

The image shows a modern, single-story wooden house at dusk. The exterior is clad in dark horizontal wood siding. A prominent feature is a bright red vertical plank door, which is illuminated by a warm, yellow light fixture mounted on the wall to its right. To the left of the door is a large glass door. Above the main entrance, there are three long, narrow horizontal windows. To the right of the red door is a large window that looks into a brightly lit interior, showing a kitchen area with wooden cabinets and a dining area with a table and chairs. In the foreground, there are two large concrete planters filled with pink and white flowers, and a small patch of lavender plants. A black metal chair with a striped cloth draped over it is visible on the left. The sky is a deep blue with some light clouds. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Elias Tastads gate 8, 4027 STAVANGER

**Lekkert rekkehus i øverste rekke
med fantastisk utsikt - Attraktiv og
barnevennlig beliggenhet -
carport m/elbillader**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 100,-
Total ink omk.: Kr 5 895 100,-
Selger: Hege Cecilie Aadland Furre
Rasmus Hovda Hanssen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 136/142 kvm
Tomtstr.: 120 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 3800
Oppdragsnr.: 1413250048

Velkommen til Elias Tastads gate 8!

Velkommen til dette flotte rekkehuset i Elias Tastads gate 8!

Lekker rekkehus med gode solforhold, flott utsikt og barnevennlig beliggenhet. Her bor man i trygge omgivelser i rolig og bilfri gate uten gjennomgangstrafikk.

Boligen ligger øverst i rekken og byr på fantastisk utsikt. Området rundt boligen er tilrettelagt for barn - Her kan man slippe barna ut uten bekymringer. Trygg skolevei til barneskolen like nedfor. Boligen ligger omringet av fantastisk natur, med kort vei til skole, barnehager, lekeplasser, idrettshall, dagligvare, busstopp og flotte turområder. Et perfekt hjem for familien!

Innholdsrik bolig m/god planløsning.

Innhold:

1. et.: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad.

U. et.: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, gjesterom/sov/kontor, bod (innredet som stue).

Isolert sportsbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² Trapp/gang, 3 soverom, bad, entré, vaskerom, hobbyrom, garderobe

1. etasje

BRA-i: 69 m² Gang/trapp/kjøkken/stue, bad, soverom, omkleddningsrom

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

120 m²

Tomtebeskrivelse

Bebygd tomt. Pent opparbeidet

Beliggenhet

Et ypperlig sted for barnefamilier, med nærhet til de fleste fasiliteter som bl.a. barnehager, skole (for alle aldre), flere matvarebutikker og Alti Tasta senteret. Her bor du sentralt samtidig som du kan nyte vakre naturområder med flere flotte tur- og aktivitetsmuligheter med noe for de fleste. Flere lekeplasser, idrettsanlegg m.m. i nærområde. God bussforbindelse

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliget, rekkehus og blokkbebyggelse (leiligheter).

Bygningssakkyndig

Bernt Petter Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takrenner, beslag og ned løp. Takkonstruksjon i tre. Reisverk i tre med tre kledning. Vinduer med isolerglass. Ytterdører i tre. Terrasseplatting ved inngang første etasje med terrassebord i tre. Levegger i tre.

Innhold

1. et.: Gang, stue, kjøkken, sov, bad.

U. et.: Gang, 2 sov, bad, vaskerom, gjesterom/hobby/kontor, bod (innredet som stue).

Isolert sportsbod og stor terrasseplatting ved inngangsparti i 1. etasje

Standard

Velkommen til dette flotte rekkehuset i Elias Tastads gate 8!

Lekkert rekkehus med gode solforhold, flott utsikt og barnevennlig beliggenhet. Her bor man i trygge omgivelser i rolig og bilfri gate uten gjennomgangstrafikk. Boligen ligger øverst i rekken og byr på fantastisk utsikt.

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:

Innvendige trapper

Trapp i tre.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppgradering etter behov.

UNDERETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Bom (hulrom under fliser) ble observert.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Badet fungerer med dette avviket. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integreerte hvitevarer følger med i handelen.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles carportanlegg. Det er også gjesteparkering.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at hyller på soverom i 1. etasje ikke medfølger i handelen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

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 5 750 000

Kommunale avgifter

Kr 14 138

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 475 252

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 901 009

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle

andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 6 612

Velforening

Velforening Tastarustå B1

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 3800 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/28/3800:

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339864 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om å anlegge og vedlikeholde ledningsnett, lysmaster m.m

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339864 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Bestemmelse om vedlikehold av fellesarealer

03.10.2017 - Dokumentnr: 1083584 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3567

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.08.2018.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Kjellerstue i underetasjen som er innredet og brukt som stue/hobbyrom kun er registrert som bod i kommunens sine tegninger. Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

28/3567 - Velforening Tastarustå B1 (privat vei). Offentlig vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig og grøntareal (spesialområde bevaring). Plan 2514P.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten - Plan 2844 Detaljregulering for Vardeneset idrettspark

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Etter avtale med selger. Fleksibel

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

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

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

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (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))

145 100 (Omkostninger totalt)

156 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 895 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 906 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 908 800 (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 145 100

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad

Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.08.2025



Velkommen til Elias Tastads gate 8!



Flott uteområde der man kan nyte hyggelige kvelder



Trivelige uteområder som er like vakkert å dagtid



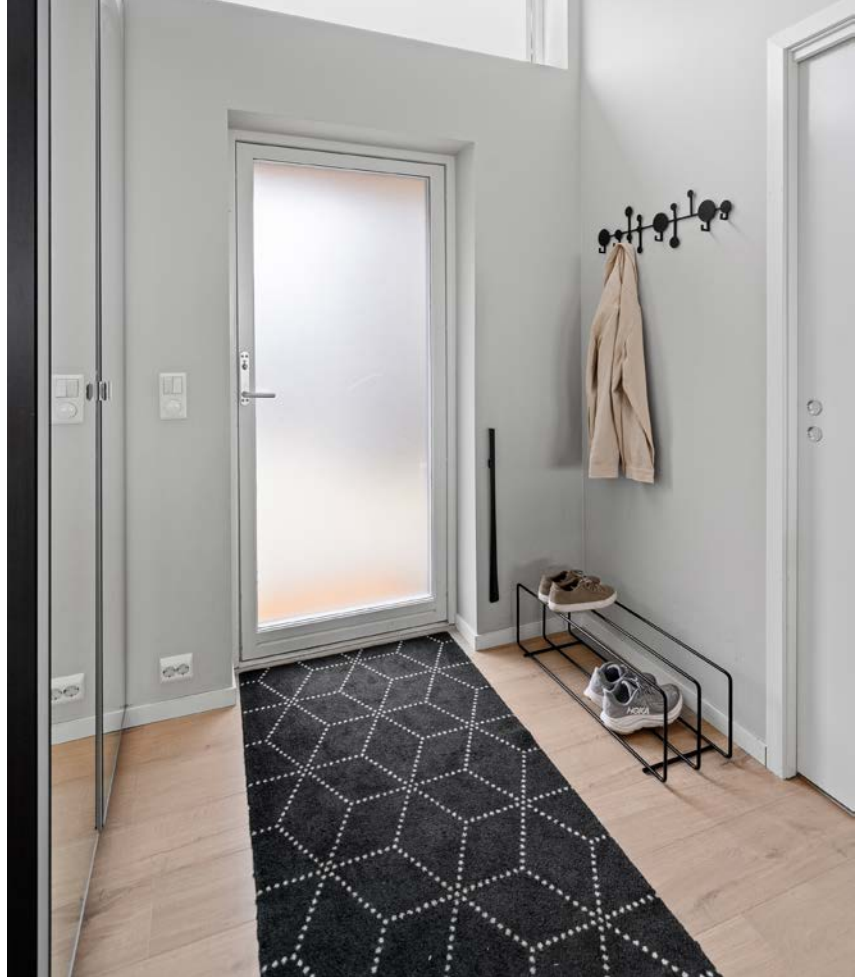
Velstelt og hyggelig







Åpen og lys entre/gang med god
garderobeløsning for
oppbevaring av klær og sko





Lekker kjøkken med integrerte hvitevarer



Godt med skap for oppbevaring og god arbeidsplass



God plass til eget kjøkkenbord

Praktisk kjøkken med moderne design og gjennomtenkte detaljer

Perfekt balanse mellom funksjon og estetikk







Lys stue med store vindusflater og flott utsikt



Åpent og luftig – perfekt for både hverdag og selskap

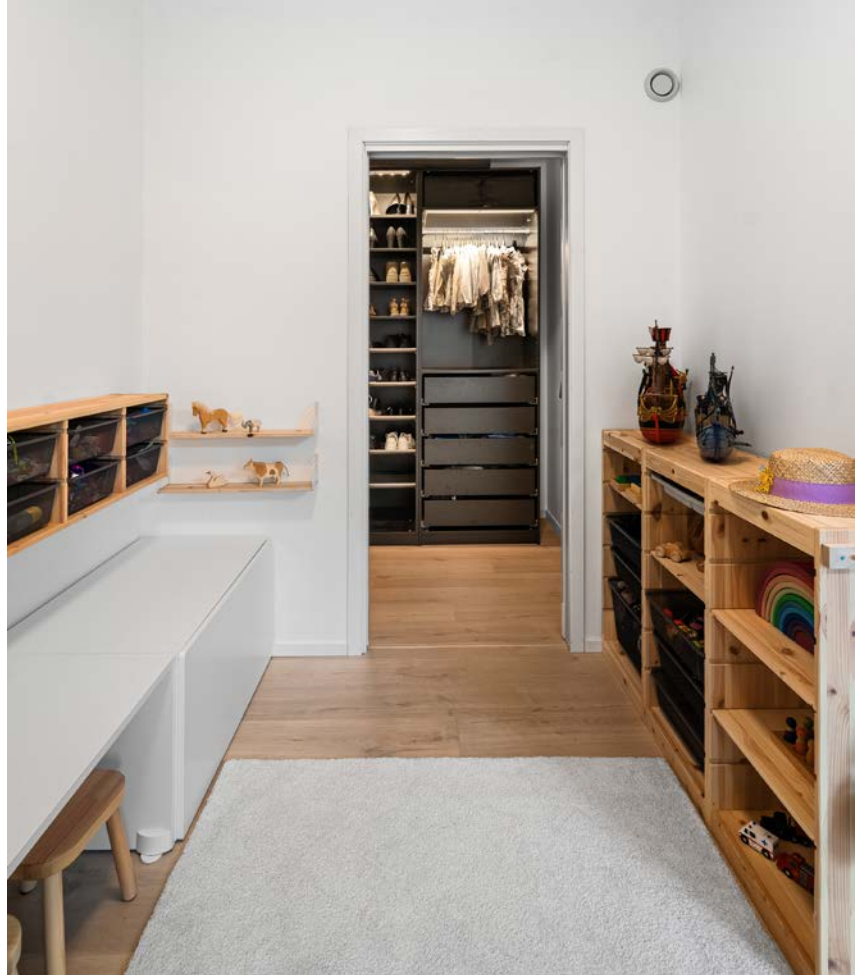






Soverom 1. etasje med inngang til walk-in closet

Lyst soverom med fleksible bruksområder –
soverom, kontor eller gjesterom





Moderne trappeløsning som binder etasjene sammen

Bad u. etasje

Flislagt bad i tidløse farger fra gulv til tak.

Bad 1. etasje

Moderne bad med dusjhjørne og rene linjer



Gjesterom/kontor





Soverom u. etasje



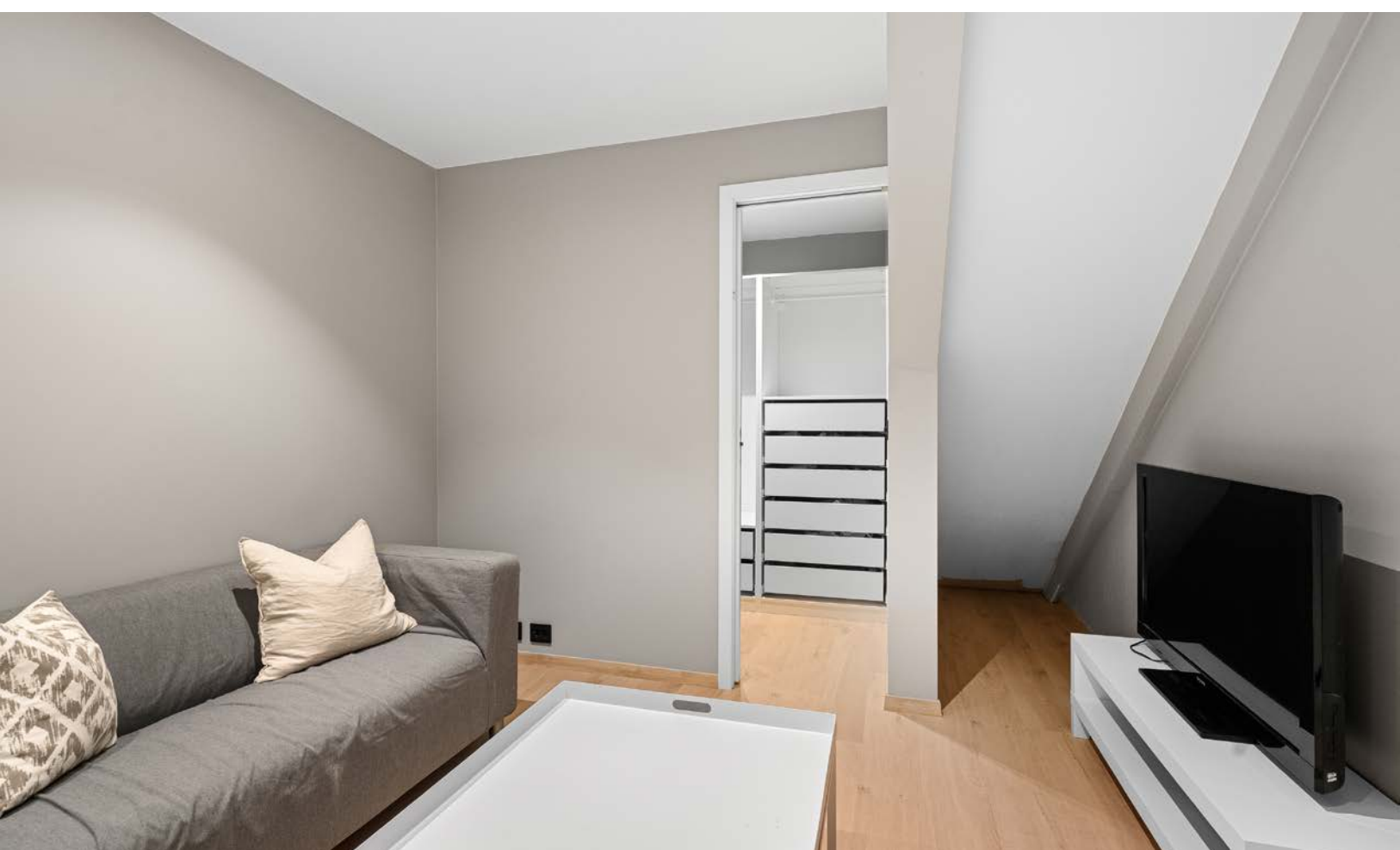
Perfekt for en liten prins eller prinsesse



Kjellerstue (ikke byggemeldt)

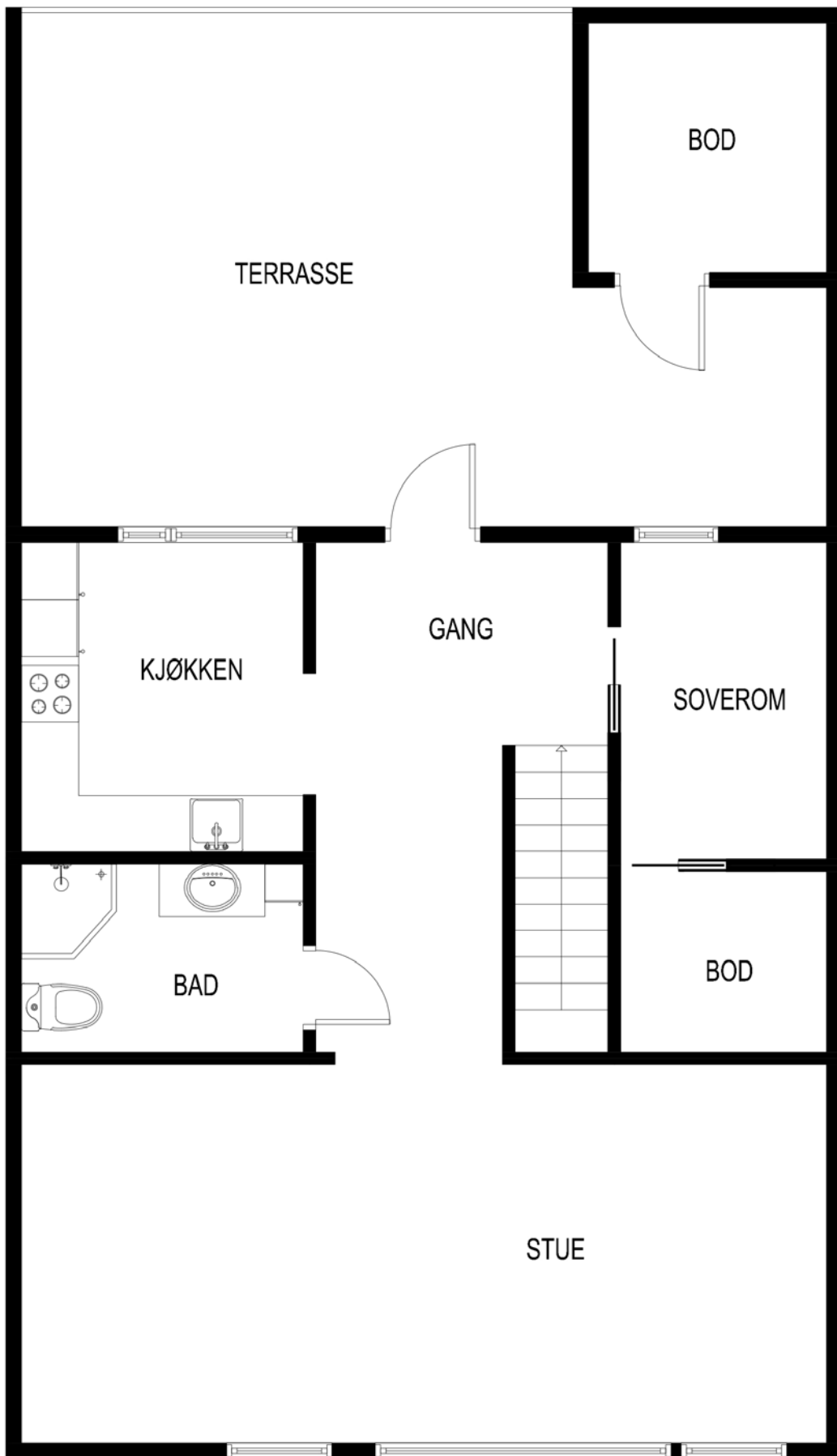


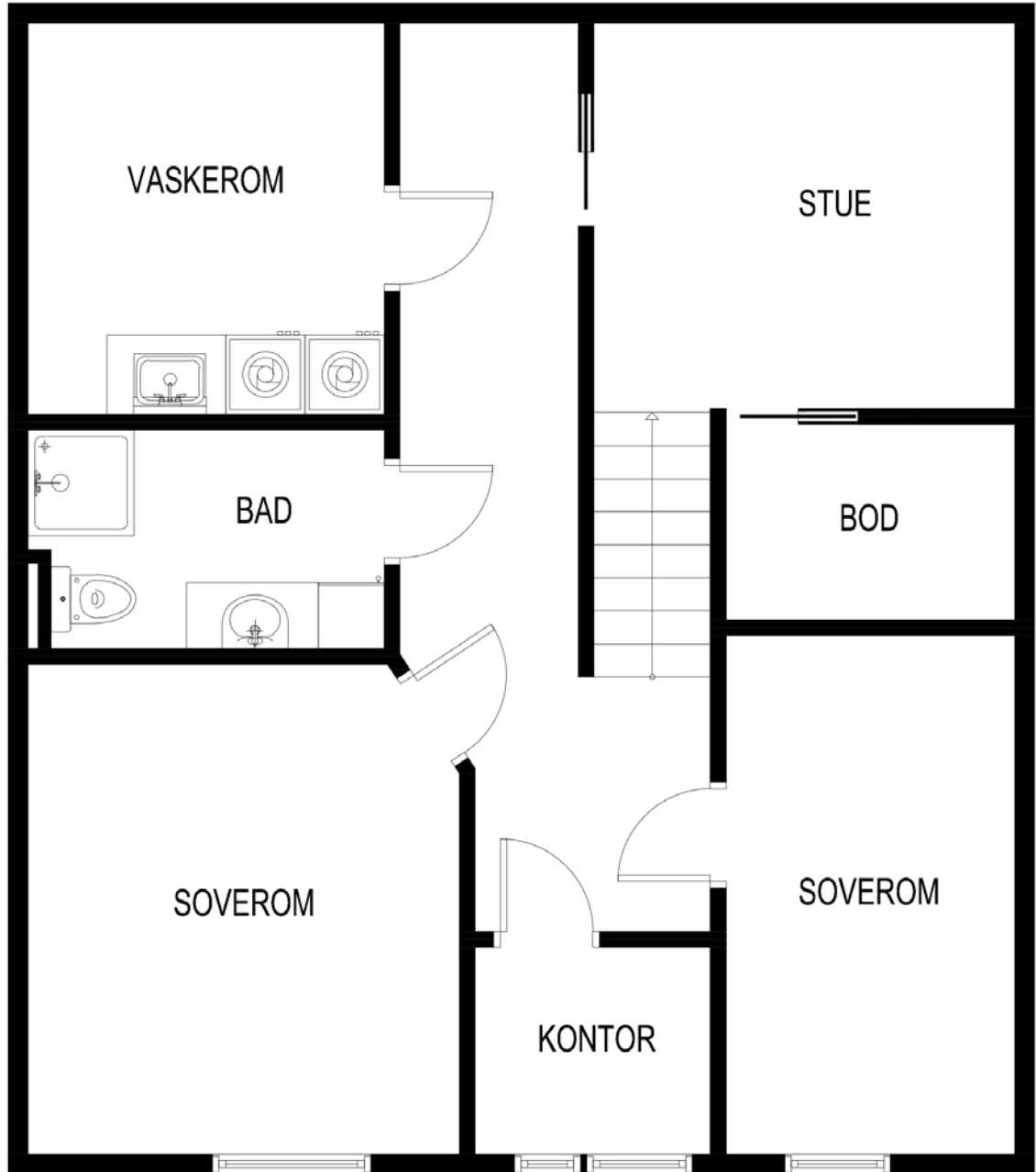
Kjellerstue



Eget romslig praktisk
vaskerom/teknisk rom









Fantastisk utsikt som kan nytes året rundt.



Hverdag med panorama rett fra sofakroken



Fasade



Fasade kveld











Nærområde



Nærområde



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rasmus Hovda Hanssen	Hege Cecilie Aadland Furre
Gateadresse	
Elias Tastads gate 8	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4027
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413250048

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert rør i rør
Arbeid utført av	Midbøe

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran montert i 2020
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann 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

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

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Egen lader på parkeringsplass
-------------	-------------------------------

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	Nei
------	-----

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250048

Tilleggskommentar

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 overtagelse. 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: 1413250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rasmus Hovda Hanssen	d731ee413d6eb79c4f082 9892c80658351a6e795	12.08.2025 12:10:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Cecilie Aadland Furre	8216db10a7eccdaf59ce0 bf37bfa007c1a5747f7	04.08.2025 10:01:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250048

- 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>

Tilstandsrapport

📍 Elias Tastads gate 8, 4027 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3800

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 12979-2068

Referansenummer: IP1113

Autorisert foretak: Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggsbygg 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Rekkehus fra 2018.
Bad underetasje fra 2020.
Resterende har originale bygningskonstruksjoner og overflater.
Overflater og bygningskomponenter har ikke avvik utover normal bruksslitasje.
Rekkehuset fremstår i god stand.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med tekking fra byggeåret.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde
arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Takrenner, beslag og ned løp.
Takkonstruksjon i tre.
Reisverk i tre med tre kledning.
Normal slitasje.
Vinduer med isolerglass.
Ytterdører i tre.
Terrasseplattning ved inngang første etasje med terrassebord i tre.
Levegger i tre.
Slitasje av normal art.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvoverflater.
Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Ujevnheter, rift og merker av normal art iht. alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Trapp i tre.
Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerom underetasje oppgradert i 2018.
Vegger og himling har malte overflater.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskeum med blandebatteri.
Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

Bad

Belegg på vegg og malt innvendig tak.
Belegg på gulv med vannbåren varme.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skap plass.
Fronter fra 2020.
Vannstopper og komfyrvakt ble registrert.
Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Kjerneisoleret grunnmur i betong.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

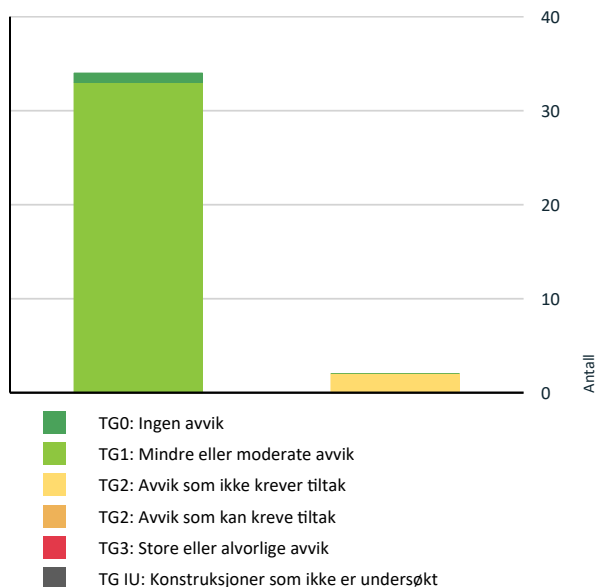
Innredning i kjeller stemmer med skissert rominndeling som vist på byggegodkjente tegninger.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

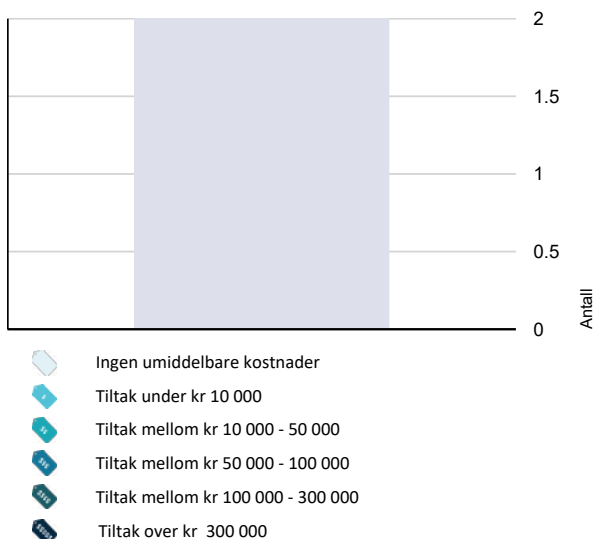
Enebolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med tekking fra byggeåret.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og ned løp.

Veggkonstruksjon

Reisverk i tre med tre kledning.
Normal slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.

Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Dører

Ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngang første etasje med terrassebord i tre.
Levegger i tre.
Slitasje av normal art.



INNENDIG

Overflater

Laminat på gulvoverfalter.

Vegger har malte overflater.

Himling har malte overflater.

Ujevnheter, rift og merker av normal art iht. alder.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt fra hobbyrom og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Fra hobbyrom

Innvendige trapper

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppgradering etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Bad underetasje

UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flisløst gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



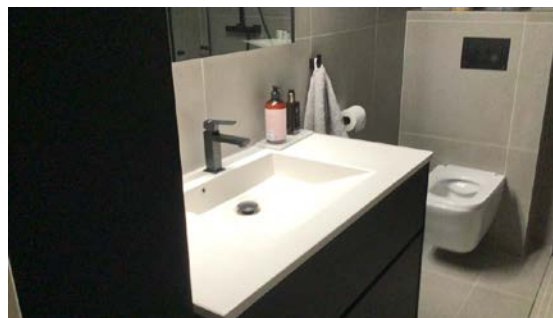
UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.



UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE. > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE. > VASKEROM

Generell

Vaskerom underetasje oppgradert i 2018.

UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger og himling har malte overflater.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom under fliser) ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.

Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE. > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad første etasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Belegg på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med vannbåren varme.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Toalett.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > GANG/TRAPP/KJØKKEN/STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Fronter fra 2020.
Vannstopper og komfyrvakt ble registrert.

1 ETASJE > GANG/TRAPP/KJØKKEN/STUE

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

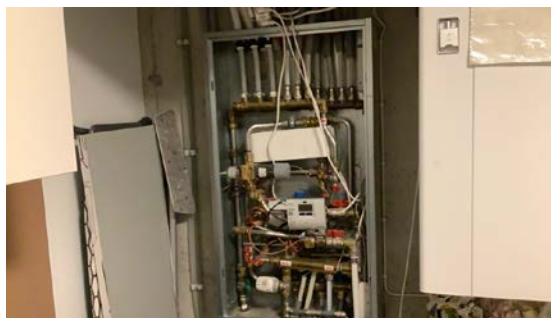
Balansert ventilasjon

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i underetasje med unntak as garderobe, og bad første etasje.
Radiator i stue.



! 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført av Rønning ved bygging av bolig
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

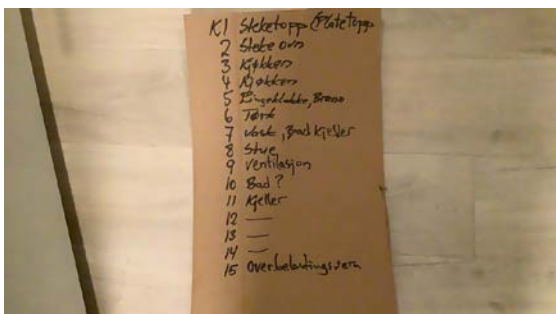
Ja

11. 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

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 forenklete 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.



TG 0 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
- Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjerneisoleret grunnmur i betong.

Terrengforhold

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Bod oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.

Yttervegger er kledd med trekledning.

Sedumtak med beslag og takrenner.

Normal slitasje iht. alder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

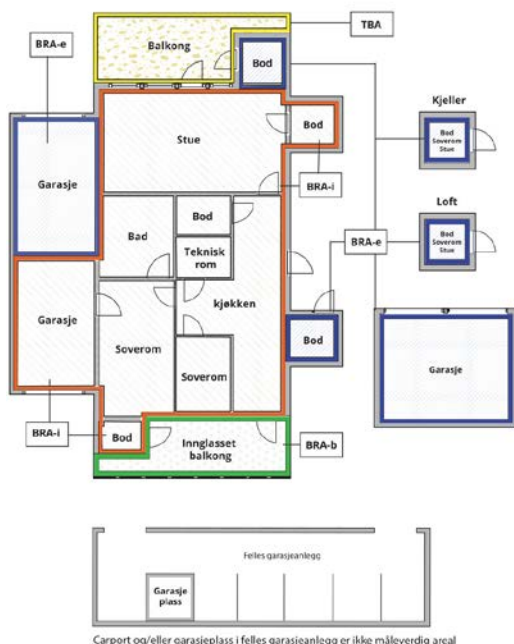
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje.	67			67	
1 Etasje	69			69	30
SUM	136				30
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje.	Trapp/gang, 3 Soverom, Bad, Entré, Vaskerom, Hobbyrom, Garderobe		
1 Etasje	Gang/trapp/kjøkken/stue, Bad, Soverom, Omkleddingsrom		

Kommentar

Terrasseplattning ved inngang på 30 m2 er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning i kjeller stemmer med skissert rominndeling som vist på byggegodkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	3
Bod	0	6

Kommentar

Enebolig

Innvendig garderobe på 3m2 er medregnet i arealberegningen som S-rom.

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Rasmus Hovda Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3800	0	0	120 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elias Tastads gate 8

Hjemmelshaver

Furre Hege Cecilie Aadland, Hanssen Rasmus
Hovda

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	
2	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP1113>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Andre bilder





Asplan Viak AS avdeling Sandvika
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Dato: 14.08.2018
Saksnummer: 17/27709-1
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 28/3800 - felt B17 - rekkehus

Byggestedsadresse	Elias Tastads gate 8
Ansvarlig søker	Asplan Viak AS
Tiltakshaver	Stavanger kommune
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 09.08.2018.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 22.06.2015.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Oddvar Wersland
saksbehandler

Kopi til:
Stavanger boligbygg KF Rolf Robert Ness Postboks 8001 4068 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



**Stavanger
kommune**

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato:



BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING 2514P – FELT B1 I PLAN 1731 TASTARUSTÅ. TASTA BYDEL

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 05.03.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Tilføyd bestemmelse om vindu i § 5.2 i henhold til vedtak i KBU 31.05.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Tilføyd bestemmelse om vindu i § 5.2 i henhold til delegert vedtak 19.11.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for rekkehusbebyggelse, i form av selvbyggerboliger.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Ved første søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, ramper, trapper, frisiktsoner, veianlegg, gangforbindelser, materialbruk, beplantning, belysning, aktivitetssoner, møblering og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplanen skal være basert på illustrasjonsplan datert 27.08.2015.

Det kan gis tillatelse til utbygging av området i to trinn. Alle boliger innenfor hvert trinn skal omsøkes samtidig.

Ved første søknad om byggetillatelse skal det framkomme valg av fasadematerialer og fargesetting i området, samt plassering og utforming av eventuelle gjerder og levegger. Tiltak utover det som vises i byggesak tillates ikke. Videre skal det dokumenteres evt. behov for fordrøyningsanlegg for overvann, og vises løsning for dette.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før igangsettingstillatelse skal plan for trafikk i anleggsperioden, i og utenfor planområdet, være godkjent av kommunen.
2. Planlagt overføringsledning fra felt B7 til felt B1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1.
3. Gatetun (herunder også lek), adkomstsoner og parkering skal ferdigstilles senest samtidig som det gis brukstillatelse til de respektive boliger, i henhold til kravene i kommunens lekeplassnorm. Beplantning som er avhengig av vekstsesong kan utsettes til første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.
4. Offentlig kvartalslek skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til boliger innenfor felt B1 gis. Ved trinnvis utbygging kan det tillates at en forholdsmessig del av arealet er ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
5. Offentlig ballfelt skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for siste bolig innenfor felt B1 gis.
6. Bom som hindrer innkjøring til f_ST1 skal settes opp senest samtidig som brukstillatelse for siste bolig innenfor felt B1 gis.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Krav til estetikk og kvalitet

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

4.2 Krav til uteareal (lekeplasser, gatetun mm)

Lekeplasser og gatetun skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer, og skal gi utfordringer til barn i alle aldre. Universell utforming skal legges til grunn.

Det skal legges opp til en beplantning med egnede trær og vegetasjon. Beplantningen skal ha en god virkning alle tider av året, med vekslende farger og bladverk.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

4.3 Krav til universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Ved etablering av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis ikke benyttes allergifremkallende planter.

4.4 Energiforsyning og miljø

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Boligbygg skal tilkobles fjernvarme, og for øvrig tilfredsstillende energiklasse B.

Det skal ved utforming og utbygging av området, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimavennlige og giftfrie byggematerialer.

Overvann skal primært håndteres og fordrøyes lokalt.

4.5 Støy

T-1442, kap. 4 skal legges til grunn for bygge- og anleggsfasen.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fellesbestemmelser

Ingen bygg eller anlegg får overskride kote + 72,6 m.o.h.

5.2 Bolig, B1 – B19

Generelt:

Områdene skal bebygges med rekkehusbebyggelse i 2 etasjer (sokkeletasje + hovedetasje). Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.

Inngang skal være i hovedetasje. Stue i hovedetasje skal ligge mot nord.

Minste uteoppholdsareal (MUA) til hver bolig er 25 m². Arealet skal lokaliseres på inngangssiden av huset. Privat uteplass tillates inngjerdet med gjerde maks 1 m høyt og i samme materiale som fasade på bygg. Ubebygde del av tomte skal opparbeides med dekke av tre og/eller belegningsstein. Det tillates ikke takoverdekking.

Sykkelparkering og sportsboder skal plasseres på hver boligtomt. Det skal avsettes 3 plasser pr bolig til sykkelparkering.

Det skal være harmoniserende materialbruk innenfor hele området. Eventuelle rekkverk og gjerder skal utformes i harmoni med huset for øvrig. Det skal være enhetlig/harmoniserende fargebruk innenfor feltet. Ulik farge tillates for å fremheve viktige elementer.

Evt. inngjerding skal bygges samtidig med boligen, inngå i byggesøknaden, og ha lik utforming og høyde i hele feltet.

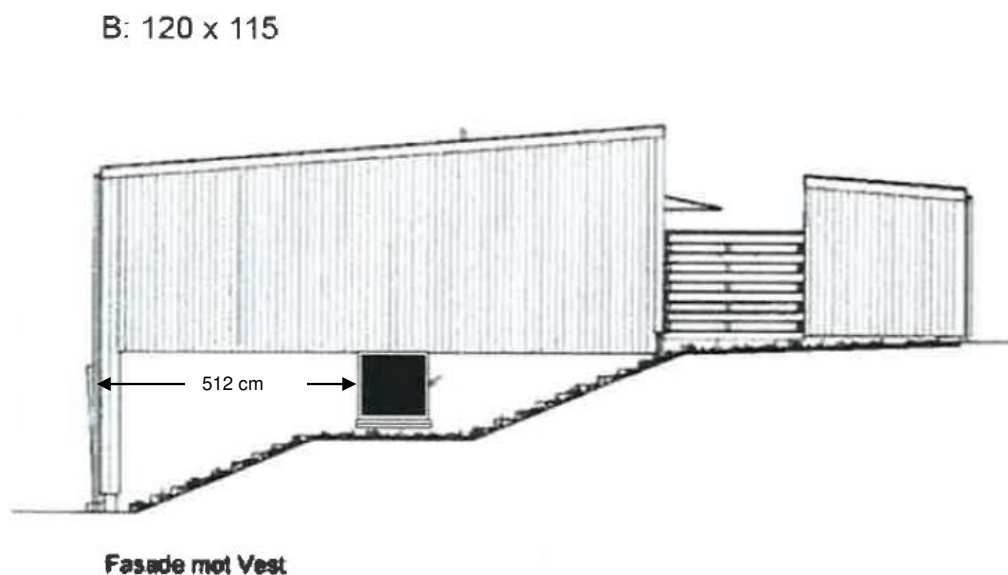
Utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Maks BRA for hver boenhet = 140 m² BRA. Sykkelparkering og boden kommer i tillegg. Maksimal byggehøyde (høyeste gesims) = 3,5 m over høyden for inngangsplan (TG) som er angitt på plankartet. Ved teknisk planlegging kan høyder angitt på plankartet fravikes med +/- 50 cm. Ved avvik må det dokumenteres at krav til universell utforming overholdes.

Det tillates pulttak med maks 10 grader vinkel. Høyeste gesims skal være mot sør.

Vindu i sokkeletasje

Det tillates vindu 120 x 115 cm i sokkeletasje for nr. 1, 11, 12, 21, 24, 29, 32, 37, 43, 44, 52, 55, 60, 65, 70, 73, 79, 80 og 88 forutsatt at krav til lys, utsyn og brannkrav er oppfylt.



5.3 Energianlegg, o_BE

Området kan benyttes til tekniske anlegg for energileveranse til området. Anlegg/bebyggelse skal ha en utforming tilpasset omgivelsene.

5.4 Renovasjonsanlegg, o_BRE

Området skal opparbeides med nedgravd avfallsanlegg.

5.5 Lekeplasser

Kvartalslekeplass (o_BLK1 – o_BLK3)

Kvartalslekeplassen skal være offentlige anlegg. Området skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

Det skal etableres en gjennomgående gangvei i nord-sør retning. Denne skal ha forbindelse til tilgrensende G/S veg i nord og turveier i sør.

Innenfor området kan det legges til rette for aking.

Kvartalslekeplass og ballfelt (o_BLK4)

Området skal være offentlig og opparbeides som kvartalslek og ballfelt i tråd med Stavanger kommune sin lekeplassnorm. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av Stavanger kommune, Park og vei.

Arealet kan brukes til midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av området.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Jæren. Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.), skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen, park og vei. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

6.2 Kjøreveg, o_SKV1

Området skal være offentlig.

6.3 Gatetun/torg, f_ST1 – f_ST3

Områdene er felles for alle boliger innenfor planområdet.

Felles gatetun skal holdes størst mulig bilfrie, men det er tillatt kjøring til boligene for nødvendig varelevering og utrykningskjøretøy. Områdene skal opparbeides slik at det er egnet for bruk til lek, opphold og atkomst for syklende og gående til boligene. Materialvalg i dekke, møblering, belysning og beplantning skal brukes aktivt for å oppnå dette.

Innenfor f_ST1 – f_ST3 skal det opparbeides sandlekeplasser iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Sandlekeplassene skal utformes variert.

Utover sandlekeplasser skal gatetunene opparbeides med sitteplasser, andre aktivitetsområder og beplantning. Det skal benyttes trær som del av beplantningen.

Det må hensyntas adkomst til infrastruktur (V/A) i bakken, og adkomst for brannbil.

Det tillates at trapper mellom de ulike høydenivåene kan legges ut i gatetun. Ved trapper må det etableres anlegg/soner som sikrer at det ikke oppstår farlige situasjoner (tilsvarende frisiktsoner).

6.4 Offentlig gangveg – og sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS4:

Områdene skal etableres med fast dekke, og med universell utforming, der dette er mulig.

Fartsdempende tiltak for sykler skal vurderes ved opparbeidelse av o_SGS4 mellom o_BLK3 og o_BLK3.

6.5 Felles gangveger, f_SGG1 – f_SGG16

Områdene er felles for alle boliger innenfor planområdet.

Områdene skal etableres som trapp, men unntak av f_SGG13 og f_SGG14 som skal opparbeides som rampe og være tilgjengelig for alle.

6.6 Annen veggrunn – grøntareal

Områdene er felles for alle boliger innenfor planområdet. Områdene skal beplantes eller opparbeides som del av tilgrensende areal.

Avkjørsel til boligene over f_SVG1 skal opparbeides med armert gress.

6.7 Parkeringsanlegg, f_SPH1 og f_SPH2

Bilparkering skal løses i fellesanlegg (f_SPH1 og f_SPH2). Det skal avsettes 1,2 plasser pr bolig til bilparkering. Minimum 5 % av plassene skal være for funksjonshemmede.

Det skal tilrettelegges for lading av el-bil.

Innenfor SPH1 tillates parkeringsanlegg med ett nivå. Innenfor SPH2 tillates parkeringsanlegg med 2 nivåer. Eventuell overdekking skal utformes enhetlig og med en utforming tilpasset øvrig bebyggelse i feltet. Maks høyde er 3 m over parkeringsdekke.

Veggen fra felles parkeringsanlegg mot kvartalslekeplassen skal beplantes.

Veggen fra felles parkeringsanlegg mot gatetun/torg mot nord må utformes på en måte som gir en god fasadevirkning.

§ 7 HENSYNSONER

7.1 Frisiktsoner

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

7.2 Annen hensynsone (H190)

Sentrert i hensynssonen ligger 600 mm hovedvannledning. Alle tiltak på eller i terreng innenfor hensynssonen må godkjennes av Stavanger kommune v/ VA-verket.



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	28	Bruksnr	3800	Festenr	0	Seksjonsnr	0
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

Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Platype	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	119.96 kvm		
Omrnavn	B426		
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2514P
----	-------

Navn	Detaljregulering for felt B1 i plan 1731 Tastarustå	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03/05/2015 00:00:00	
Bestemmelser	2514P bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	119.96 kvm
	Feltnavn	B17
	Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	2013 - Torg
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	f_ST1
	Rparealformal	2013 - Torg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2844
Navn	Detaljregulering for Vardeneset idrettspark
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
	Areal

Grunnkart

Adresse: Elias Tastads gate 8, 4027 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/3800/0/0

Dato: 2025-07-10

Målestokk: 1:1,000

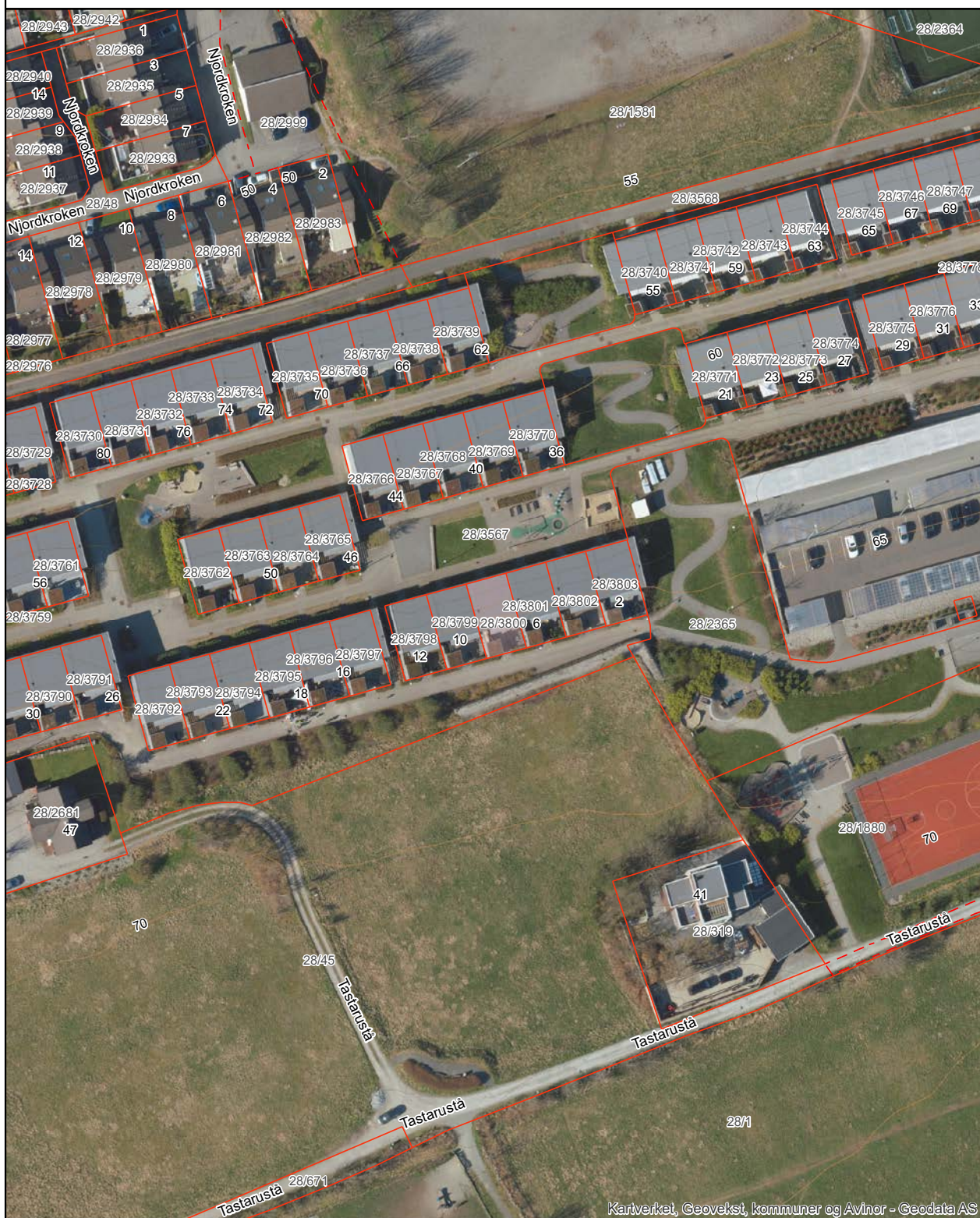
Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Elias Tastads gate 8, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3800/0/0
Dato: 2025-07-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Nabolagsprofil

Elias Tastads gate 8 - Nabolaget Tastarustå - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rustaveien Linje 15, N89	7 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 5.1 km
Stavanger Sola	23 min

Skoler

Teinå skole (1-7 kl.) 351 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Tasta skole (1-7 kl.) 372 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Vardenes skole (1-7 kl.) 335 elever, 22 klasser	18 min 1.4 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	8 min 3.1 km
Randaberg videregående skole 850 elever	9 min 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Tasta	9 min
Tasta Senter	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

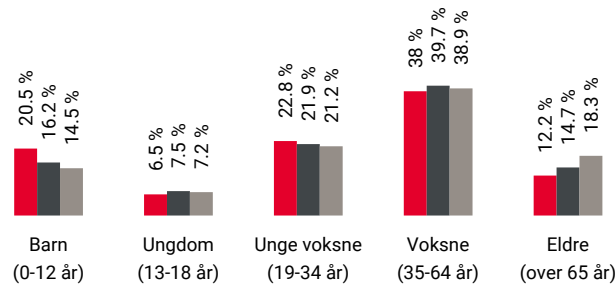
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tastarustå	1 393	563
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullfaks barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.3 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 71 barn	8 min 0.6 km
Smietunet barnehage (0-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Tasta	8 min
Kiwi Middelthon PostNord	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Tasta idrettspark	6 min	🚶
Ballspill, basket, fotball, sandvolleyba...	0.5 km	
⚽ Tastavarden Fjellhall	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🚴 Toppform Tr.senter avd. Tasta	8 min	🚶
🚴 SATS Tasta	10 min	🚶

Boligmasse



38% enebolig
62% rekkehus

«Godt og trygt nabolag. Alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Ungdommelig miljø. Mange skoler og barnehager. Meget gode muligheter for trening.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Alti Tasta

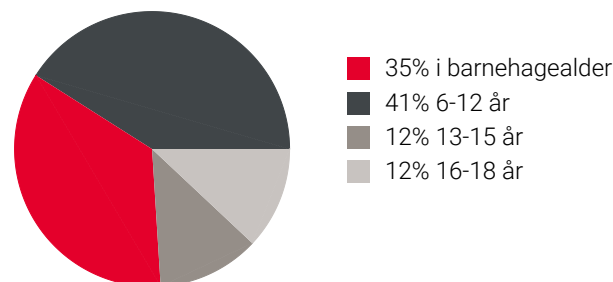
10 min 🚶



Apotek 1 Tasta

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



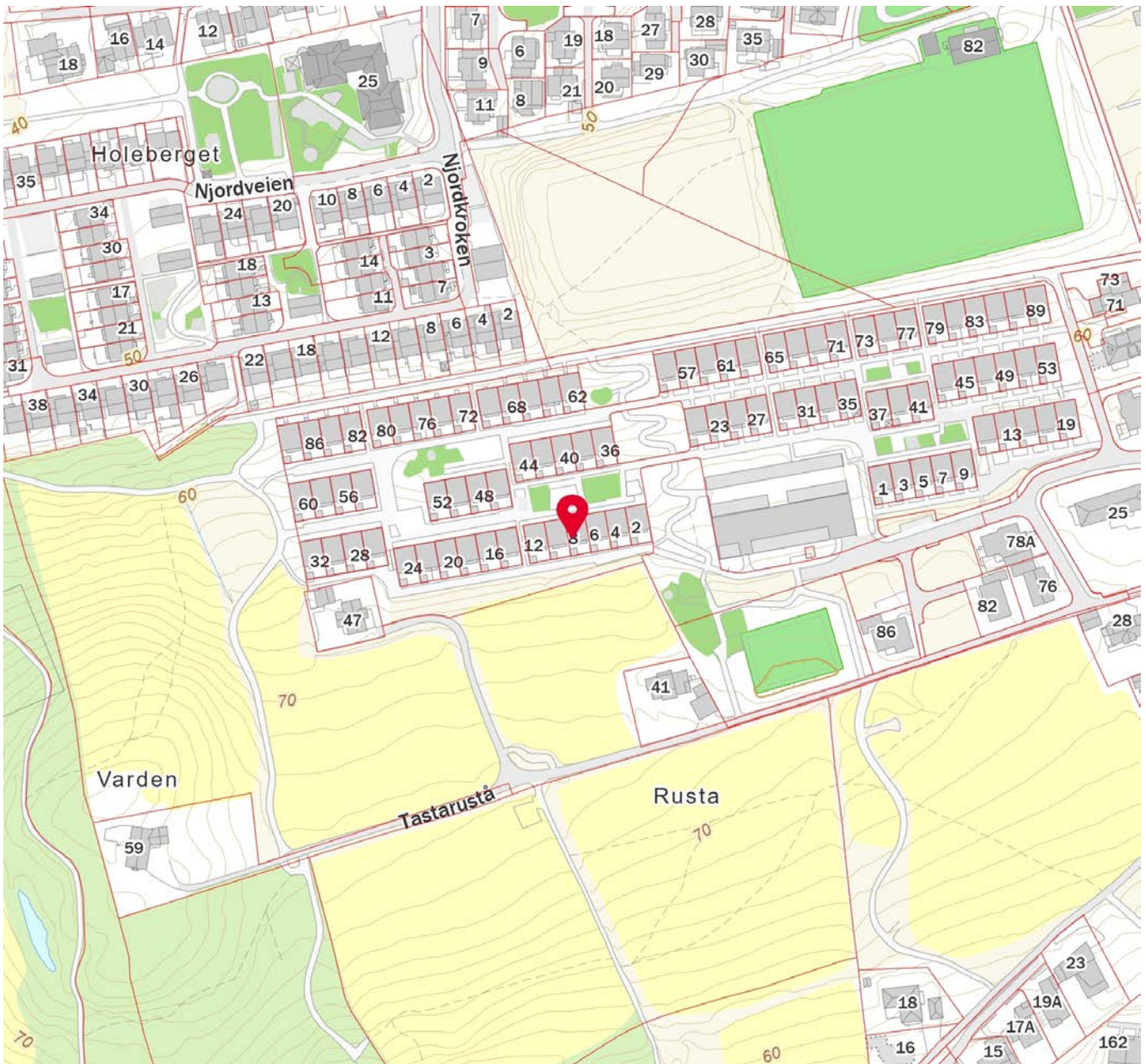
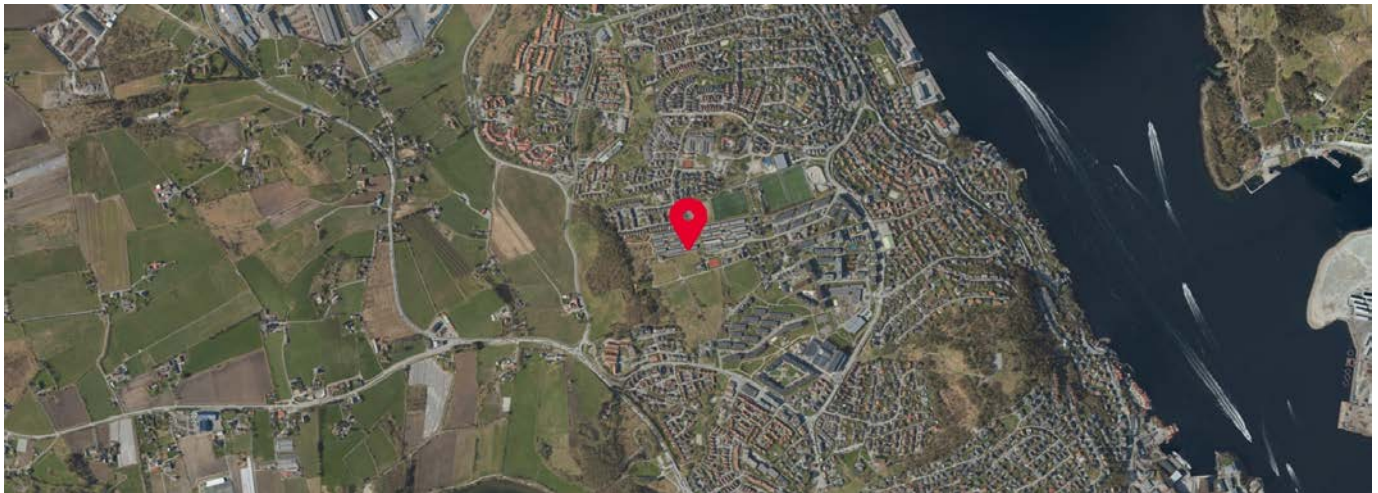
0%

43%

Tastarustå
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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: Elias Tastads gate 8
4027 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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