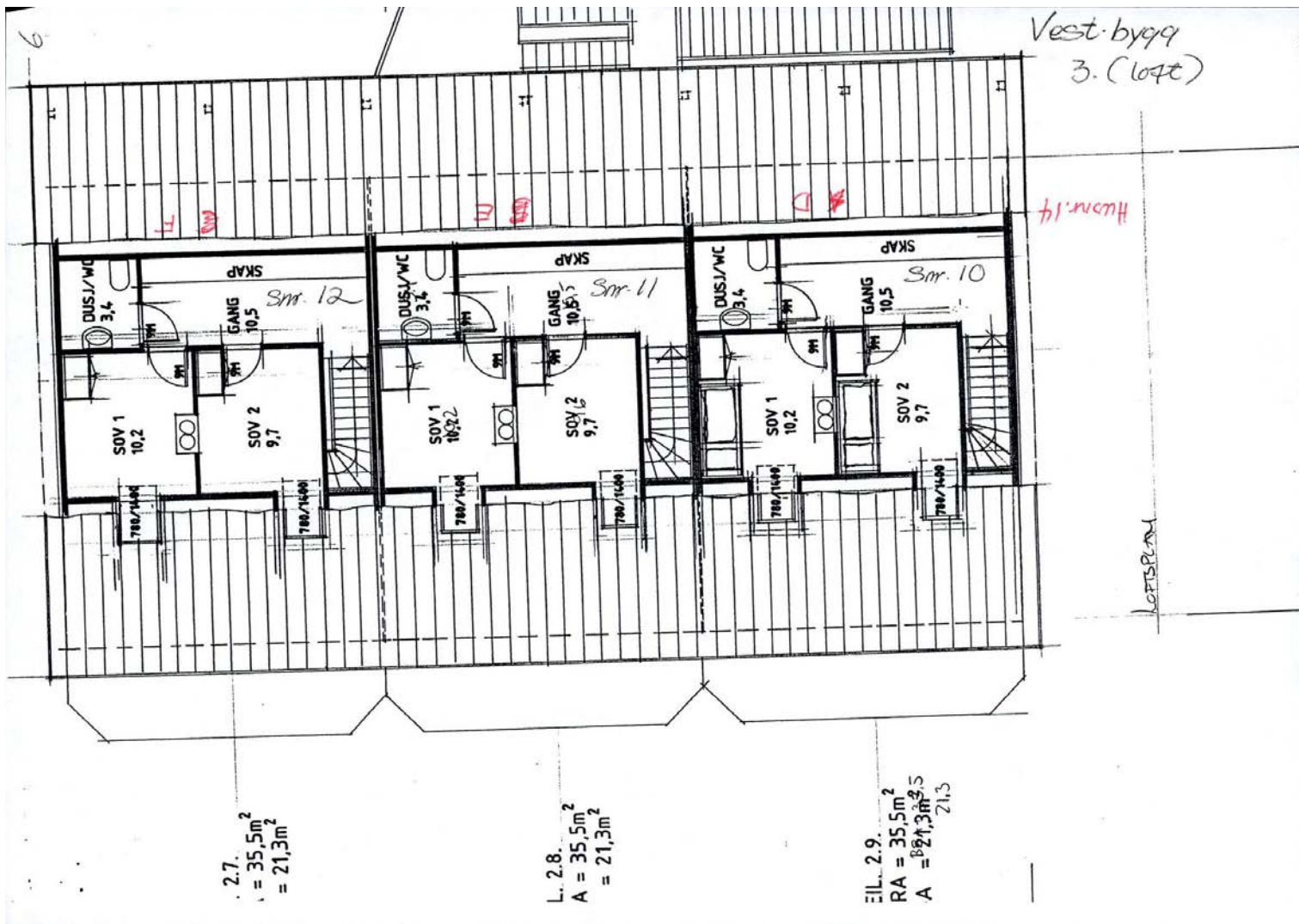


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING

18 APR. 1997

Jnr. S. ID
Ark. nr.





Kartref: P-20

21 / 635

: Stavanger Kommune

Nils A. Krohn
Nils A. Krohn



ADRESSE: Køhlersvei 27

Plan 1179

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen.
På kartkopiene inntegnes og påføres:

- a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
- b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
- d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringsen på situasjonskartet.
- e. Garasjeplassering.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A.

Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av byingeniøren.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknnett

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og Stavanger Energiverk viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggmeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 16.07.93

W. H. H. H.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottattav
ansvarshavende
O.K.kjellergulv anmeldes på kote...27.2....utfylles av anmelder
Topp grunnmur " " ..27.2.... " " "
O.K.kjellergulv " "bestemt på stedet av

Referat fra årsmøtet 2025

Dato : 23.04.2025

Klokken : 18.00

Lokasjon : 29D

Disse leilighetene var tilstede på møtet; 27A, 27B, 27C, 27D, 27E, 27F, 29A, 29B, 29C, 29D, 29E

1.Årsberetning:

Aud ønsker velkommen. Kjekt at alle stiller. Viktig at alle bidrar til fellesskapet.

Skjeggkre helt borte hos alle i 27. Det har fungert med Antisimex. 29A og 29C har sett noen tidligere, men ikke på flere måneder nå. Har hatt to dugnader i år. Går gjennom hva som er blitt gjort. Anbefaler at de to gamle postkassene blir byttet ut med nye.

Sjekke den ene utelampen? Sjekke lekkasje på takrennene utenfor 27E – fikses på dugnad?

2.Regnskap:

Einar deler ut utskrift av budsjett for 2025, og går gjennom dette. Det sendes ut regnskap hvert kvartal på mail. Når året er over skal det være rett i overkant av 155.000 på konto. Fellesutgiftene økes. Trenger ikke sende ut regnskap hvert kvartal, men hvis det er noe spesielt eller høye utgifter.

3. Dugnad:

I våre vedtekter er det bestemt at det er 10 timer i året pr leilighet til dugnad. Dersom man ikke kommer på dugnad, så må man betale for de timene man ikke møter på. Veldig viktig at alle bidrar til fellesskapet. Vi ønsker å ha det fint rundt oss.

Alle har ansvar for egne terrasser og rekkverk.

På dine timer på de fastsatte dugnadene teller bare en mann fra hver leilighet. Når man gjør dugnadsarbeid utenom, kan man telle de som stiller og jobber.

Leveres inn dokumentasjon på fem timer 30.juni og 10 januar. Det skal skrives hva som er gjort og når. Det blir sendt ut faktura for timer som ikke er arbeidet. 400 kr i timen.

Viktig å vise interesse for at det er fint rundt oss og kjekt å skryte over de som lager det fint rundt oss.

DUGNAD DENNE VÅREN

Onsdag 7.mai og onsdag 14.mai kl 17-19

Arbeidsliste sendes ut.

4. Fellesutgifter

Vi må øke felleskostnadene. De nye fellesutgiftene blir da 1900 kr for leilighetene oppe, og på 1330 leilighetene nede. Dette starter fra og med juli 2025.

5. Rensing av ventilasjonsanlegg

Dette skal egentlig renses hvert 5.år. Fått tilbud fra Gjelsten. Tilbud deles ut. Det stemmes for at alle er med på selve rensingen av kanalene – og evt bestille andre ting utenom selv utifra tilbudet. Vent 27C, vent 27A.

Sameiet legger ut. Regning sendes ut etterpå til hver enkel leilighet.

6. Innkommne saker

27C sjekker fukt under viften sin ute.

Tar vekk busk med parkeringsplassen til 27D på dugnad.

Hjemmesiden er oppe og går med relevant info. Tonje fortsetter å styre denne.

<https://sameiet-kohlersvei.webnode.page/>

7. Valg av styret

Aud fortsetter som formann. aud.nja@lyse.net 90043534.

Einar fortsetter som kasserer. eron1951@gmail.com 48282919

Stig Atle blir sekretær. stigajo@msn.com

Tone fortsetter som vara. geliassen.tone@gmail.com 92064728

8. Felles gjøremål

Liste deles ut. Alle fyller ut skjema med nr 1-4 hva man har lyst til å gjøre utenom hoveddugnadene. Skjemaene leveres inn igjen. Oppgaver fordeles av styret og leveres ut til hver enkel etterpå.

De oppe avtaler vask av terrasse med de nede.

Takk for ett godt møte!

Referent Tonje

Stavanger, 23.04.2025

Aud Njå

Einar Olsen

Tonje Gjeseth

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er sammenfattet for å gi generell info og oversikt over vedtak som er blitt fattet i tidligere årsmøter, men som ikke inngår i vedtektene for sameiet vårt. Alle sameirne er underlagt disse husordensreglene, jf vedtektene punkt 12. Forslag til endringer rettes til styret og diskuteres ved neste årsmøte eller ekstraordinært sameiemøte.

1. Felles utstyr

Felles utstyr som snøskuffe, feiekost, hageslange ect oppbevares i bod under utvendig trapp. Den som benytter felles utstyr er ansvarlig for at dette kommer til rette og for å melde fra ved feil og mangler.

Sameiet har en felles høytrykkspyler med terrassevasker. Einar i 29E sørger for oppbevaring inntil videre.

2. Parkering

Sameiet har privat parkeringsplass på baksiden av eiendommen. Hver leilighet disponerer en oppstillingsplass hver. Utover dette bes beboere benytte parkeringsplasser ved eiendommens framside.

3. Renovasjon

Sameiet har nedgravde containere. Alle leiligheter har brikke som vi bruker til å åpne de med.

4. Dugnad

To fellesdugnader gjennomføres hver år; vår og høst.

Hver leilighet er forpliktet til 10 timer dugnad i året. Hver time er ratet til kr 400,- og beboere som ikke gjennomfører dugnadstimer er pliktet til å betale tilsvarende beløp.

Beboere oppfordres til individuelle dugnadstimer på eget initiativ. Disse timene vil bokføres under vår- og høstdugnadene, og summeres sammen med fellesdugnadstimer. Listene leveres til kasserer innen utgangen av 31.desember det aktuelle året.

5. Orden og hensyn

Beboerne oppfordres til å holde orden utenfor sine egne inngangspartier.

Det skal være stille mellom kl 22-07 på hverdager og 23-07 i helger. Det skal ellers vises hensyn på dagtid, spesielt i forbindelse med musikk og generelt opphold på balkong/terrasse. Det oppfordres til å gi ut nabovarsel ved spesielle anledninger.

Bruk av kullgrill er sjenerende for andre beboere. Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være sjenerende for andre sameiere.

6. Innbetaling

Ved utestående innbetaling av fellesutgifter/dugnadsgebyrer el, vil et purregebyr på kr 250,- kunne påløpe etter 14 dagers varsel etter opprinnelig innbetalingsfrist.

Stavanger, den 02.05.2016

VEDTEKTER FOR SAMEIET KØHLERS VEI 27 og 29 I STAVANGER (HAUGVALDSTAD MINDE 12-14)

1.

Eiendommen, **gnr. 21 bnr. 359** i Stavanger består av 12 – tolv - boligseksjoner. Hver seksjon skal bestå av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende enhet. Sameierne har ikke ut- eller innløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver seksjon til dekning av fellesutgifter, begrenset til størrelsen av to grunnbeløp(2G).

Ved vesentlig mislighold fra seksjonseierens side, kan sameiet kreve fraflytting og tvangssalg av seksjonen i henhold til bestemmelsene i lov om eierseksjon, jf. Tvangfullbyrdelsesloven bestemmelser.

2.

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser og forestå administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art. Sameierne er innbyrdes proratarisk ansvarlig etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av sameiet.

3.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og råder fritt over denne ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte.

Det innvendige vedlikehold av leilighetene samt det ytre og indre vedlikehold/utskiftning av vinduer, dører (inngangsdør, terrassedør og

bod dør) samt balkong gulv / terrasse gulv påhviler den enkelte seksjonseier.

Det utvendige vedlikehold av fellesarealet/fasade besørges av sameiet ved styrer, og betales av sameiet, som fordeler kostnadene på sameierne i henhold til pkt. 4.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig arrangement på bygningen, slik som markiser og lignende er ikke tillatt uten sameiets samtykke. Dog kan sameiet ikke nekte utvendige arrangement med mindre det foreligger saklig grunn. Sameiet kan ved tillatelse til utvendig arrangement sette betingelser.

Felles dugnad gjennomføres to ganger i året. Hver seksjonseier er forpliktet til å utføre de dugnadstimer som er bestemt av årsmøtet. Antall timer og verdi av disse bestemmes av årsmøtet.

Når innkjøp av felles materiell eller verktøy foretas, skal dette være forhåndsgodkjent av styret. Innkjøp over kr.5000,- skal varsles til alle beboerne, eventuelt tas opp på årsmøte. (Vedtatt årsmøte 28. april 2014)

4.

Sameiets fellesutgifter, herunder fullverdiforsikring av bygningene, bæres av sameierne i henhold til sameiebrøken. Egenandelen, ved bruk av sameiets forsikring, betales av seksjonseier. Unntaksvis av sameiets felleskonto, når det foreligger faglig dokumentasjon av skadeårsak på områder under felles vedlikehold.

Hver sameier betaler a konto fellesutgifter i henhold til vedtatt budsjett. Innbetales innen den 15. hver måned.

5.

Sameiets drift forestås av et styre på 3 – tre – medlemmer. Referat fra styremøter sendes ut til den enkelte seksjonseier som ønsker det.

6.

Sameiermøte / årsmøte, er sameiets øverste myndighet. Beslutninger på sameiermøtene treffes ved stemmeflertall med mindre lov om eierseksjoner eller vedtektene ellers skulle bestemme noe annet. Hver seksjon har 1 – en – stemme. Beslutningen er bindende for samtlige sameiere.

Endring av vedtekter kan kun gjøres ved 2/3 flertall av sameiets 12 - tolv - boligseksjoner (dvs. 2/3 av 12 – tolv - stemmer).

Saker som ellers blir tatt opp i årsmøte, vedtas med vanlig flertall.

7.

Ordinært sameiermøte, årsmøte, avholdes innen utgangen av april måned hvert år og behandler:

1. Årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til driftsbudsjett og fellesutgifter
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

8.

Innkallelse til årsmøte skjer skriftlig i brev med minst 8 – åtte – dagers varsel og maksimum 20 – tjue - dagers varsel. I innkallingen skal det meddeles hvilke saker som vil bli tatt opp til behandling. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, skal skriftlig være varslet øvrige sameiere innen 15. mars, hvert år.

9.

Sameierne kan møte på sameiermøte med fullmektig, som har skriftlig fullmakt.

10.

Ekstraordinært sameiermøte kan holdes når en av sameierne finner det nødvendig. Innkallingen skjer skriftlig i alminnelig brev med minst 3 –tre - dagers varsel og maksimum 20 – tjue - dagers varsel. I innkallingen skal det meddeles hvilke saker som skal behandles.

11.

Ved salg av seksjon plikter selger/sameier å fremlegge vedtektene og andre bestemmelser som sameier er forpliktet til å presentere overfor kjøper. Kjøper forplikter seg til å overholde sameiets vedtekter.

Kjøper plikter å gi styrets kasserer nødvendige opplysninger om person og eierbrøk for rapportering til ligningsmyndighetene.

12.

Sameierne skal være underlagt eventuelle husordensregler sameiet vedtar. Utover dette gjelder følgende:

Det skal være stille mellom kl. 22-07 hverdager og kl. 23-07 natt til søndag.

Det skal ellers vises hensyn på dagtid, spesielt i forbindelse med musikk og generelt opphold på balkong/terrasse.

Ved grilling er kun gass- eller elektrisk grill tillatt pga. sjenerende røk.

Hver seksjon disponerer en parkeringsplass på sameiets eiendom.

Dyrehold er tillatt men skal ikke være sjenerende for andre sameiere.

Revisjon 02
20.03.22

Styreleder har mandat til å kalle inn aktuelle parter til samtale/mekling når minst en part krever dette.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner.



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	21	Bruksnr	359	Festenr	0	Seksjonsnr	11
Adresse									

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 under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken	Midlertidige forbud
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner bunn	Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	116K
Navn	Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/19/2005 00:00:00
Bestemmelser	116K.pdf,REVIDERTE RETNINGSLINJER FOR REKKEFØLGETILTAK I HILLEVÅG.pdf
Delarealer	
Areal	1605.42 kvm
Omravn	H18
Oplareal	110 - Boligområder
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](#)**Delarealer**

Areal	1605.42 kvm
Hensynsonenavn	H570_3
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	1605.42 kvm
Omrnavn	B220
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009
Navn	Reguleringsplan for: Gnr.21 bnr.360. Køhlers vei 13
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/08/2006 00:00:00
Bestemmelser	2009.pdf

Delarealer

Areal	3.12 kvm
Feltnavn	G1
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Id	449
Navn	Reg.plan for Hillevåg
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/26/1950 00:00:00
Bestemmelser	449 bestemmelser.pdf , Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	5.06 kvm
Feltnavn	
Regform	100 - Byggeområde
Areal	0.39 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Id	1179
Navn	Hillevåg m/bestemmelser.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/17/1989 00:00:00
Bestemmelser	1179 bestemmelser.pdf , Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	1253.04 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	182.12 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veggrunn
Areal	149.38 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	12.31 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

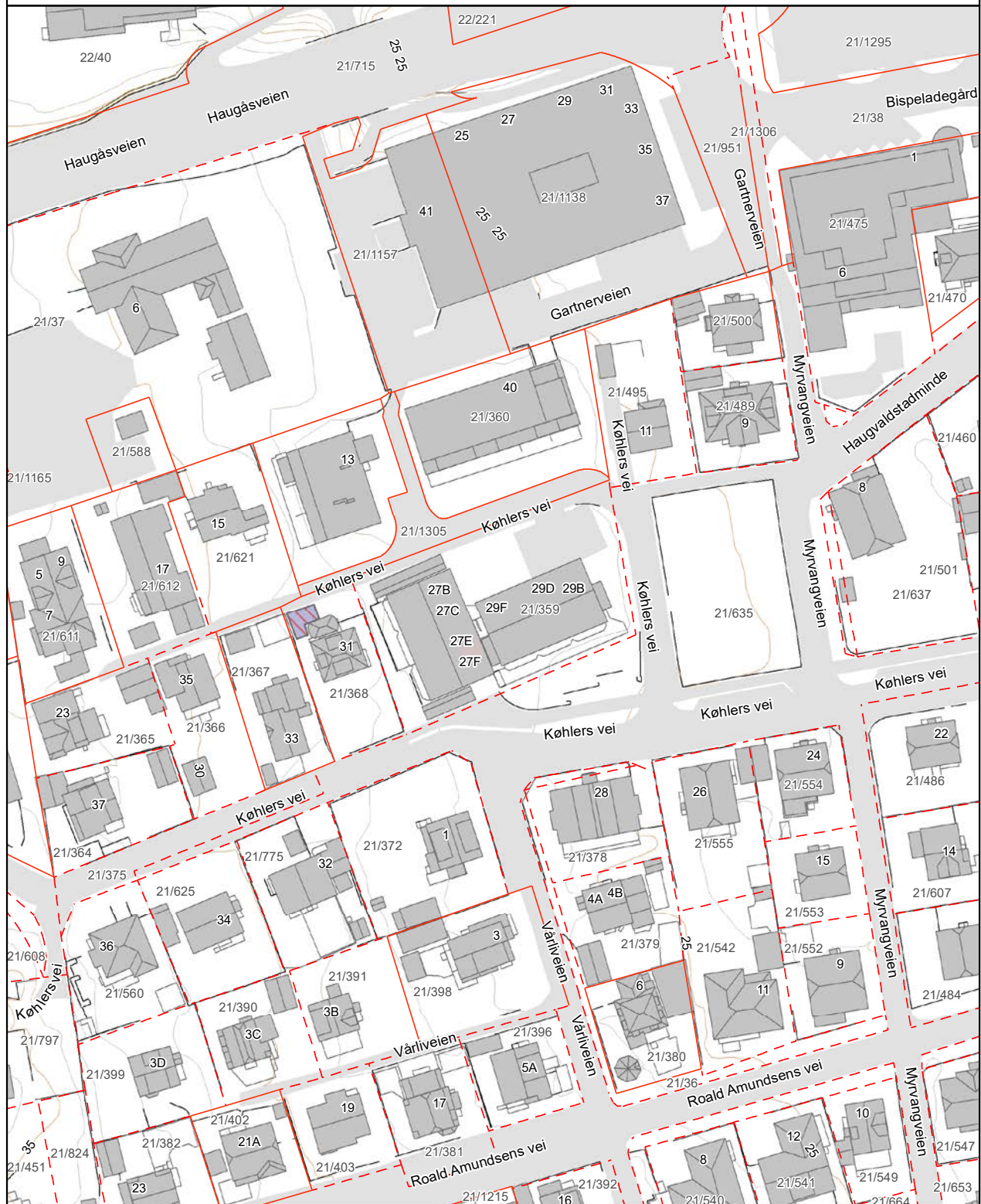
Id	2731
Navn	Områderegulering for Hillevåg
Plantype	34 - Områderegulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	BF11
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Areal	13.17 kvm
Feltnavn	o_FO
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Areal	122.14 kvm
Feltnavn	o_KV16
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.67 kvm
Feltnavn	o_FO
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Areal	0 kvm
Feltnavn	BF12
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Areal	1458.11 kvm
Feltnavn	B6
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	11.31 kvm
Feltnavn	o_AVG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2731
Navn	Områderegulering for Hillevåg
Plantype	34 - Områderegulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	BF11
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Areal	13.17 kvm
Feltnavn	o_FO
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Areal	122.14 kvm
Feltnavn	o_KV16
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.67 kvm
Feltnavn	o_FO
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Areal	0 kvm
Feltnavn	BF12
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Areal	1458.11 kvm
Feltnavn	B6
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	11.31 kvm
Feltnavn	o_AVG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Adresse: Køhlers vei 27E, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/359/0/11
Dato: 2025-08-04
Målestokk: 1:1,000



Ikrafttredelsesdato:



Planen er under behandling.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1179 FOR HILLEVÅG

Datert 11.08.1988.

Korrigert 01.11.1988 og 17.04.89

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

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

Pgf. 1. Område for boliger (småhusbebyggelse).

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

Pgf. 2.

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

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

(Blandet formål).

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

Pgf. 4. Område for erverv.

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

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

Pgf. 5. Trafikkarealer.

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

Pgf. 6. Spesialområder av historisk og kulturell verdi.

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

Pgf. 7. Bebyggelsesplaner.

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

Pgf. 8. Friområde/park/idrett.

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

Pgf. 9. Fellesbestemmelser.

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

Pgf. 10. Parkering

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

Pgf. 11. Vegetasjon

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

Trær angitt på reguleringsplanen som “eksisterende trær som skal bevares” tillates ikke

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

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

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

Pgf. 12. Samferdselsformål

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

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

Pgf. 13. Rekkefølgekrav

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

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

Pgf. 14. H140 Hensynssoner for frisikt

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

Pgf. 15. Hensynssone H730

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILHØRENDE REGULERINGSPLAN NR 2009,
KØHLERS VEI 13 – HILLEVÅG BYDEL**

Datert 24.03.05, sist korrigert 26.02.06

**Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.05.06 i medhold av plan- og bygningsloven
§ 27-2.1.**

§ 1 Formålet med planforslaget er å legge reguleringsmessig til rette for oppføring av boligbebyggelse.

§ 2 Reguleringsplanens begrensning er vist på plankartet.

§3 BOLIGBEBYGGELSE

Planområdet er oppdelt i to boligfelt, B1 og B2. Plankartet viser høydeplassering av bebyggelsen ved angitt cotehøyde på gulv 1. boligetasje og topp takhøyde. Her kommer nødvendig takoppbygg for heis, ventilasjon etc i tillegg. Planområdet tillates utbygd med maks 20 boenheter med samlet T-BRA = 1 500 m², i tillegg kommer nedgravd parkeringskjeller.

Takform skal være pulttak med takvinkel 10° ± 3°. Reguleringsplanen angir fallretning. Maks høyde for topp grunnmur og topp tak er angitt på plankartet.

Ved prosjektering skal det vektlegges god arkitektonisk utforming av bebyggelsen og at bygningene gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede.

Ved byggemelding skal det gis en detaljert redegjørelse for materialvalg m.m. i fasadene for hele prosjektet. Det skal velges materialer som gir en nøye gjennomtenkt arkitektonisk kvalitet. Det skal vektlegges at bebyggelsen skal formidle overgangen mellom senter og trehusbebyggelsen i Hillevåg.

§4 Nord-syd gjennom planområdet skal det legges til rette for offentlig gangsti i 3 m bredde.

§5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Nærlekeplass skal opparbeides i henhold til planer godkjent av kommunen. Nærlekeplass, felt FL1, er felles for Køhlers vei 13 og leiligheter på toppen av Haukåsveien 8 – 10. Fellesarealene FG1 og FA1 er felles for alle boligene innen felt B1 og B2.

5. 2 For tomte og fellesarealer skal det utarbeides utomhusplaner i målestokk 1:200. Planene skal utarbeides av fagkyndige og skal godkjennes av kommunen. Lekeplass skal også godkjennes av parksjefen. Utomhusplanen skal redegjøre for valg av belegg, beplantning etc. og skal beskrive opparbeidelse og utstyr på lekeplass (FL1). Det skal vektlegges å innpasse skjermede felles uteoppholdsarealer.

Tilhørende kvartalslekeplass (Gnr. 21 Bnr. 635) skal oppgraderes etter planer godkjent av kommunen. Utbyggerne for Køhlers vei 13 og Haukåsveien 8-10 skal samarbeide om denne oppgraderingen.

5.3 Parkering skal skje i egen parkeringsetasje under bebyggelsen.

Parkeringsetasjen er felles for boligbebyggelsen på gnr.21 bnr.360 og Haukåsveien 8-10.

For bebyggelsen på bnr. 360 settes parkeringskravet til en bilplass pr. bolig. Parkeringskravet for Haukåsveien 8-10 fastsettes i egen reguleringsplan med bestemmelser. Kjøreadkomst til parkeringsetasjen er fra Ågesenveien.

Parkeringskjelleren skal overdekkes med jord og tilplantes.

5.4 Renovasjon skal løses ved nedgravde søppelcontainere på det i planen avsatte fellesareal. Anlegget kan etter avtale også betjene nabobebyggelsen.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Innenfor viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 meter over nivå på tilstøtende veger.

6.2 Stort asketre ved Ågesenveien, vist på plankartet, skal bevares. Graving i rotsone og oppfylling langs stammen skal i størst mulig utstrekning unngås/begrenses. Treets rotsystem er i omkrets tilsvarende treets krone. Treet skal skjermes/sikres mot skader i anleggsfasen. Beskjæring skjøtsel av treet skal utføres av fagkyndig.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Nærlekeplass skal stå ferdig opparbeidet ved første innflytting i planlagte boliger.

7.2 Alle felles grøntarealer, gangstier etc skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av tilliggende boliger.

7.3 Parkeringsetasjen skal stå ferdig til bruk ved innflytting av leilighetene i 1. utbyggingstrinn.

7.4 Kvartalslekeplass tilhørende området (Gnr. 21 Bnr. 635) skal være ferdig oppgradert ved siste innflytting i prosjektene Køhlers vei 13 og Haugåsveien 8 – 10.

7.5 Ågesenveien med fortau skal være oppgradert etter godkjent plan før parkeringskjeller for Køhlers vei 13 kan tas i bruk.

7.6 Regulert trase for Køhlersvei med tilliggende fortau og snuplass skal være opparbeidet iht opparbeidelsesplan godkjent av vei og trafikk før det gis brukstillatelse for nye boliger. Det samme gjelder offentlig gangvei nordover til Ågesenveien. Kobling til regulert fortau her videre nordover må spesielt vektlegges, ev må traseen justeres.

7.7 Før anleggstart for området godkjennes av kommunen, skal alternativ energi til oppvarming vurderes og være avklart.

REGULERINGSVEDTEKTER

FOR HILLEVÅG, HETLAND KOMMUNE, PLAN NR. 449

Approbert 26.05.1950.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 08.06.2021	Tilføyd § 16 - § 20	pbl § 12-14

§ 1

Grensa for det regulerte strøket er vist på planen. Innanfor denne grensa skal alt som vert bygd plaserast slik i forhold til veg og åpne plassar som planen viser.

§ 2

I området som vert avgrensa av Møllevegen i nord, Hillevågsvegen i aust, Industrivegen i sør og Rogalandsvegen i vest, skal det byggjast i mur eller betong. Det same skal gjelda for husrekkja på begge sider av Hillevågsvegen frå bygrensa til parkbeltet ved svingen sør for Maskinhuset.

§ 3

I dette strøket skal det på begge sider langs Hillevågsvegen kunne byggjast hus på inntil 3 etasjer, likeså i sentrum der det er merka av på planen. Hus på 3 etasjer og derover skal ha eldfaste etasjeskiljarar. Det skal ikkje vera innreiding på loft. Bygningsrådet skal ha høve til å godkjenna tett rekkjebygning langs heile Hillevågsvegen i murtvangstroket.

§ 4

I strøket mellom bygrensa, veg nr. 1, veg nr. 4 og veg nr. 5 skal det byggjast blokker i 3 høgder som planen viser.

§ 5

Det skal elles vera åpen bygning i bustadstrøket, anten villaer eller rekkje- og kjedehus. Bygningsrådet skal ha høve til å godkjenna at det blir sett opp rekkje- eller kjedehus på kvartal som er utforma for villabygging eller omvendt når tilhøva gjer dette ynskjeleg.

Butikker, lager, mindre verkstader m.m. kan innreist der det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje fører med seg ulempe for dei ombuande.
Tillegg til § 5 approbert av departementet 15. April 1964.

§ 6

Høgde av hus frå planert terreng til overkant av gesims skal ikkje vera over 10,5 m for murhus i 3 etasjer, 7,5 m for murhus i 2 etasjer og 7 m for trehus.

§ 7

Det som tidlegare er fastsett i § 3 og § 6 om høgd av hus, skal ikkje gjelda for offentlege bygg og industibygg når dette etter bygningsrådet sitt syn ikkje skjemma strøket og bygget får ei utforming som står i stil med bygningane i nabolaget.

§ 8

Industri kan berre byggjast i industristrøk.

§ 9

Inga tomt må byggjast ut med meir enn 1/3 av arealet innafor regulert vegline i åpne bustadstrøk. Skal ein byggje på tomt som ikkje ligg til regulert veg, avgjer bygningsrådet kva som skal reknast for regulert vegline.

Ein skal elles fylgja reglar byggelova fastsett med omsyn til byggeavstand frå nabogrensa med 4 m, som minste avstand. Det skal ikkje vera høve til å setja hus direkte til nabogrensa med brannvegg utanom der det skal vera tett rekkebygnad.

§ 10

Uthus uten eldstad som ikkje har større grunnflate enn 25 m² og større høgd til møne enn 5 m kan setjast inntil 2,5 m frå nabogrunn. Pulttak er ikkje tillate. Det skal vera lov å leggja uthus like inntil nabogrunn når naboane er samde om å byggja saman. Dette må tinglysast på begge eigedomane. Enkle garasjer skal kunne setjast like til nabogrensa dersom naboen ikkje har noko imot det. Dersom særlege tilhøve krev det, kan bygningsrådet gjera unntak frå vedtekta i denne paragraf.

§ 11

Dei byggelinene som er påført må ikkje overskridas mot vegar eller åpne plassar, men dei skal ikkje sjåast på som byggeflukt. Innanfor byggelina kan bygg, forutan å ligga i byggelina, trekkjast attende, leggjast vinkelrett eller skrått i høve til denne, men berre etter ein særskild utarbeidd og vedteken tomte- og bygnadsplan.

Den tomtedelinga som er vist på planen skal bygningsrådet ha høve til å endra, men det skal ikkje byggjast på noko tomt før bygningsrådet har godkjent tomteplan for heile kvartalet.

§ 12

Takforma skal som regel vera sadel- eller valmtak. Bygningsrådet skal sjå til med at takform og takhelling blir nokolunde einsarta i same kvartal eller gateflukt, likeeins at hustypen blir nokolunde like.

§ 13

Innhegning mot gate skal utførast mest mogleg einsarta i same gateflukt.

§ 14

Etter at desse vedtektene er sett i karft skal det ikkje vera høve til ved private servituttar å setja i verk tilhøve som er i strid med desse vedtektene.

§ 15

Bygningsrådet kan gjera mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen på ein slik måte og i den utstrekning som er fastsett i § 28, punkt 2 i bygningslova.

Kjem ei slik endring til å gå ut over staten sine eigedomar, må dette på førehand stadfestas av departementet.

§ 16 Bestemmelsesområde #1

Veien skal opparbeides med tosidig rennestein.

§ 17 Vegetasjon

Trær angitt på reguleringsplanen som “eksisterende trær som skal bevares” tillates ikke fjernet uten etter godkjenning av Park avdelingen hos Stavanger kommune. Dersom det skal utføres arbeid i nærheten av et tre markert til bevaring skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med normen for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

§ 18 Støy

For sanerings-, bygge- og anleggsarbeid gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

§ 19 Samferdselsformål

Myrvangveien skal ha enveisregulering fra Veumveien til Køhlens vei, med tillatt kjøreretning nordover.

Gateparkering tillates ikke i Myrvangveien.

§ 20 H140 Hensynssoner for friskt

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



STAVANGER KOMMUNE

Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Fax.: 51 50 70 26

Stasa Eiendom
Solaveien 95

4300 Sandnes

Stavanger, 31.05.95

Ref.: A.R.

Ark.: A.511

Si.: 11933

* : 11936

FERDIGATTEST

KØHLERS VEL 27A-F, 29A-F

Bygningen som er anmeldt på eiendommen GNR.21, BNR.359
Haugvaldstad Minne 12 og 14 tilhørende Stasa Eiendom er
oppført i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet av
15.06.94 og kan tas i bruk.

Igangsatt: 12.01.94.


Roger T. Hansen
Byggesakssjef


Arne Reilstad

Nabolagsprofil

Køhlens vei 27E - Nabolaget Hillevåg vestre/Åsen - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hillevåg Linje 2, 3, X74, N84	5 min 0.4 km
Paradis stasjon Linje L5	16 min 1.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.8 km
Stavanger Sola	14 min

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	22 min 1.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

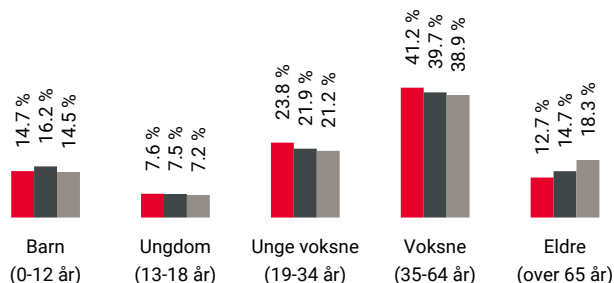
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hillevåg vestre/Åsen	2 008	881
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvaleberg barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min 0.8 km
Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	10 min 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Hillevåg PostNord	2 min 0.2 km
Coop Mega Kilden	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽	Kvaleberg skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽	Svend foymsgate balløkke	9 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	Trimeriet Stavanger	5 min	🚶
🚴	SATS Hillevåg	8 min	🚶

Boligmasse



28% enebolig
28% rekkehus
10% blokk
34% annet

«Etablerte familier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kilden Kjøpesenter

5 min 🚶



Apotek 1 Kilden

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



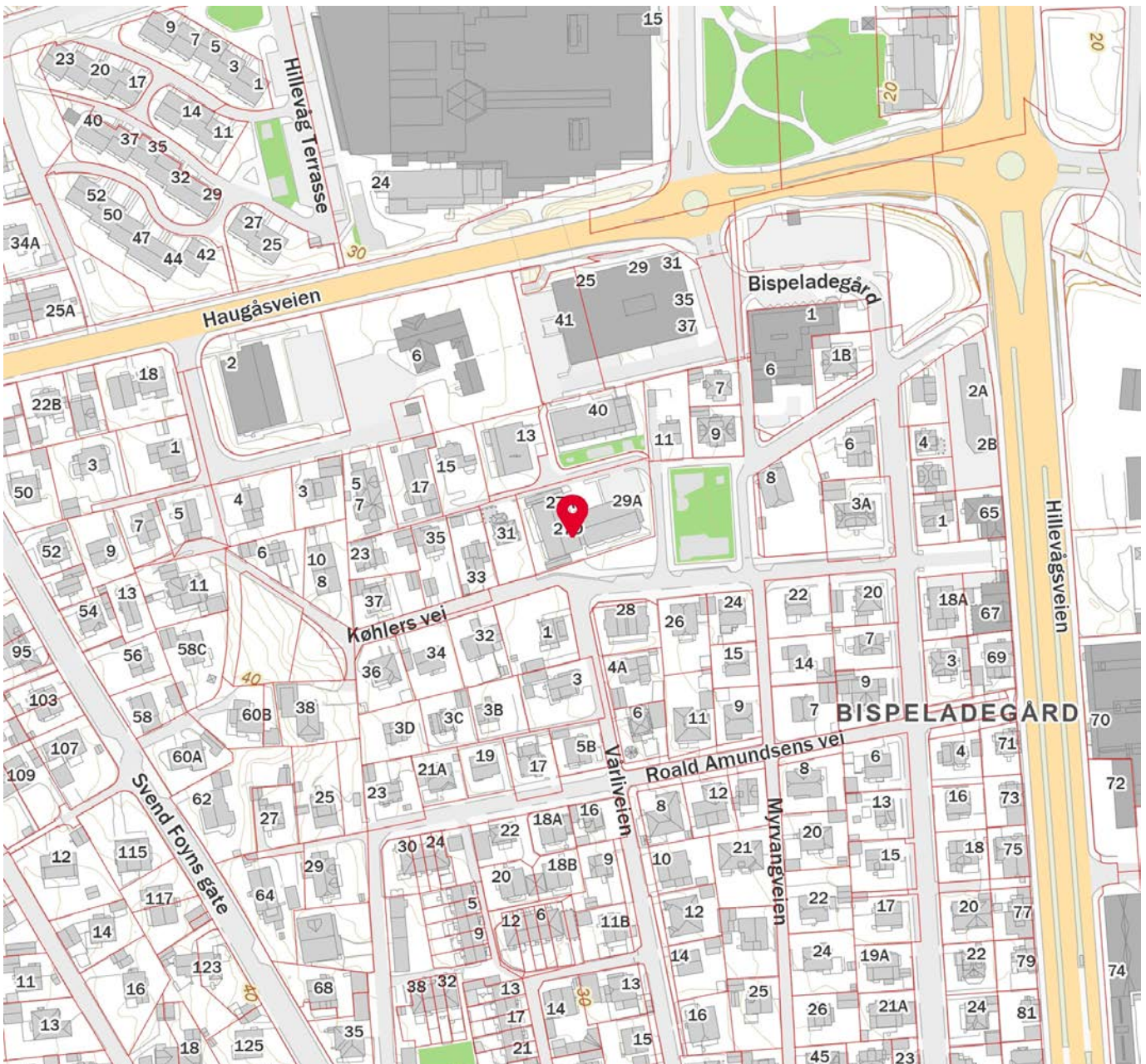
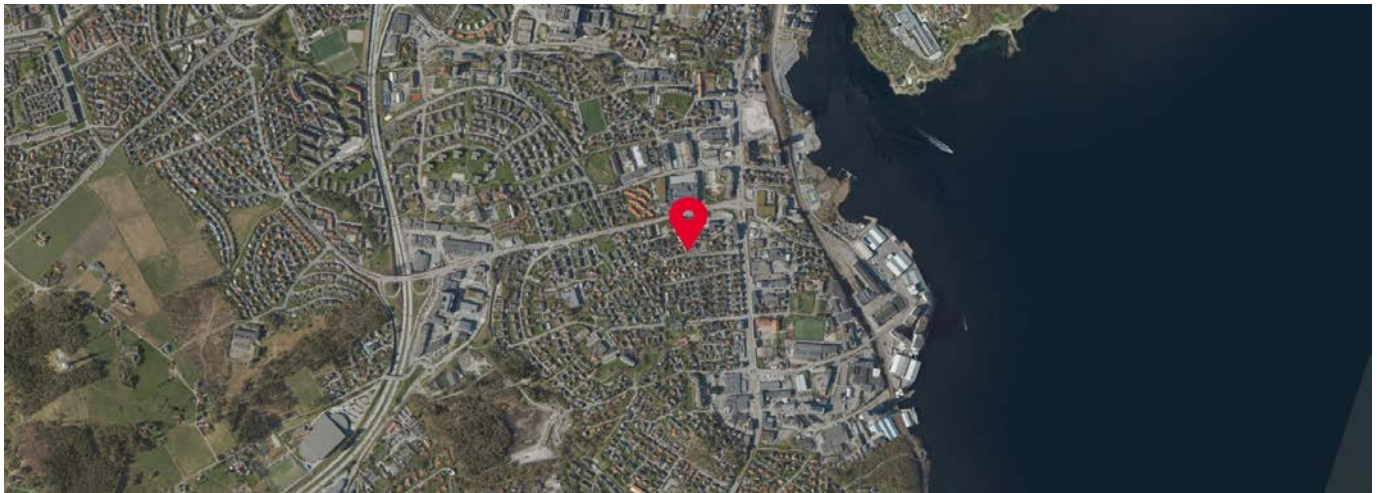
0%

43%

Hillevåg vestre/Åsen
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Køhlers vei 27E
4016 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre