

**aktiv.**

Hemmestveitbakken 7, 4021 STAVANGER

**Lekker enebolig med fantastisk  
beliggenhet på toppen av  
Tjensvoll/Madla i et etablert og  
familievennlig boligområde**



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 9 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 248 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 148 890,-  
**Selger:** Bjørn Olav Utbjoa  
Elisabeth Sørensen Utbjoa

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1880  
**BRA-i/BRA Total** 184/226 kvm  
**Tomtstr.:** 469.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 25, bnr. 74  
**Oppdragsnr.:** 1413250074

# Lekker enebolig med fantastisk beliggenhet på toppen av Tjensvoll/Madla i et etablert boligområde

Velkommen til denne lekre og sjarmerende eneboligen i Hemmestveitbakken 7 på toppen av Tjensvoll/Madla. Et familievennlig område med nærhet til gode skoler, barnehager og offentlig transport.

Eneboligen ble bygget helt tilbake i 1880, og har blitt godt vedlikeholdt i årene som har gått. De senere år har boligen blitt betydelig oppgradert med bl.a. nytt tak i 2025 og kledning i 2022/2023. Innvendig er også boligen lekkert oppusset.

Praktisk planløsning med:

1. et.: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom.

2. et.: 3 soverom og stue

Kjeller: Stilig vinkjeller med glassluke ned fra stue, hobbyrom og bod Hagestue

Garasje: Innredet m/ bod, hobbyrom, wc og loftsrom.

Uteplassen inkluderer en terrasse på hele 55 m<sup>2</sup>, perfekt for solrike dager.

Vi anbefaler en titt på denne lekre eneboligen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	48
Tilstandsrapport .....	56
Egenerklæring .....	83
Grunnkart .....	88
Reguleringsplan .....	90
Reguleringsbestemmelser .....	92
Kart nybygg .....	103
Kommunale opplysninger .....	105
Matrikkelrapport .....	107
Eiendomskart med grenser .....	111
Servitutter .....	113
Formuesverdi .....	135
Forenklet byggekart .....	154
Nabolagsprofil .....	156
Budskjema .....	165

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 226 kvm

TBA: 55 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 37 kvm Gang, hobbyrom, bod og hobbyrom/vinkjeller

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, gang, bad, stue/kjøkken og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm Terrasse- og balkongareal

### Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Hagestue

**Garasje**  
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm Bod, hobbyrom og toalettrom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig.

Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt.

Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke.

Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller

svært krevende.

Avvik i arealene kan derfor forekomme.

På befaringsdagen var det krevende forhold for utendørs oppmåling, avvik i arealet kan forekomme.

Hagestue

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Garasje

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

469.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Flott opparbeidet tomt med plen og stor terrasse.

### **Beliggenhet**

Hemestveitbakken 7 ligger i et etablert og familievennlig boligområde med fantastisk beliggenhet på toppen av Tjensvoll/Madla. Boligen ligger i en blindgate med lite trafikk, nær store friområder. Kort vei til Tjensvolltorget med dagligvarebutikk og post. Enkel skolevei til Tjensvoll og Madlavoll skole for de minste. Flere barnehager i nærområdet. Nær idrettsanlegg som Stavanger Idrettshall, tennishallen, Vikinghallen, ishallene, tennisbaner på Madlamark med mer. Flotte turområder og nærhet til Stavanger Sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Tjensvolltorget holdeplass kun 2 minutters gange unna.

### **Adkomst**

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Enebolig, småhus og leiligheter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon

**Bygningssakkyndig**

Alexander Tønnessen

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1880.

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Den synlige delen av grunnmuren er oppført med lødd stein og betongblokker på tilbygget.

Dreneringen er fra 1988/89.

Bygningens vegger har en tømmerkonstruksjon med stenderverk i tilbygget. Fasaden er kledd med liggende bordkledning fra 2022 og 2023. Tilbygget er isolert, mens den originale delen av boligen ble etterisolert i 1988.

Taktekkingen består av tegltakstein fra 2025. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med takåser på tvers, hvor takåsen under sperrene er kappet av.

Taket er utstyrt med renner og nedløp i aluminium.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Under bjelkelaget er det en krypkjeller med stubbegulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder, samt ett PVC-vindu i andre etasje. Ytterdørene er malte tredører.

Eiendommen har plattinger i trekonstruksjon og en trapp i mur/betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Noen plasser er avstanden mellom musebånd å kledning såpass stor at funksjonen er redusert.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker i sutaket skyldes en eldre lekkasje rundt pipen.

Det er spor etter flyvehull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

Noe manglende fall til sluk i dusjen.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Toalettet er skrudd fast noe som kan punktere membranen under fliser. Det er ikke synlig membran oppbrett rundt rørgjennomføring i gulvet.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

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

Vaskerommet er i følge eier fra 60-tallet. Under laminat ligger det vinylbelegg, det skal i følge eier være sluk i gulvet.

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryp Kjeller er besiktiget fra luke grunnet krevende tilkomst. Det er lagret en del materialer i kjelleren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1986.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Trio installasjon elektriker. Murmester Raimond Waldemar. Rør & VVS Comfort.

Beskrivelse: Varmekabler og lyspunkt. Membran og fliser. Avløpsrør og vannrør.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Membranforing ble lagt ned i sluk.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble målt nedbørsrekord i desember 2025 og grunnvannet ble høyt, som medførte at vi fikk vann opp av brønn i kjellern for første gang på 40 år. Ble meldt inn til gjensidige.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved pipebly og bly i sløys. Alt er tettet og nytt tak ble lagt i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i kjellergulv.

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

Ja

Beskrivelse: Har hatt rotte/ mus i kjeller, problemet ble fikset i 2022, og ingenting etter dette. Det har vært borrebiller i bolig i 1986, ble da sprøytet med xylamon. Oppdaget aktivitet i borrebiller på loftet i november 2025, som ble da sprøytet med boacol 10.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll av el anlegget av Lyse i 2017.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bjørn Olav Utbjoa

Beskrivelse: Jeg har vært i byggebransjen i 47 år, og taksmann i 8 år.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Kaph entrepenør har lagt inn skaderapport hos gjensidige grunnet vannopptrenging i kjellergulv grunnet brønn i kjelleren.

Kommentar fra selger: Kledning på hus ble skiftet sommer 2022 /2023. Nytt tak på hus og garasje ble lagt april/mai 2025. Vinduene i hovedhus er fra 1987 , men alle glass er byttet ut i nyere tid. Vinduer og dør i påbygg er fra 2001.

### **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Stue og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 88 kvm: Entré, gang, bad, stue/kjøkken og vaskerom

TBA 55 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 37 kvm: Gang, hobbyrom, bod og hobbyrom/vinkjeller

Hagestue:

BRA-e 10 kvm: Hagestue

Garasje:

Loft:

BRA-e: Loftstrom

1. Etasje:

BRA-e 32 kvm: Bod, hobbyrom og toalettrom

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og mur/betong.

Vegger: Malte plater og betong.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Det er ventiler i vinduer.

### **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. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Tekking og undertak er i følge eier(som er tømrer) fra 2025.

2023:

- Kledningen er fra 2022 og 2023.

2022:

- Alu renner og nedløp.
- Kledningen er fra 2022 og 2023.

2010:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2005:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2003:

- Veggene har fliser, spiler og malte plater. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2001:

- Vinduer i tilbygg fra 2001.

2000:

- Tilbygg er isolert

1988:

- Kjeller er gravd ut og det er støpt under gamle murer i 1988/89.
- org del av boligen er etterisolert i 1988.
- Drens fra 1988/89.

1986:

- Vinduer er fra 1986

1981:

- Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

1960:

- Vaskerommet er i følge eier fra 60-tallet.

### **Parkering**

Garasje (idag innredet med oppholdsrom - ikke byggemeldt) og ellers på tomt

### **Solforhold**

Gode solforhold

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer

### **Diverse**

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**

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har en vedovn og peis for oppvarming. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

### **Energimerke**

Gul D

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 9 900 000

### **Omkostninger kjøper**

9 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

247 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

248 890 (Omkostninger totalt)

265 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

268 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

10 148 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 165 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 168 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 645 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastdel renovasjon: kr 188,08

Restavfall 140 l: kr 276,51  
Fastdel vann: kr 194,03  
Stipulert vann (1,5m<sup>3</sup> pr m<sup>2</sup>): kr 225,15  
Fastdel avløp: kr 265,41  
Stipulert avløp (1,5m<sup>3</sup> pr m<sup>2</sup>): kr 321,24

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 464 952 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 859 809 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### **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.

#### **Tilbud om 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 25, bruksnummer 74 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:

1103/25/74:

03.05.1945 - Dokumentnr: 1080 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:25 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1948 - Dokumentnr: 2167 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1958 - Dokumentnr: 2682 - Erklæring/avtale  
VEDR. VEG OG VANNLEDNINGSGRØFT

02.11.1959 - Dokumentnr: 4326 - Skjønn  
EKSPROPRIASJONSOVERSKJØNN VEDK. INTERKOMMUNALT VANNVERK.  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1964 - Dokumentnr: 3195 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:25 Bnr:75  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1986 - Dokumentnr: 17358 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

31.08.1963 - Dokumentnr: 304346 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:25 Bnr:7

27.03.1984 - Dokumentnr: 5588 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:25 Bnr:177

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredet rom i garasje som er innredet og brukt som oppholdsrom ikke er registrert i byggetegningene fra kommune, og bruksendringen er ikke godkjent. Det er heller ikke noen tegninger på hagestue. 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**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Tjensvoll (plan-ID 600), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i sin helhet regulert til boliger.. 27.07.1971

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), med ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 469.53 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B3.

Det er et pågående planarbeid i nærheten for 'Detaljregulering for Tjensvolltorget 25 - 27' (plan-ID 2839). Planen har status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H110 - Nedslagsfelt drikkevann, som fastsatt i kommuneplanen.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 900,- oppgjørshonorar kr. 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. 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**

25.03.2026





Lys og trivelig gang



Gang



Flott opparbeidet hage



Stor flott stue med plass til flere sittegrupper



Vedovnen gir den lune gode varmen på kalde dager

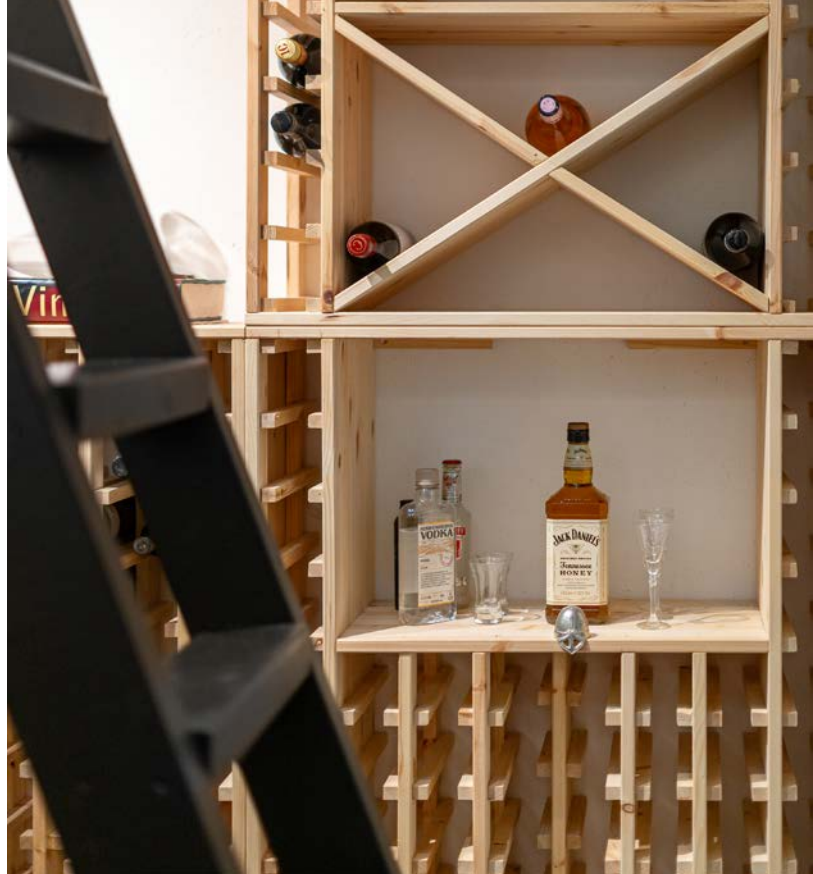








Elektrisk glassluke ned til vinkjeller



Vinkjeller



Vinkjeller





Pent kjøkken med god benk- og skaplass



God plass til koselig spisegruppe på kjøkkenet









Bad i varme fargetoner med  
smakfulle løsninger.

Dobbeltservant på  
skuffeseksjon med  
tilhørende speil.

Stor dusj med glassvegg  
og toalett.





Koselig stue i 2 etasje



## Soverom 1



## Soverom 2



## Soverom 3





Flott uteområde med stor terrasse



Terrasse og hage





Terrasse med hagestue.







Innredet garasje (ikke byggemeldt)



Innredet garasje (ikke byggemeldt)



Innredet garasje (ikke byggemeldt)



Innredet garasje (ikke byggemeldt)



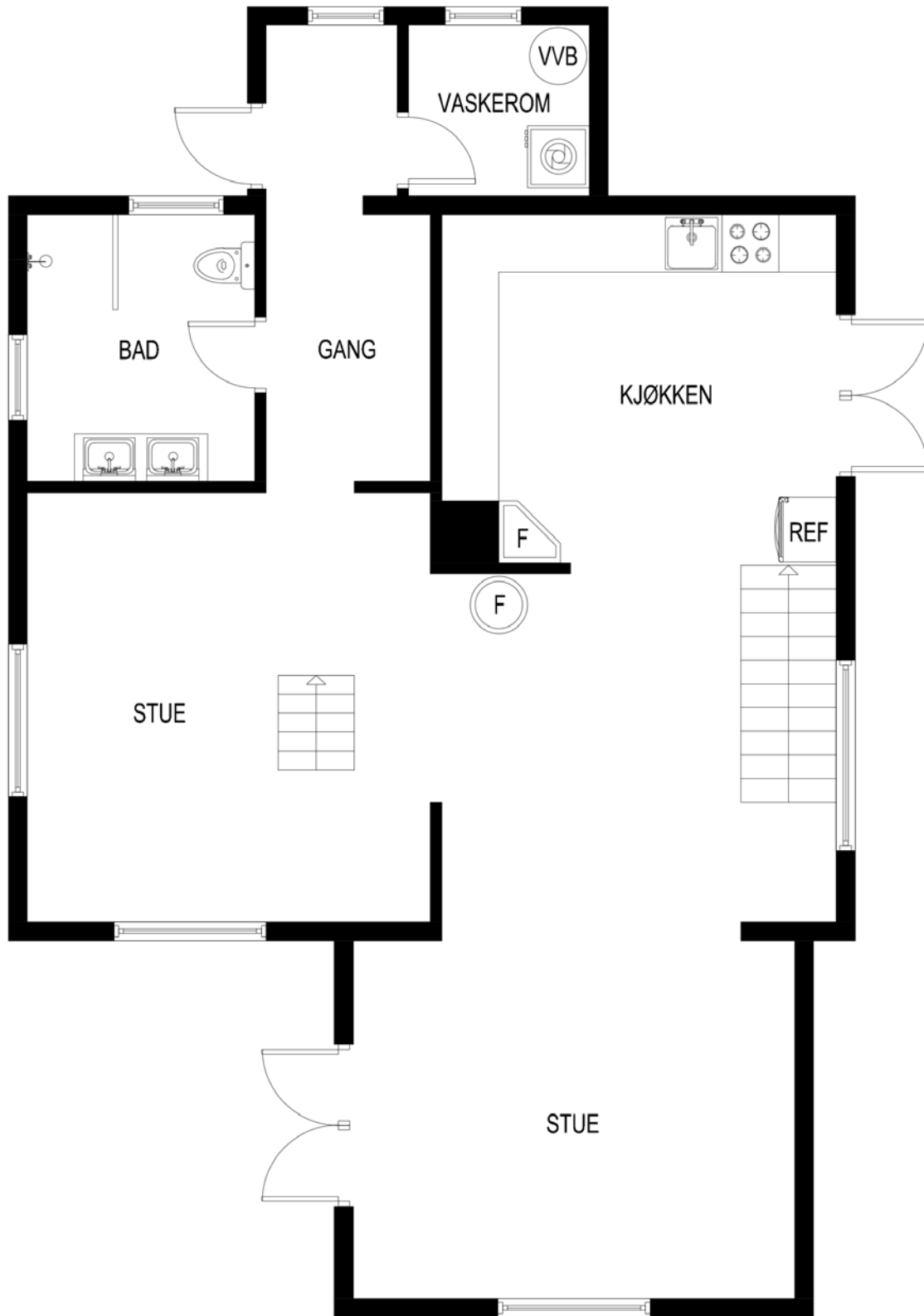
Innredet garasje (ikke byggemeldt)



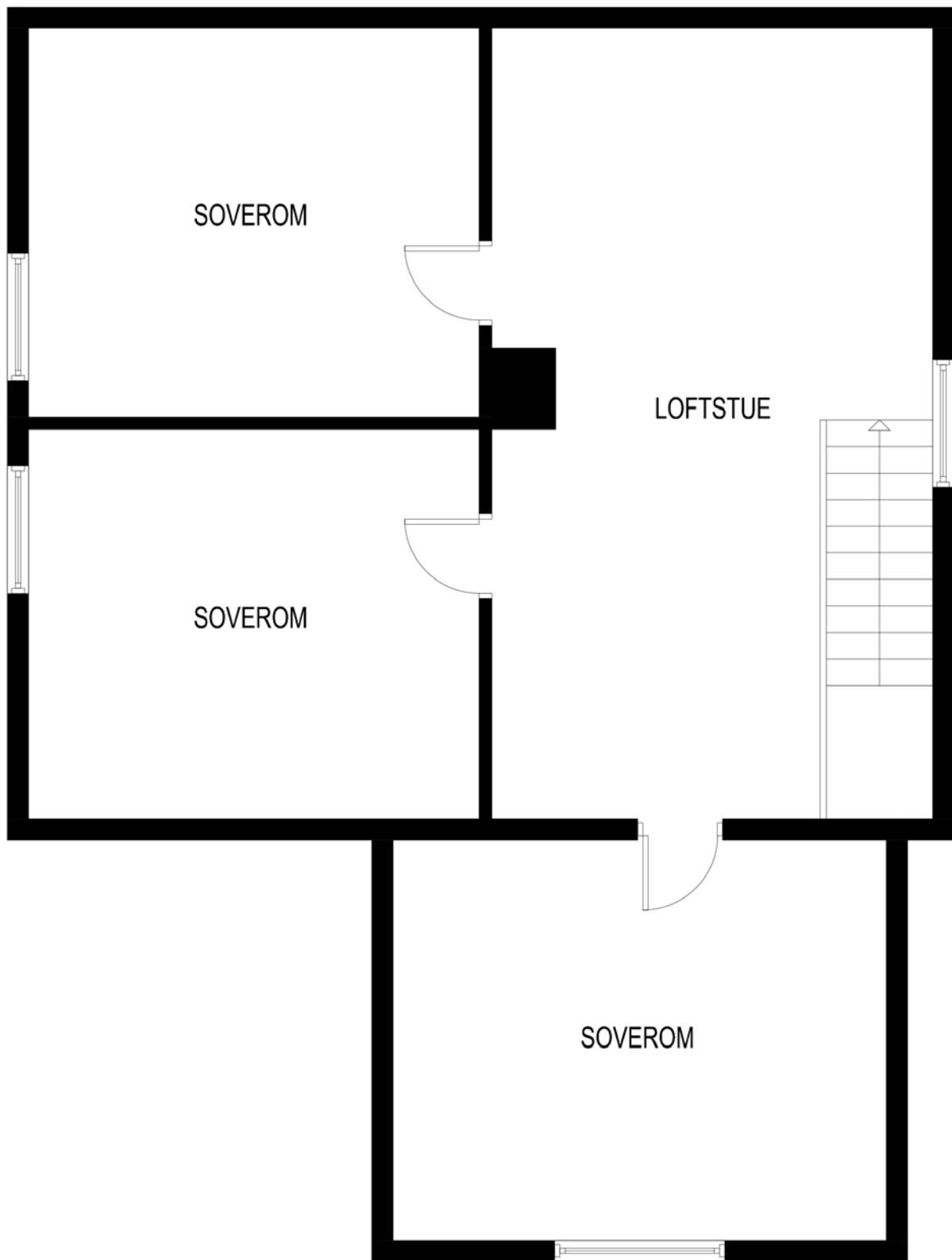
DSC03684\_\_01



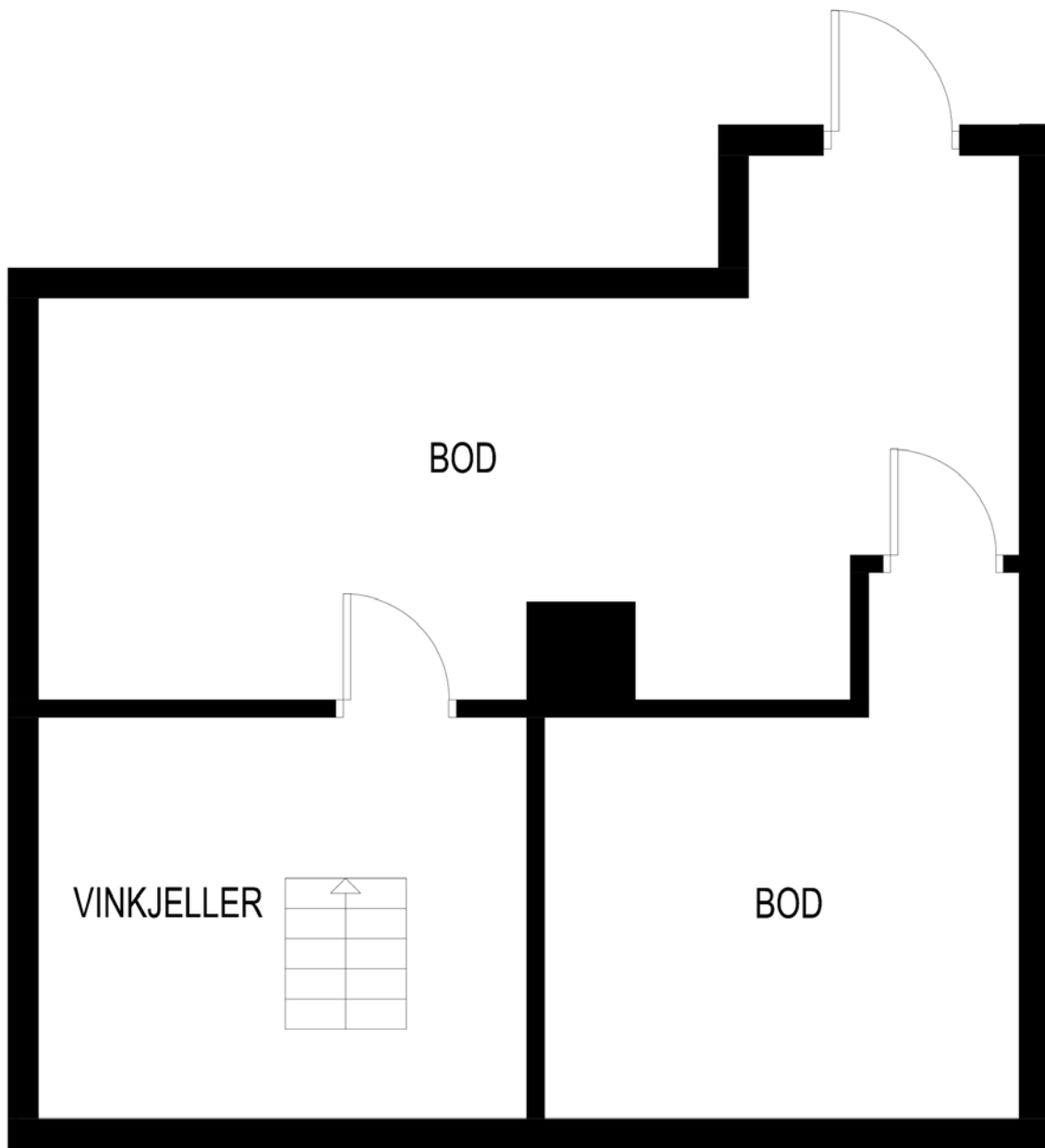
Nærområde



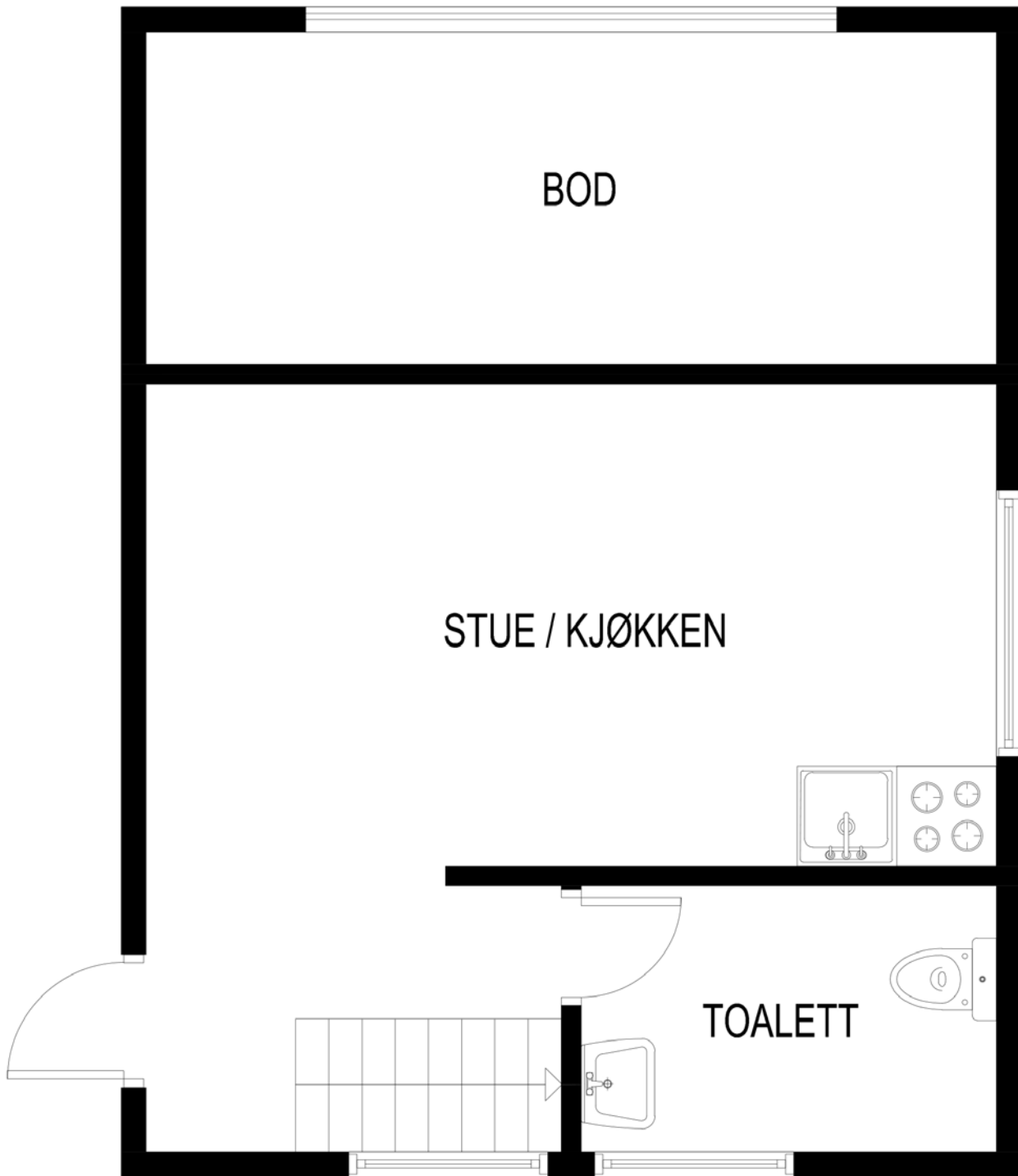
Plantegning 1. etasje



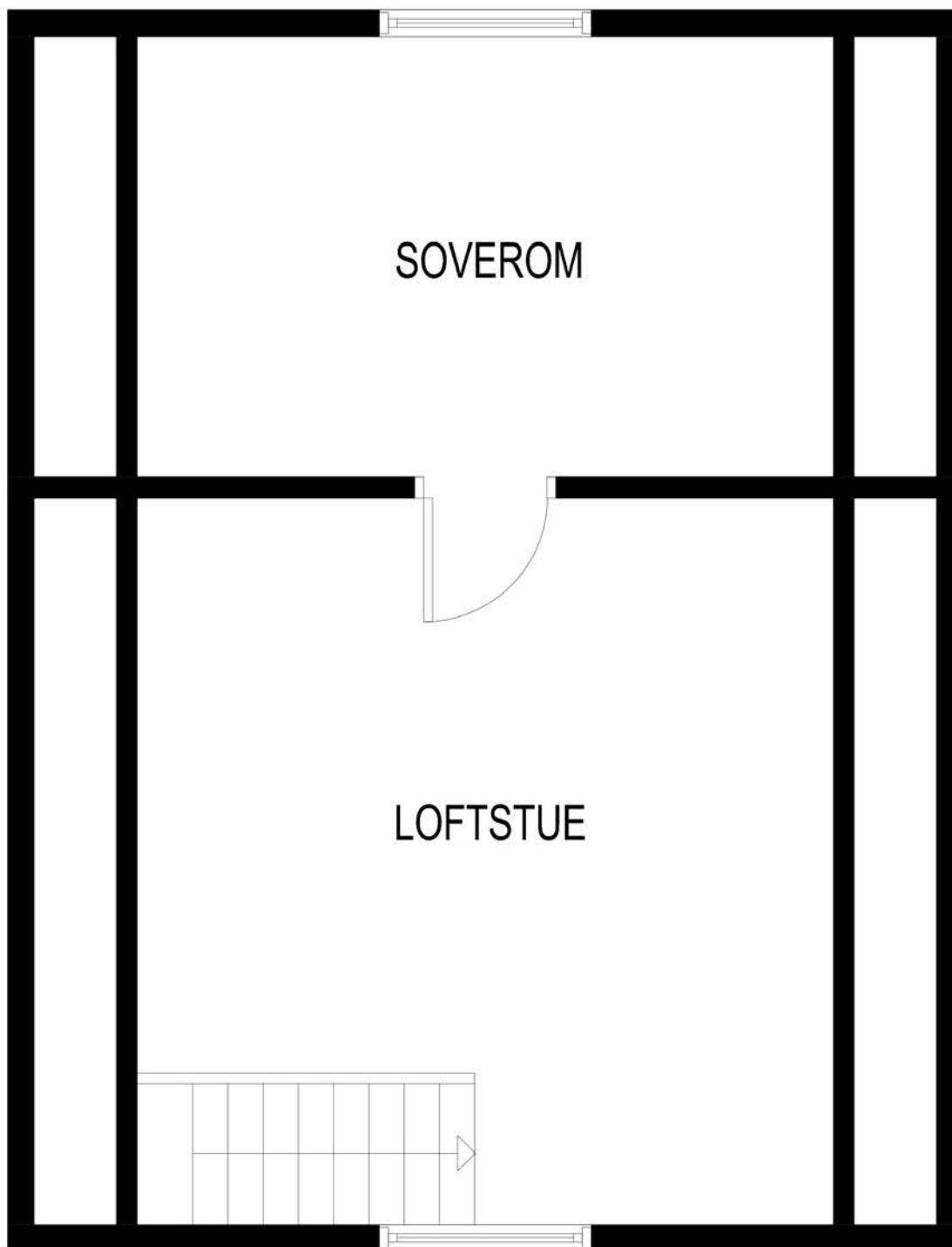
Plantegning 2. etasje



Plantegning kjeller



Plantegning garasje 1. etasje (oppholdsrom ikke byggemeldt)





Flotte turområder rundt Stokkavannet



Utebad på Gamlingen




Flotte turområder rundt Mosvannet



Flotte turområder ved Møllebukta

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Hemmestveitbakken 7, 4021  
STAVANGER

 STAVANGER kommune

# gnr. 25, bnr. 74

**Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 12301-3638

Referansenummer: XI3200

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av



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

**Rapportansvarlig**



Alexander Tønnessen  
Uavhengig Takstingeniør  
alex@rogalandtakstpartner.no  
472 38 733

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

## Enebolig - Byggeår: 1880

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.

Tekkingen er snødekt ogb derfor ikke kontrollert av undertegnede. Tekking og undertak er i følge eier(som er tømmer) fra 2025. Tg er satt med bakgrunn i alder.

Alu renner og nedløp.

Veggene har tømmerkonstruksjon og stenderverk(tilbygg).

Fasade/Kledning har liggende bordkledning. Kledningen er fra 2022 og 2023. Tilbygg er isolert, org del av boligen er etterisolert i 1988.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser på tvers. Takåsen som ligger under sperr er kappet av, disse ligger normalt inn på bæring i yttervegger, og vegg med bæring omtrent midt på boligen. I følge eier har huset på ett tidspunkt blitt flyttet og den delen der takåsen stopper ble bygget på(ukjent når).

Konstruksjonen fremstår stabil og det har i følge eier aldri vært tegn til nedbøyning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av varierende alder, noen vinduer med nyere glass. Ett pvc vindu i 2.etasje.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Plattinger i tre konstruksjon.

Trapp i mur/betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og mur/betong. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

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

Pipe med vedovn og peis.

Det gjøres oppmerksom på at det er en brønn i kjelleren(se eiers egenerklæring for mer informasjon).

Kjeller er gravd ut og det er støpt under gamle murer i 1988/89.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser, spiler og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluken er av eldre dato.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er målt inn i treverket i vegg, det er boret gjennom to lag, men besluttet å ikke borre gjennom det tredje laget i fare for å skade vegg på andre siden. Det er også benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser(ref eier).

Drens fra 1988/89.

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med lødd stein samt betongblokker på tilbygget.

Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnet terrasse lar det seg ikke gjøre å kontrollere fall på terreng fra grunnmur på baksiden av boligen. Tilstandsgrad er ikke satt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

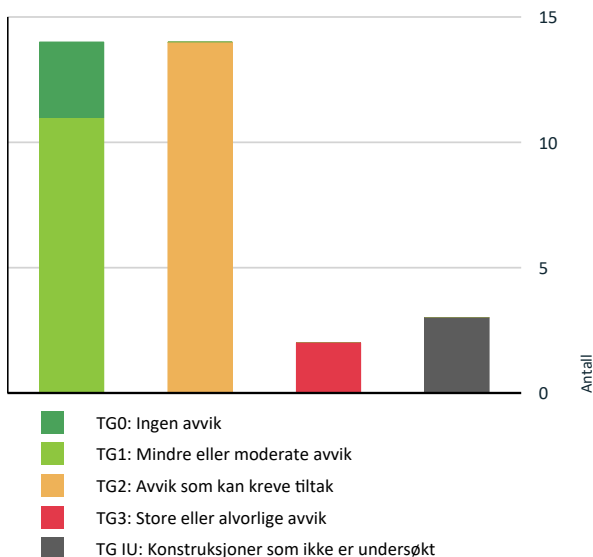
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger som er vurdert er plantegninger fra 2000 i forbindelse med tilbygg.

Vinduer i 2.etasjen tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsveier.

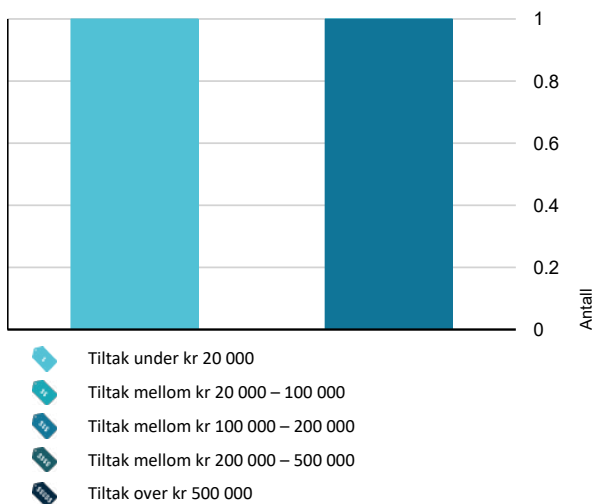
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)







# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1880

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein.  
Tekkingen er snødekt ogb derfor ikke kontrollert av undertegnede.  
Tekking og undertak er i følge eier(som er tømrrer) fra 2025. Tg er satt med bakgrunn i alder.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier



### Nedløp og beslag

Alu renner og nedløp.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og stenderverk(tilbygg). Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er fra 2022 og 2023. Tilbygg er isolert, org del av boligen er etterisolert i 1988.

På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved etterisolering av denne typen vegger er det viktig at det gjøres ihht anbefalinger fra Sintef/byggforsk. Da spesielt med tanke på ventilering/lufting/dampsperre. I dette tilfellet er det ikke brukt dampsperre i vegger(ref eier).

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Noen plasser er avstanden mellom musebånd å kledning såpass stor at funksjonen er redusert.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør utføres lokal utbedring for å redusere avstanden mellom musebånd og kledning, slik at musebåndet får tilstrekkelig funksjon. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, samt at kledningen utsettes for fukt og råte.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser på tvers.

Takåsen som ligger under sperr er kappet av, disse ligger normalt inn på bæring i yttervegger, og vegg med bæring omtrent midt på boligen. I følge eier har huset på ett tidspunkt blitt flyttet og den delen der takåsen stopper ble bygget på (ukjent når). Konstruksjonen fremstår stabil og det har i følge eier aldri vært tegn til nedbøyning.

Store deler av takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker i sutaket skyldes en eldre lekkasje rundt pipen.

Det er spor etter flyvehull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av egnet firma for å avdekke eventuell aktivitet av borebiller, samt vurdere behov for tiltak mot skadedyr.

Fuktmerker i sutaket bør følges opp for å sikre at det ikke foreligger pågående lekkasje eller følgeskader. Manglende utbedring kan føre til ytterligere fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, samt redusert bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 1986, alle glass er i følge eier byttet. Vinduer i tilbygg fra 2001. Ett pvc vindu i 2. etasje. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

## TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

## TG IIJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger i tre konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp i mur/betong.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og mur/betong. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe med vedovn og peis.

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

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnslag og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drenering anbefales.

Det gjøres oppmerksom på at det er en brønn i kjelleren(se eiers egenerklæring for mer informasjon).

Kjeller er gravd ut og det er støpt under gamle murer i 1988/89.

# Tilstandsrapport



## **TG IU** Kryp Kjeller

Bygningen har kryptjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

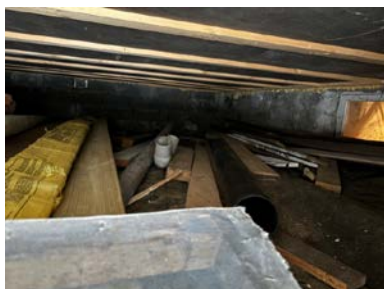
- Det er ikke adgang til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

Kryptjeller er besiktiget fra luke grunnet krevende tilkomst. Det er lagret en del materialer i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales ikke å bruke kryptjeller til lagring da dette vil øke sjansen for at gnagere finner seg til rette/bygger bol.



## **TG 1** Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## **TG 1** Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, spiler og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Noe manglende fall til sluk i dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

# Tilstandsrapport

Sluken er av eldre dato.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

Toalettet er skrudd fast noe som kan punktere membranen under fliser. Det er ikke synlig membran oppbrett rundt rørgjennomføring i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden til membran og sluk, samt for å kontrollere om membranen er intakt rundt rørgjennomføringer og under toalettet.

Manglende eller skadet membran kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen, med risiko for råte og soppdannelse.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er målt inn i treverket i veggen, det er boret gjennom to lag, men besluttet å ikke borre gjennom det tredje laget i fare for å skade veggen på andre siden. Det er også benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

**Årstall:** 2003

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

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

**Årstall:** 1960

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er i følge eier fra 60-tallet. Under laminat ligger det vinylbelegg, det skal i følge eier være sluk i gulvet.

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Ventilasjon

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

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

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.**

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser(ref eier).

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drens fra 1988/89.

For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med lødd stein samt betongblokker på tilbygget. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

## TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnet terrasse lar det seg ikke gjøre å kontrollere fall på terreng fra grunnmur på baksiden av boligen. Tilstandsgrad er ikke satt.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Årstall:** 1981

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

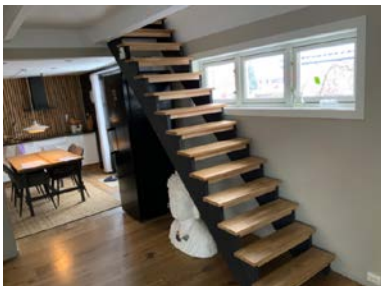
*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.*

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## Bygninger på eiendommen

### Hagestue



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

1996

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

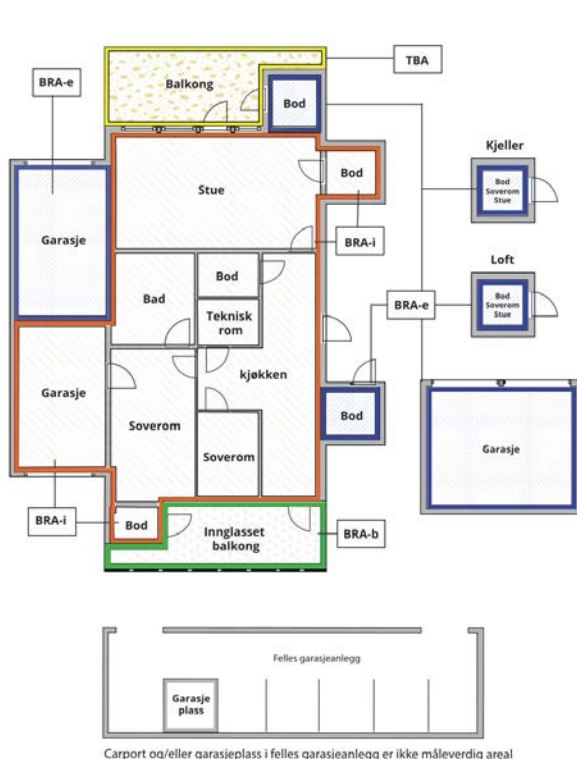
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	59			59	
1. Etasje	88			88	55
Kjeller	37			37	
<b>SUM</b>	<b>184</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger som er vurdert er plantegninger fra 2000 i forbindelse med tilbygg. Vinduer i 2.etasjen tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsveier.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

#### Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						25	25
1. Etasje		32		32			32
<b>SUM</b>		<b>32</b>				<b>25</b>	<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftrom	
1. Etasje		Bod, hobbyrom, toalettrom	

#### Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Bjørn Olav Utbjøa	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	74		0	469.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hemmetveitbakken 7

#### Hjemmelshaver

Utbjøa Bjørn Olav, Utbjøa Elisabeth Sørensen

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Tjensvoll.

#### Adkomstvei

Offentlig

#### Tilknytning vann

Kommunalt

#### Tilknytning avløp

Kommunalt

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.02.2026	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	
3	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

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

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmen) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Utvendige flater som tak, terrasse o.l. er dekket med snø og derfor ikke kontrollert.

Frittstående bygg på eiendommen (som f.eks garasje annekset osv) er ikke kontrollert i rapporten.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Stavanger	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1413250074	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Elisabeth Sørensen Utbjoa	Bjørn Olav Utbjoa
<b>Gateadresse</b>	
Hemmestveitbakken 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STAVANGER	4021
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413250074

## 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, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabler og lyspult. Membran og fliser. Avløpsrør og vannrør.
Arbeid utført av	Trio installasjon elektriker . Murmester Raimond Waldemar. Rør & VVS Comfort.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membranforing ble lagt ned i sluk.
-------------	------------------------------------

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

Beskrivelse	Det ble målt nedbørsrekord i desember 2025 og grunnvannet ble høyt, som medførte at vi fikk vann opp av brønn i kjellern for første gang på 40 år. Ble meldt inn til gjensidige.
-------------	--

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Lekkasje ved pipebly og bly i sløys. Alt er tettet og nytt tak ble lagt i 2025.
-------------	---

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

Beskrivelse	Det er sprekk i kjellergulv .
-------------	-------------------------------

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har hatt rotte/ mus i kjeller, problemet ble fikset i 2022, og ingenting etter dette. Det har vært borrebiller i bolig i 1986 , ble da sprøytet med xylamon. Oppdaget aktivitet i borrebiller på loftet i november 2025, som ble da sprøytet med boacol 10.
-------------	---

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

Beskrivelse	Det ble utført kontrol av el anlegget av Lyse i 2017.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg har vært i byggebransjen i 47 år, og taksmann i 8 år.

Arbeid utført av

Bjørn Olav Utbjøa

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

Beskrivelse

Kaph entrepenør har lagt inn skaderapport hos gjensidige grunnet vannopptrenging i kjellergulv grunnet brønn i kjelleren.

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

Document reference: 1413250074

## Tilleggs kommentar

Kledning på hus ble skiftet sommer 2022 /2023. Nytt tak på hus og garasje ble lagt april/mai 2025. Vinduene i hovedhus er fra 1987 , men alle glass er byttet ut i nyere tid. Vinduer og dør i påbygg er fra 2001.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1413250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Utbjoa	304319918a38eb7cb7184 8a2d748917f62b91ce2	08.02.2026 15:13:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Olav Utbjoa	926c90e4938ebbcfbcf92 162e54bd913da0920e2	08.02.2026 15:14:33 UTC	Signer authenticated by One time code

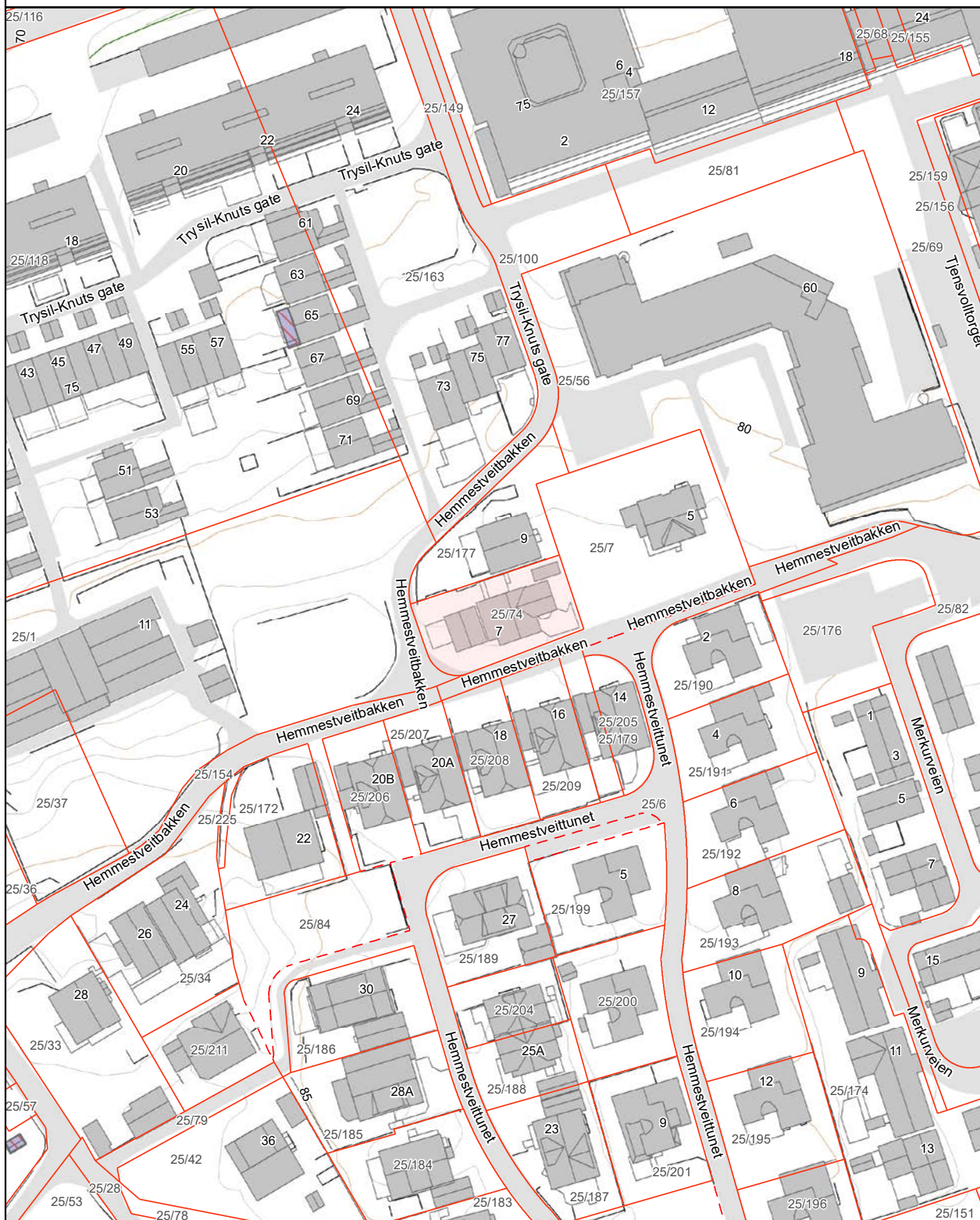
Document reference: 1413250074

- 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>

# Grunnkart

Adresse: Hemmestveitbakken 7, 4021 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 25/74/0/0  
Dato: 2026-02-05  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune





# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hemmestveitbakken 7, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/74/0/0

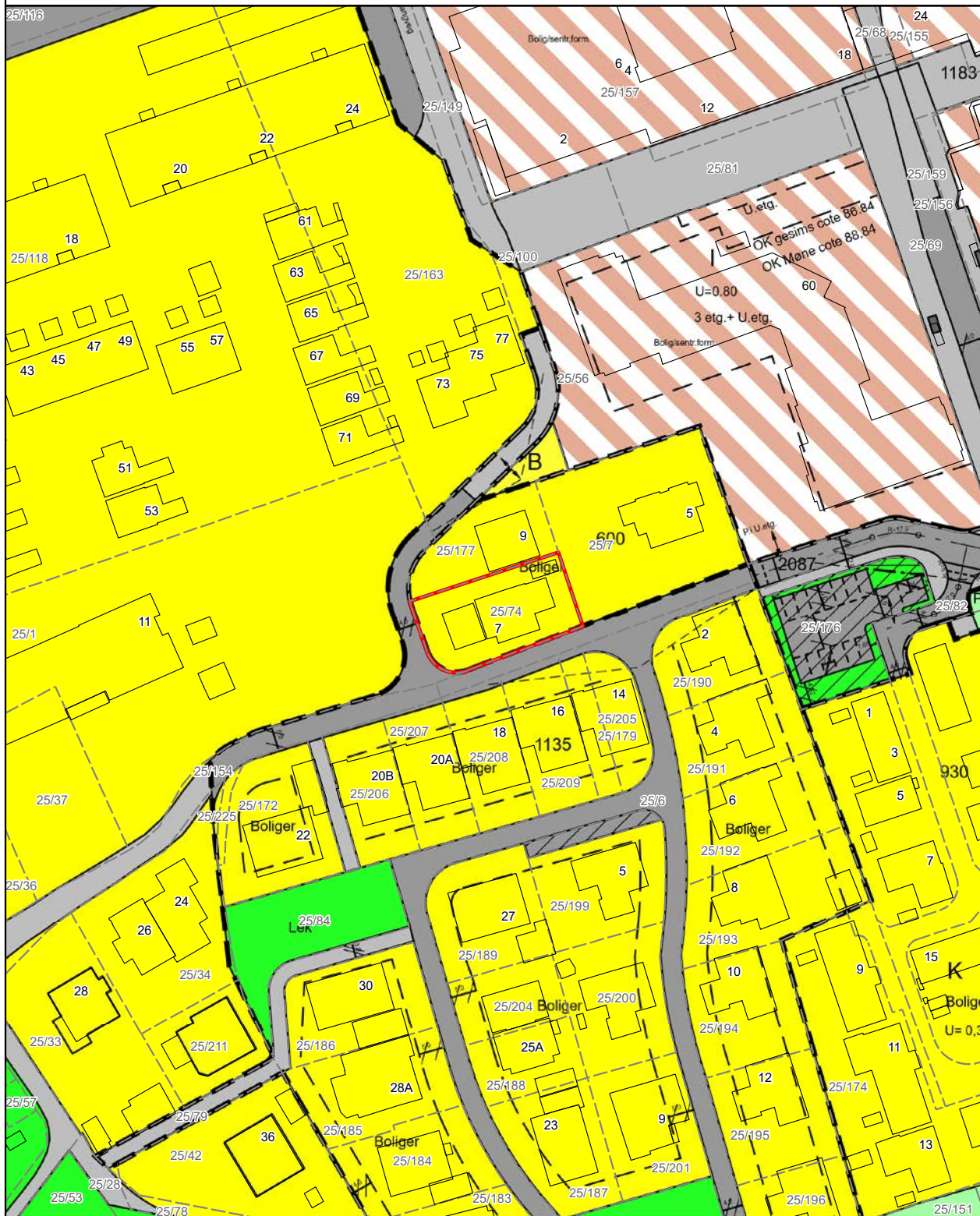
Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 600

Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971

Stavanger  
kommune



# Reguleringsplan under behandling

Adresse: Hemmestveitbakken 7, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/74/0/0

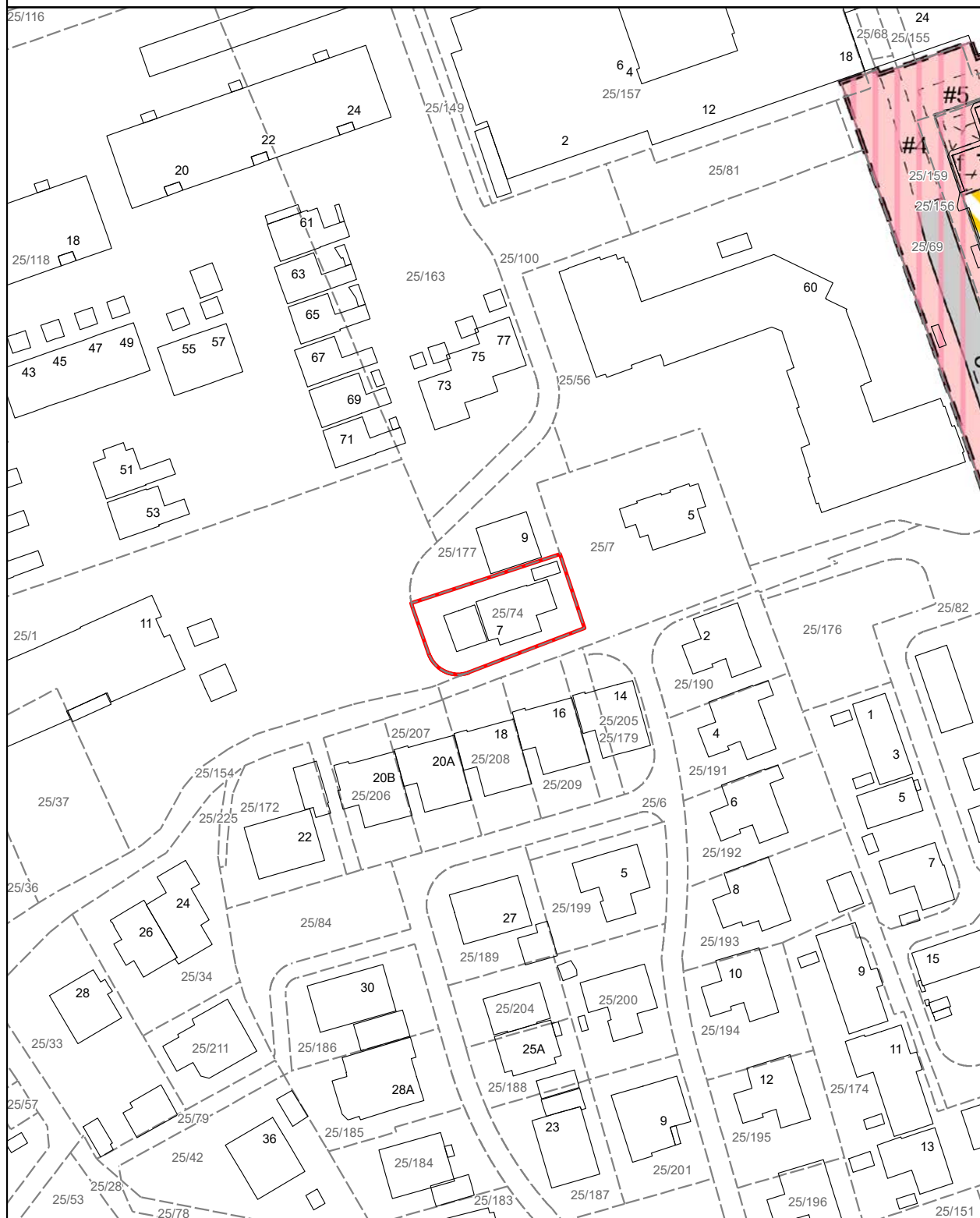
Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2839

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger  
kommune



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 600 FOR TJENSVOLLOMRÅDET

Stadfestet 27.07.1971 av departementet i medhold av §27 i bygningloven av 18. juni 1965  
Føyd til tillegg i § 4a iht. byplansjefens vedtak av 11.06.2014 i medhold av pbl. § 12-14.

\*\*\*\*\*

#### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### § 2

Områdene innenfor denne begrensingslinje er regulert til:

- I Byggeområder
- II Landbruksområder
- III Trafikkområder
- IV Friområder
- V Spesialområder

#### § 3

- a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som er godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet fastlegger de nødvendige retningslinjer for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner.
- b. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, utbyggingsrekkefølge, adkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Den eksisterende bebyggelse i planområdet, som forutsettes bevart, gis adkomst som vist via eksisterende veier inntil senere bebyggelsesplaner anviser eventuell annen løsning.
- c. Det skal på egen grunn være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Frittliggende garasjer tillates ikke. Eventuelle carporter skal bygges sammenhengende for hvert enkelt område.

Fellesarealer må ikke bebygges eller nyttes til lagring av varer, tomemballasje e.l.

Ubebygde deler av byggeområdene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes mest mulig bevart.

Sammenhengende beplantning skal søkes innpasset i egen plan for leplanting i planområdet.

#### § 4

- a. Bebyggelsen på feltene A-E kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje. Gesimshøyden må ikke overstige 11,5 m. Høyden måles fra topp gesims til høyeste skjæringspunkt mellom veg og tilstøtende terreng.

Bebyggelsen på feltene F og S oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 8,5m. Høyden måles som beskrevet ovenfor.

Småhusbebyggelsen i felt D tillates utvidet med glasstuer og boder/mellombygg i henhold til situasjonsplan datert 10.03.14 og i henhold til utformingsmal for tiltakene A100-A102, A104-A106 datert 08.10.2013 og A103 datert 09.10.2013.

- b. Innenfor de områder som på reguleringsplanen er regulert til boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem m.v. samt lekeinnretninger og –plasser av ulike slag, samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

#### § 5

I området for sentrumsfunksjoner skal bebyggelsen nyttes til forretningsformål med nødvendig lagerrom, til kontorer m.v. Bygningsrådet kan tillate at leiligheter innredes i etasjene over 1. etasje.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje eller med gesimshøyde på inntil 12 m. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 4.

Det skal på egen grunn være parkeringsplasser nødvendige for eiendommenes behov etter bygningsrådets skjønn.

#### § 6

I området for offentlig bebyggelse skal denne nyttes til ungdomsskole, institusjoner m.v. Bygningsrådet kan tillate at boliger innredes dersom de er nødvendige for anleggets drift.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

#### § 7

- a. Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofiler. Mindre vesentlige endringer kan tillates av bygningsrådet når disse er vist detaljert i senere bebyggelsesplaner.
- b. Boligveiene, gangveiens og parkeringsplassenes detaljerte beliggenhet og utforming skal være vist på ovennevnte bebyggelsesplaner.

#### § 8

Friområde skal inngå i det offentlige turveisystemet for denne del av byen og skal opparbeides og behandles etter en særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

#### § 9

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

#### § 10

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

**Se eget vedtak i planregister for prinsippskisser for påbygg felt A Tjensvoll.**



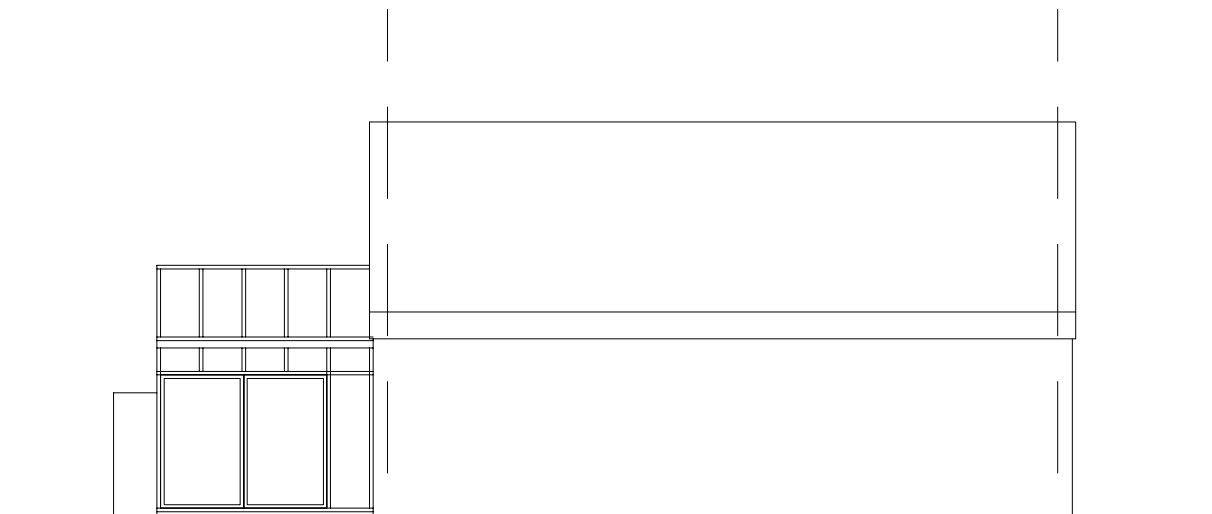
Tiltak T1: Glasstuer i 2.etg for rekkehus på samme plan  
 Tiltak T2: Glasstuer i 1.etg for vertikalt forskjævne rekkehus  
 Tiltak T3: Liv. bodenoppbelehengings for vertikalt forskjævne rekkehus  
 Tiltak T4: Takoverbygg mellom boliger for vertikalt forskjævne rekkehus

PROSJEKT	UTBYGNINGSPLAN TJENSÅS II - TILBYGG	REV	08.10.13
WISDOM	BRL TJENSÅS II	TILBET	ie
TITTEL	SITUASJONSPLAN	SKALA	1:500
ARKITEKTPARTNER AS		JENS DETLEFSEN 28 4028 STAMNØY	TEL: 51 51 08 80 FAX: 51 51 08 81
		TEKNIK	ADDT



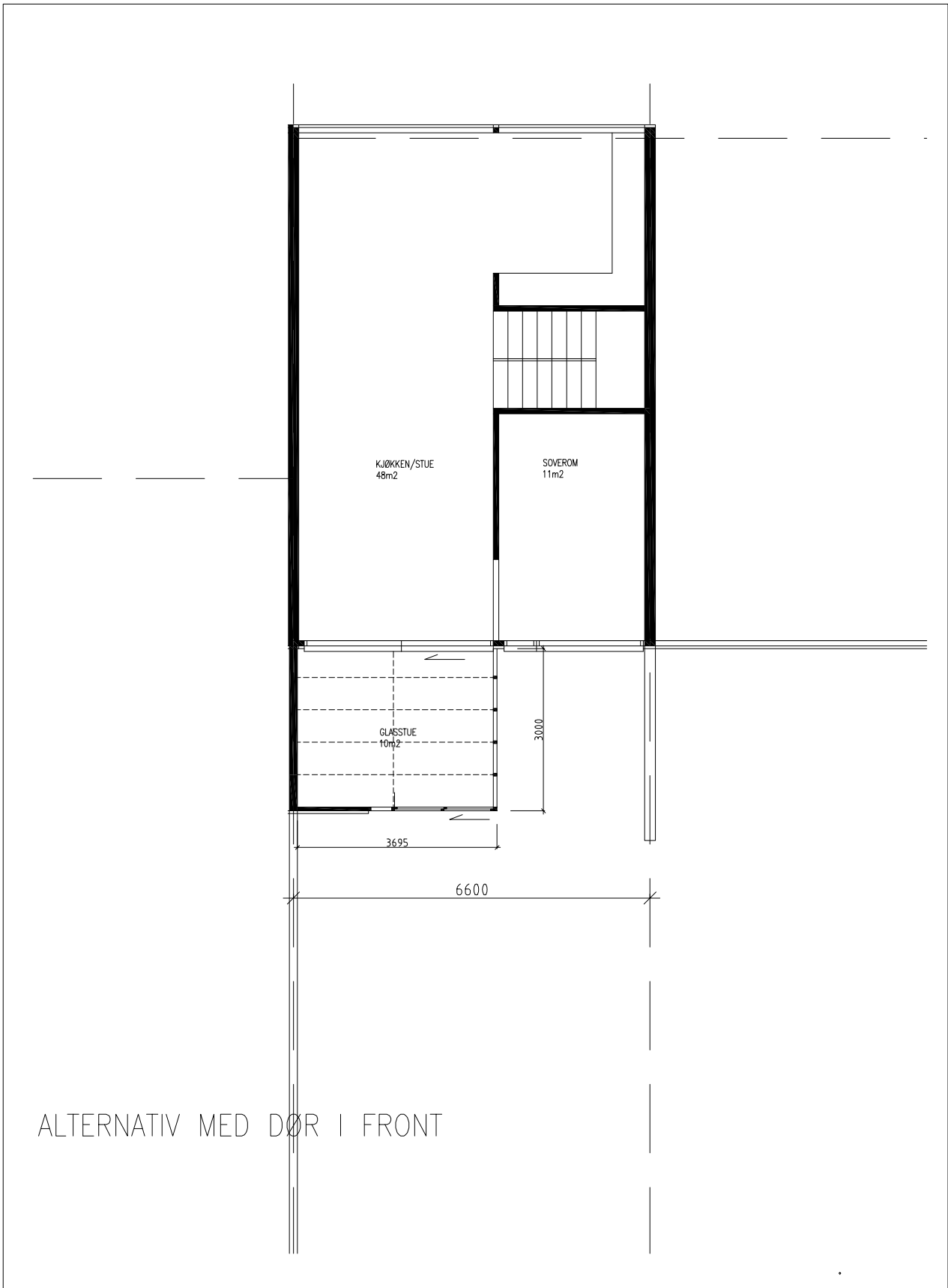
OPPRISS MED SIDEDØR

OPPRISS DØR I FRONT



OPPRISS MED SIDEDØR

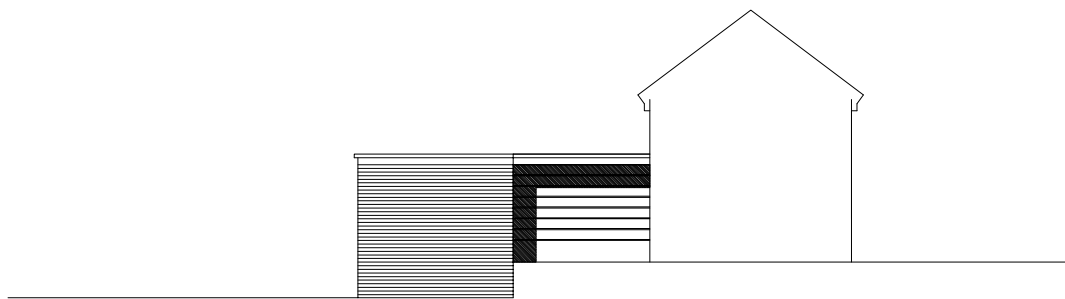
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T1 - FACADEOPPRISS - CLASSTUEN		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TÅK T4 PLAN GLASSTUE		1:100

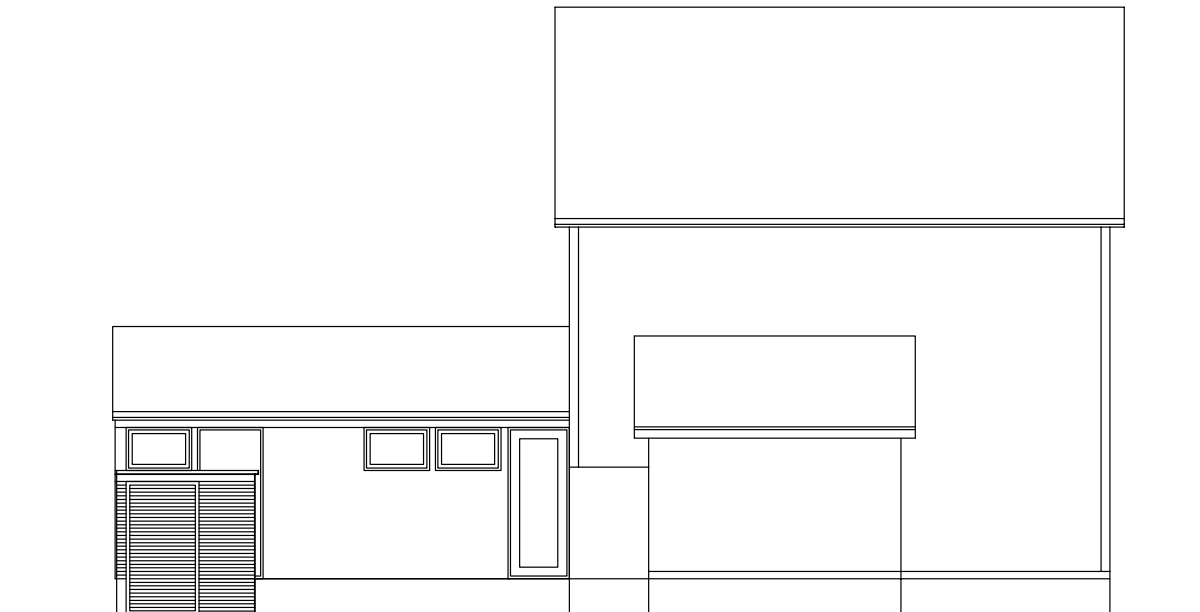
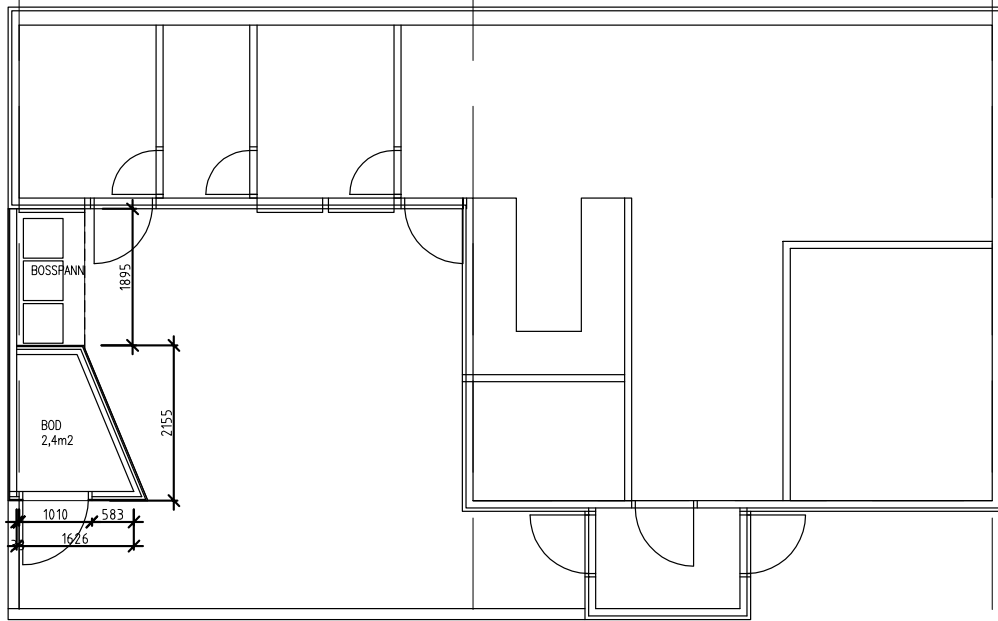


OPPRISS FRA VEI



OPPRISS FRA FORHAGE

PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TUTAK T3 FACADER UTM. DOP		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	09.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T3 FACADEPDRITT OG PLAN UTM BOD		1:100

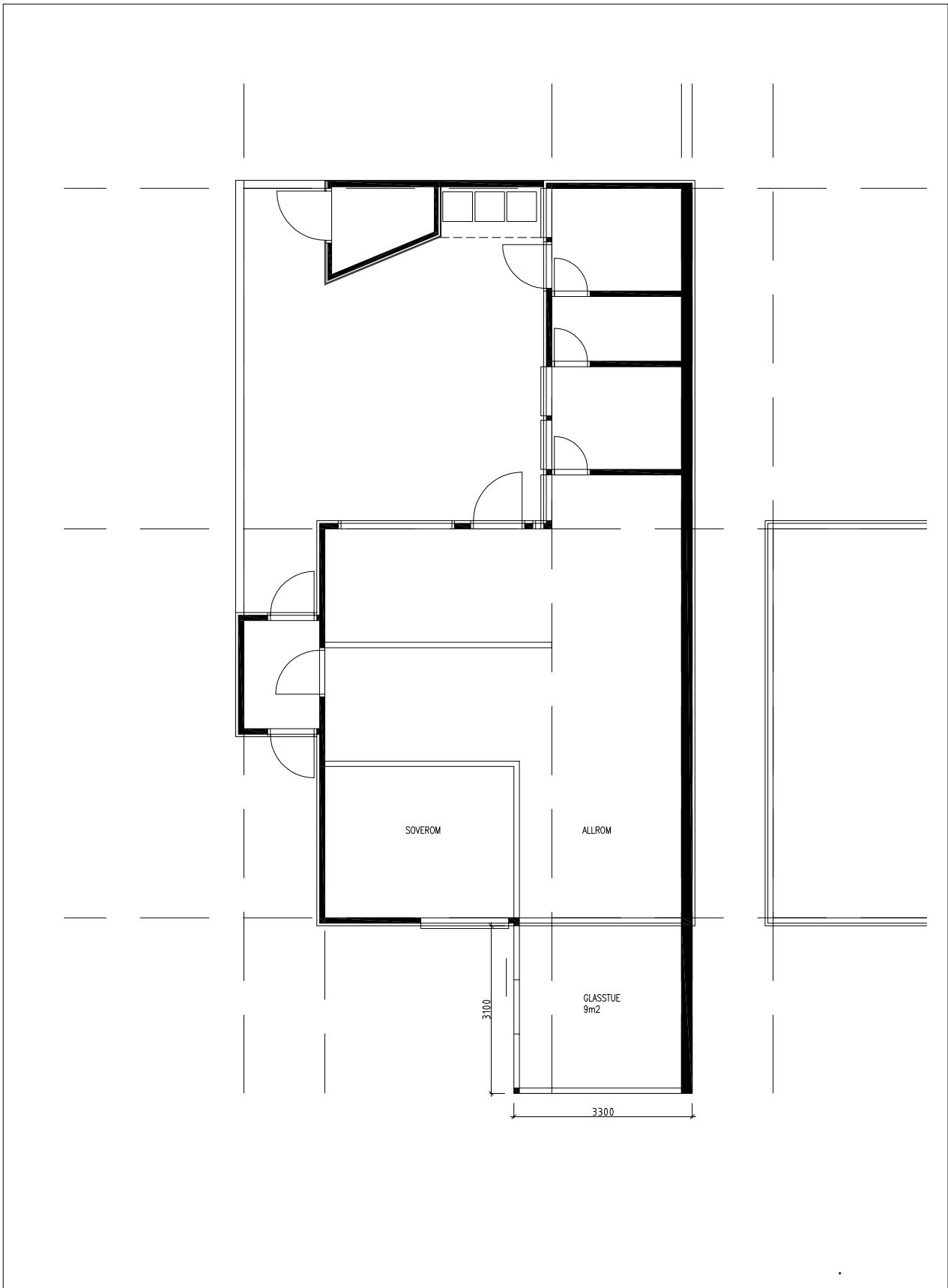


OPPRISS FRONTFASADE



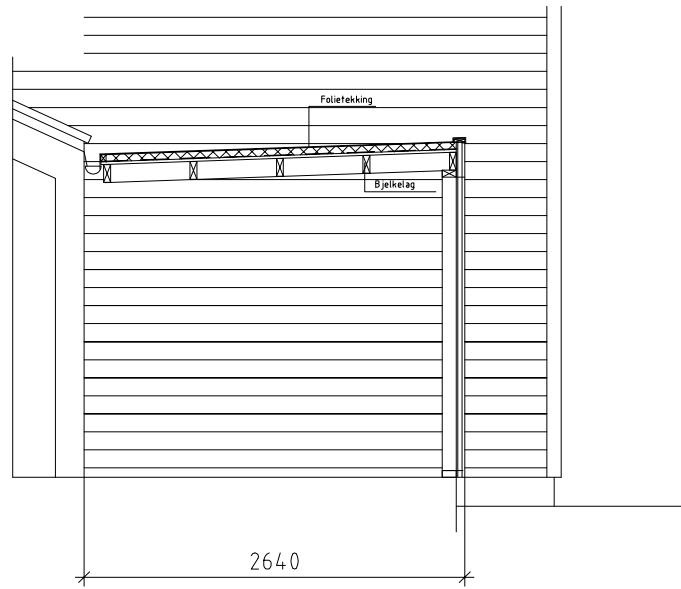
OPPRISS SIDEFASADE

PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK TO FACADEOPPRISS OLAUGTJED		1:100

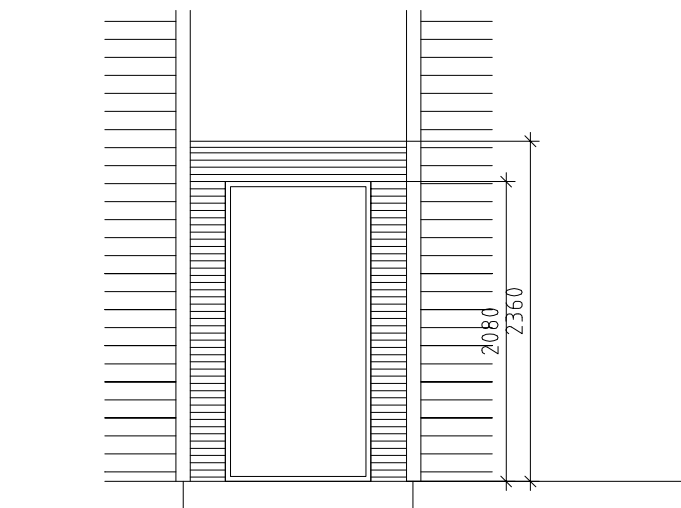


PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAKT TO PLAN GLASSTUE		1:100

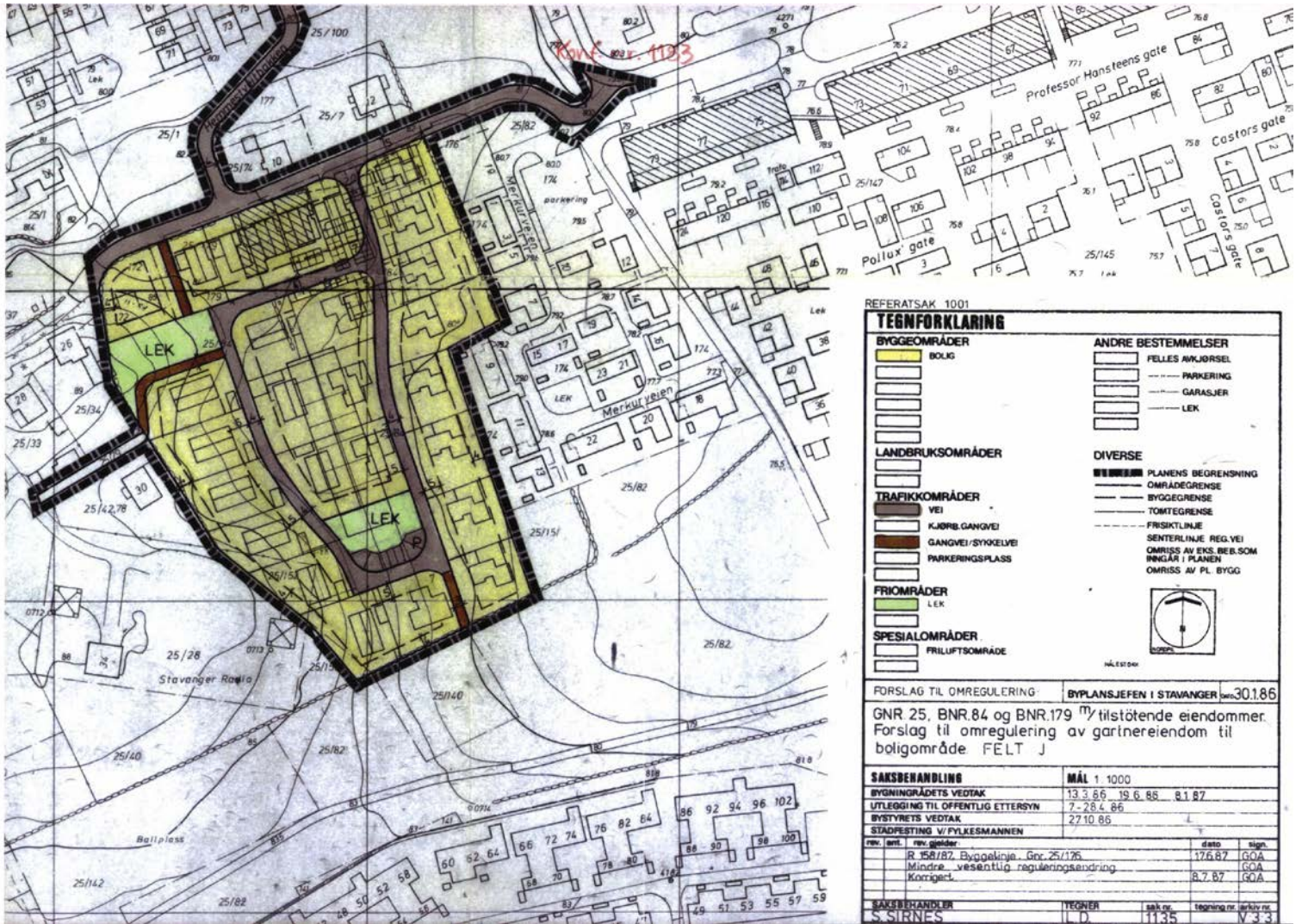
SNITT



OPPRISS



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T4 SNITT OG FACADE UTV. FOR MELLOM HUS		1:50



REFERATSAK 1001

### TEGNFORKLARING

<b>BYGGEOMRÅDER</b>	<b>ANDRE BESTEMMELSER</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>BOLIG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FFELLES AVKJØRSEL</li> <li>PARKERING</li> <li>GARASJER</li> <li>LEK</li> </ul>
<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>	<b>DIVERSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>TRAFIKKOMRÅDER</li> <li>VEI</li> <li>KJØRB. GANGVEI</li> <li>GANGVEI/SYKKEVEI</li> <li>PARKERINGSPLASS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PLANENS BEGRENSNING</li> <li>OMRÅDEGRENSE</li> <li>BYGGEGRENSE</li> <li>TOMTEGRENSE</li> <li>FRISIKTLINJE</li> <li>SENTERLINJE REG. VEI</li> <li>OMRIS AV EKS. BEB. SOM INNLÅR I PLANEN</li> <li>OMRIS AV PL. BYGG</li> </ul>
<b>FROMRÅDER</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>LEK</li> </ul>	
<b>SPECIALOMRÅDER</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>FRILUFTSOMRÅDE</li> </ul>	

HÅLESTOK

FORSLAG TIL OMRÅGULERING	BYPLANSJEFEN I STAVANGER 30.1.86		
GNR 25, BNR.84 og BNR.179 tilstøtende eiendommer. Forslag til omregulering av gartnerieieendom til boligområde FELT J			
<b>SAKSBEHANDLING</b>	MÅL 1 1000		
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	13.3.86 19.6.86 8.1.87		
LITLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN	7.-28.4.86		
BYSTYRETS VEDTAK	27.10.86		
STADFESTING V/ FYLKESMANNEN			
rev. ant.	rev. gjelder	dato	sign.
	R 158/87, Byggeskyne, Gr. 25/176	17.6.87	GOA
	Mindre, vesentlig reguleringsendring	8.7.87	GOA
	Korrigeert		
<b>SAKSBEHANDLER</b>	TEGNER	skj.nr.	tegnings.no. arkiv.no.
S. SIRNES	L.D.	11.35	V.3.3

Kart OK  
2/3-96 NCK.

STAVANGER KOMMUNE  
KOMM. AVD. BYUTVIKLING

13 MARS 1996

J.nr. .... S. ID .....

Ark.nr. ....

Forenklet byggekart over  
G nr. 25 Br. nr. 74  
(Hemmetveitbakken 10)

✓ 25/179-205	Hjemmelshaver : Bjørn Olav Utbjoa
✓ 25/7	: Per Schouw
✓ 25/209	: Einar Askildsen
✓ 25/208	: Jakob Valheim
✓ 25/207	: Hans Thomseth
✓ 25/206	: Hilde Rasmussen
✓ 25/177	: Gretelill Tangen
	: Alan Vigre





Stavanger  
kommune

## Kommunale opplysninger

Dato:	05.02.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

### Eiendomsinfo

Gnr:	25	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hemmetveitbakken 7						

### Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input checked="" type="checkbox"/>	25/7
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

## Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input type="checkbox"/>	12 terminer <input checked="" type="checkbox"/>
------------------	--	--

Betalt:	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei * <input type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

\* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

## Informasjon

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

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

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

## Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.12.2025	01.01.2026	Kr 188,08
RESTAVFALL 140 L	1	stk	2654,50	0,083	01.12.2025	01.01.2026	Kr 276,51
FASTDEL VANN	191	m2	10,60	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 194,03
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	286,5	m3	8,20	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 225,15
FASTDEL AVLØP	191	m2	14,50	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 265,41
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	286,5	m3	11,70	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 321,24

*Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Ingjo	Beregnet areal	469.6
Etablert dato	07.02.1977	Historisk oppgitt areal	469
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring	30.09.2021	21/27999	Tinglyst	25/56 (-86,6), 25/177 (86,9)
Oppmålingsf. /arealoverf.	21.04.2022	21/27999-12	13.04.2024	25/1, 25/6, 25/7, 25/69, 25/74, 25/81, 25/82, 25/100
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.03.1984	0118 0082		25/74 (-350), 25/177 (350)
Endre egenskaper	01.01.1980	19/01659		25/74
Feilretting	12.03.2019	18/33179 Statens Kartverk		
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.02.1977	092 0104		25/7 (-819), 25/74 (819)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6539046.84	309885.71	0	Ja	469.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
UTBJOA BJØRN OLAV F150463*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HEMMESTVEITBAKKEN 7 4021 STAVANGER	Bosatt (B)
UTBJOA ELISABETH SØRENSEN F230564*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HEMMESTVEITBAKKEN 7 4021 STAVANGER	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Hemmestveitbakken 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4021 STAVANGER	Kirkesogn	06011501 Tjensvoll
Grunnkrets	2008 Felt F	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	14 Tjensvoll		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	4322339		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1902
2	4322339	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.12.2004
3	4790677		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1996
4	4322347		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	

### 1: Bygning 4322339: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1902

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	191
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1902	14.11.1995	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hemmetveitbakken 7	H0101	25/74	191	0	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	61	0	61	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
K01	0	42	0	42	0	0	0

### 2: Bygningsendring 4322339-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.12.2004

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	29
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.02.2000	29.03.2000	

Igangsettingstillatelse	30.12.2004	03.01.2005	
Tatt i bruk	30.12.2004	03.01.2005	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/74	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	11	0	11	0	0	0
H01	0	18	0	18	0	0	0

### 3: Bygning 4790677: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.1996

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.03.1996	24.10.1996	
Igangsettingstillatelse	01.10.1996	24.10.1996	
Tatt i bruk	01.10.1996	24.10.1996	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/74	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

### 4: Bygning 4322347: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		29.11.1999	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/74	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Hemmestveitbakken 7, 4021 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 25/74/0/0  
Dato: 2026-02-05  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

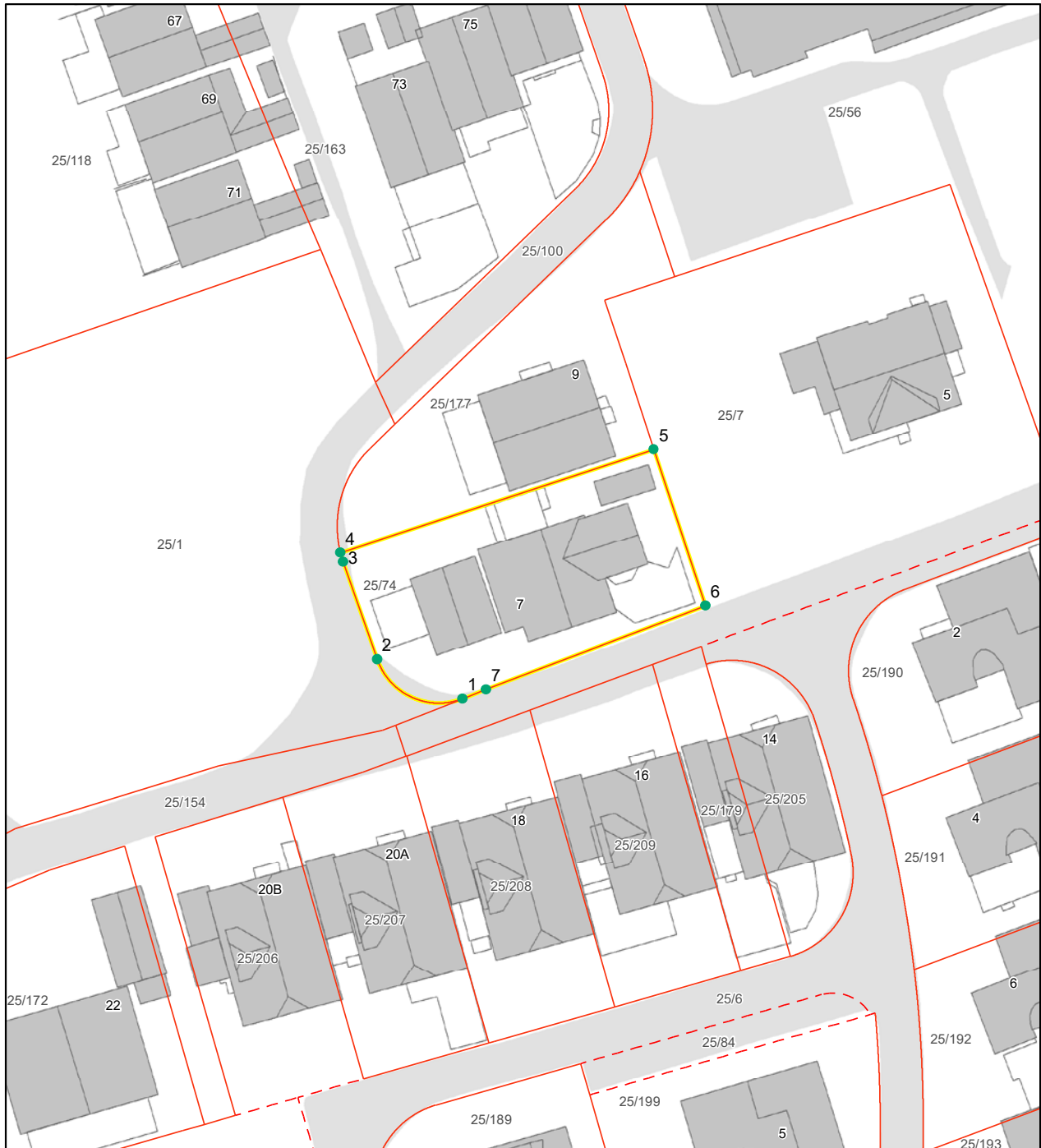


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 5.2.2026

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539035.90738	309893.309222	Ikke spesifisert	9.67	Umerket		Terrengmålt	13	6.018
2	6539039.53357	309885.464334	Ikke spesifisert	9.5	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6539048.47127	309882.345203	Ikke spesifisert	0.88	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6539049.31083	309882.109255	Ikke spesifisert	30.4	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6539058.80598	309910.8919	Ikke spesifisert	15.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6539044.44896	309915.631372	Ikke spesifisert	21.62	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6539036.76527	309895.494053	Ikke spesifisert	2.35	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1

Bl. nr. 727 b.  
 RICH. ANDVORD  
 ETABL. 1865  
 OSLO  
 1-57

*Dbm. 3195/64-dj. 25/5.64.*

## Skjøte

Undertegnede *Klara og Ole Gjein*  
*Klara født 18-7-05* *Ole født 17-3-05*<sup>1</sup>  
(Datum og årstall)  
 skjøter og overdrar herved til *Kåre Torleif Hansen*  
*avre Tjensvoll* født *9-3-1920*  
(Datum og årstall)  
 min/vår eiendom *Tjensvoll*  
 g.nr. *25* br.nr. *75* av skyld mk. *2.71* i *Helland* herred<sup>1)</sup>  
 matr.nr. til  *samme beiret som hovedbruket*<sup>1)</sup>  
 for en kjøpesum stor kr. *15.00 pr. m<sup>2</sup> = kr. 13.948.50*  
 som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser

*Tjensvoll* den *23-5-1964*

*Ole G. Gjein*  
(Utstederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at *Ole G. Gjein*  
 har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmedler, eller av to vitterlighetsvitner.

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

*Tjensvoll* den *23-5-1964*

Undertegnet i vårt nærvær.

*Klara og Ole G. Gjein*

Til vitterlighet:

1. *Marie Apildsen Tjensvoll.*
2. *Ginar Torkildsen*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
 NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dok. 2682 af. 10/7-1958

A V T A L E

mellom herr Ole Grønnman Gjein, eier av gnr. 25 bnr. 1  
i Hetland kommune,  
og Madla kommune v/ ordføreren  
om kjøp av grunn til basseng for Madla og rett til graving av  
grøft for 12" vannledning fra Lindström's eiendom og fram til  
I.V.'s ledning ved Tjensvoll basseng.

1. Madla kommune får nytte den anlagte veg rundt bassenget i anleggstiden.
2. Madla kommune får rett til å anlegge kjøreveg i inntil 3 m bredde fra herredsgrensen v/ Erik Dahle's eiendom og fram til bassenget.
3. Madla kommune får rett til å lagre overskuddsmasse. Leien avtales senere.
4. Madla kommune får grave grøft og legge ned vannledning fram til I.V.'s ledning v/Tjensvoll basseng.
5. Madla kommune kjøper 600 m<sup>2</sup> til anlegg av trykkreduksjonsbasseng.
6. Madla kommune betaler grunneieren kr. 5000,-kronerfemtusen/--- for grunnavståelsen, pkt. 5, og kr. 5000,-kronerfemtusen/--- i ulemperstatning, pkt. 1, 2, 3, 4, og 7.  
Tilsammen kr. 10 000,-kronertitusen/---
7. Grunneieren besørger den nødvendige oppmåling og skylddelingsforretning, og Madla kommune bærer utgiftene.
8. Madla kommune har rett til å foreta graving, oppsteking og reparasjonsarbeid av vannledningen mot at grunneieren får erstatning for eventuell skade på sin eiendom. Erstatningens størrelse avgjøres ved minnelig overenskomst eller ved frivillig skjønn som er endelig og bindende hvor en skjønnsmann oppnevnes av grunneieren, en av Madla kommune og en av sorenskriveren i Hafrsfjord.  
Grunneieren forplikter seg til ikke å beplante området med trær eller busker som kan skade vannledningen eller vanskeliggjøre reparasjonsarbeider. Vannledningen er Madla kommunes eiendom.

(Pkt. 8 formes som erklæring og blir å tinglyse som hefte på eiendommen).

Utgiftene til tinglysing og skjønn bæres av kommunen.

Madla, den <sup>14/6</sup>..... 1958.

*Klara Gjein*  
*Ole G. Gjein*

grunneier.

*Andr. Thorsen*

Andr. Thorsen  
ordfører.

Dok. 4 326/1959

Overstyrom

Keltland 13/15.

Overstyrom over foren skjonsretts styrom  
av 13/11 1957 vedledning av ekspropriasjon  
av grunn og rettigheter og pålegg av utn-  
domshyrde etter §§ 17 og 18 i lov om  
vassdragene av 15 mars 1940.

Ekspropriasjon ligger i byggesaksrommet

## R E T T S B O K

for

Hafrsfjord skjønnsrett.

År 1958 den 25. august ble rett satt i Stavanger Tinghus.

Rettens formann: Sorenskriver K. B. Helland.

Skjønnsmenn: 1 Fylkesagronom J. Dale, Arendal, 2. Byingeniør Arne Arneberg, Mandal, 3. gårdbruker Godtfred Mosby, Mosby st., 4. gårdbruker Hans Egeland, Kvinesdal, 5. gårdbruker T. T. Gudmestad, Nærbø, 5. gårdbruker Daniel Kleppa, Årdal.

Sak nr. 6/1958 B.

Saksøker: Interkommunalt Vannverk, Stavanger.

Prosessfullmektig: H. r. advokat Gerhard M. Våland, Stavanger.

Saksøkt: Grunneiere og andre rettighetshavere innen Gjestal, Time, Høyland og Hetland kommuner, som berøres av det nedenfor nevnte ekspropriasjonsoverskjønn.

Saken gjelder: Overskjønn over Jæren skjønnsretts skjønn av 13/11 1957 i anledning av ekspropriasjon av grunn og rettigheter og pålegg av eiendomsbyrder etter §§ 17 og 18 i lov om vassdragene av 15. mars 1940.

Tilstede: Ingen utenom skjønnsrettens medlemmer.

Etter forutgående rådslagning for lukkede dører ble avsagt de 2 nedenstående kjennelser og avgitt det nedenstående overskjønn.

- 2 -

Der ble avsagt sådan

K J E N N E L S E:

Begjæringen om overskjønn er tilbakekalt av disse saksøkte: nr.6 T. J. Edland, nr.8 Terje Edland, nr.34a Liv Rørosgaard og Judith Musland, nr.41 Frue Gamlehjem, nr. 66 Louise Tveterås, nr. 153 Gunnar Lea, nr.165 a Julius Haraland, nr. 177 Olav Helgeland, nr.180 Norges Statsbaner, nr.215 Ingvar Nielsen og nr. 228 Sverre Haraland.

For disse saksøktes vedkommende blir derfor overskjønnet å heve. Interkommunalt Vannverk har ikke hatt noe å bemerke til dette. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G:

Saken heves for de ovennevnte elleve saksøktes vedkommende.

Derneft ble avsagt sådan

K J E N N E L S E:

I forbindelse med ekspropriasjonsoverskjønn Interkommunalt Vannverk mot Lars Øglænd, Madla, og ca. 150 andre grunneiere på strekningen Tjensvold/Langevatn er det oppstått en tvist mellom Vannverket og nevnte grunneier Lars Øglænd angående forståelsen av en overenskomst, inngått mellom partene 27/10 1956. Overenskomsten har følgende ordlyd:

" Mellom undertegnede Lars Øglænd, eier av Nordheim bnr.90 og Interkommunalt Vannverk er det inngått følgende overenskomst: Grunneieren gir I.V. tillatelse til å føre dreneringsvannet fra vannledningsgrøften inn i det bestående grøftesystem ved nordaustre hjørne av eiendommen. Dette er en rent provisorisk anordning for gjennomføring av anleggsarbeidene. Som permanent ordning med sikte på fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningen må det anlegges spesiell avtappingsgrøft helt ned til den åpne kanalen, slik at det bestående private grøftesystem ikke blir belastet av I.V. Skader og ulemper i samband med gjennomføring av de nødvendige anleggsarbeidene for avtappingsgrøften og for dennes drift er I.V. ansvarlig. I.V. forplikter seg til å utføre arbeidene slik at det oppstår minst mulige skadevirkninger".

Overenskomsten er 29. mars 1957 påtegnet et tillegg som dog bare bærer underskrift fra en av Vannverkets funksjonærer, T. Lende. Det er sålydende: "Det forutsettes at alt drenevann fra

- 3 -

9" drensledning langs rørgata fremtidig føres inn i 15" avtapningsrør fra kummen ved pel 29."

Overenskomsten er inngått i forbindelse med det samtykke Interkommunalt Vannverk innhentet hos saksøkte Lars Øglænd og alle andre grunneiere til å sette igang gravningsarbeider før ekspropriasjonsskjønn var holdt.

Den tvist som er oppstått mellom Interkommunalt Vannverk, representert ved h.r.advokat Gerhard M. Våland, og saksøkte Lars Øglænd, representert ved h.r.advokat Reidar Helliesen, dreier seg om hvorvidt Vannverket i overenskomsten har påtatt seg plikt til allerede nå før det settes i drift, å anlegge den spesielle avtapningsgrøft like ned til den åpne kanal, kalt Mosvannskanalen, beliggende langs den motsatte (vestre) side av Øglænds eiendom, altså gjennom hele eiendommen, d.v.s. i en lengde av ca. 730 mtr., (på det fremlagte kart linjen B - I - K - G). Dette hevdes av saksøktes prosessfullmektig, hvorimot Vannverkets prosessfullmektig gjør gjeldende at hva det plikter i første omgang, er alene å avbøte følgene av at dreneringsvann fra hovedvannledningsgrøften - som ligger over naboens eiendom, et stykke øst for Øglænds eiendomsgrense, - kommer ned over i Øglænds dreneringsgrøfter og rør mere konsentrert enn slikt vann fra det ovenforliggende terreng tidligere gjorde, fordi Vannverket på strekningen A - B - C har anlagt en 15" drensledning som ikke eksisterte før. Vannverket har intet å bemerke til hva underskjønnet påla det, å utrede erstatning til Øglænd så denne kan omlegge sin eldre 9" rørledning til 15", (på strekningen C - D - E på kartet). Vannverket erklærer seg også villig til - om saksøkte foretrekker det - selv å utføre denne omlegging. På strekningen E - F anser ikke I.V. seg pliktig til å foreta noen endring. Det går der i en lengde av 365 mtr. en såkalt "kisteveite". -

Hva overenskomsten inneholder om foranstaltninger for å avbøte følgene av enten en frivillig bunntapning eller et eventuelt senere inntredende brudd på hovedvannledningen, sikter etter Vannverkets mening til hva Vannverket i den anledning kan komme til senere å måtte foreta. I likhet med hva skjønnsretten ved underskjønnet har gjort, henviser Vannverket til pkt.AXb i de Alminnelige skjønnsforutsetninger, der det heter: "Ved overenskomst eller senere skjønn i hvert enkelt tilfelle fastsettes erstatning for skade og ulempe ved driftsforstyrrelser. Som driftsforstyrrelser ansees bl.a. mulig skade ved ledningslekkasje og bunntapping av hovedtilførselsledningen".

Etter at det av Øglænds uttalelser under skjønnet har fremgått at han ikke har interesse av en omlegging fra 9" til 15"

- 4 -

ledning på strekningen C - D - E, har Vannverket isteden bedt lagt til grunn at det - inntil den spesielle permanente avtapningsgrøft anlegges - eksproprierer rett til å anlegge en 12" avløpsledning fra kum ved pkt. A på saksøkte nr. 28 Sigurd Askildsens eiendom frem til saksøkte Øglønds eiendom og over denne på en kortere strekning som på kartet er merket R - P. Her tilknyttet ledningen den fra før av eksisterende "kisteveite" (angivelig ½ meters, eventuelt 12" løp), som følger gjerdet langs Øglønds eiendom vestover til Mosvannskanalen (P - F på kartet). Skjønnsretten har forstått Øglønd slik at dersom han ikke får medhold i sin påstand om plikt for Vannverket til straks å legge en spesiell ny avtapningsledning gjennom hele hans eiendom, foretrekker han en løsning som den nettopp nevnte fremfor den løsning underskjønnet la til grunn. Fordelen for Øglønd blir at dreneringsvann fra Askildsens eiendom ikke kommer nedover hans eiendom konsentrert i pkt. B på kartet, men fordeles på B - C - E - F og R - P - E - F. - Forøvrig hevder Øglønds prosessfullmektig at alt hva der ikke gjelder den spesielle avtapningsledning, bare sikter til anleggs-perioden, og at Øglønd også av hensyn til sine naboer som er medberettiget i det bestående drencsystem i nabogrensen, ikke kan gå med på noen forøkelse av vannføringen der.

Det har fremgått av Vannverkets prosedyre at det vedkjenner seg en plikt til senere å legge den nevnte spesielle avtapningsledning, nemlig med sikte hovedsakelig på bunntapping av I.V.'s hovedvannledning. Men skulle den anlegges allerede nå før Vannverket kommer i drift, ville en risikere at den ikke ble i samsvar med senere gjennomføring av gateanlegg og kloakker fra Madla kommunes side, som den naturlig må kombineres med for å unngå unødige og betydelige utgifter for Vannverket.

En bunntapping vil I.V. alltid selv ha full kontroll over, den kan skje forsiktig og over et større antall timer såat skade ikke inntrer på bestående drencledninger. Skjer der likevel skade, henviser I.V. til pkt. AXb i de alminnelige skjønnsforutsetninger. - Når det gjelder en ufrivillig uttapping - som følge av brudd, - henviser I.V. til det samme pkt. i skjønnsforutsetningene. - Skjønnsretten forstår dette så at I.V. anser seg berettiget til (d.v.s eksproprierer rett til ) å foreta bunntapping gjennom ledninger på Øglønds eiendom også før den spesielle avtapningsgrøft er anlagt, og at eventuell skade i den anledning blir å erstatte etter særskilt skjønn, idet dog risikoen for skade er liten ettersom I.V. har det i sin makt å tappe meget forsiktig. Videre at om så galt skulle skje at der tidlig inntrer et brudd på hovedledningen hos Askildsen, ovenfor Øglønds eiendom, vil eventuell skade hos Øglønd i den

- 5 -

anledning også bli å erstatte etter særskilt skjønn. - Noen frist for anlegg av den endelige, spesielle avtapningsledning som skal ta opp både avtapningsvann, vann fra ledningsbrudd og vanlig drenevann, anser I.V. ikke hensiktsmessig fordi anlegget som nevnt naturlig først må bekostes etterat Madla kommune har bestemt seg for å legge kloakkledning.

Partene er enige om at overskjønnet avgis i to alternativer alt ettersom saksøkerens eller saksøktes forståelse av overenskomsten av 27/10 1956 vinner endelig medhold.

Skjønnsretten skal bemerke:

Eksproprianten har fått rett til å pålegge eiendomsbyrder til gjennomføring av ekspropriasjonsformålet og har det i sin hånd å foreta den nærmere utforming av de byrder den enkelte eiendom nødvendigvis må pålegges, slik at det blir mest mulig hensiktsmessig for formålet. Trenger I.V. å ekspropriere rett til å endre en eiendoms dreneringssystem, kan grunneieren ikke motsette seg det. Heller ikke en varig adgang for eksproprianten til å slippe drenevann i større kvanta enn før inn i de bestående ledninger kan han motsette seg, men han tilkommer erstatning som oppveier skade og ulempe for ham. Det er dette underskjønnet har tilkjent, idet det ga ham erstatning så han kunne bekoste den forsterkning av dreneringsanlegget som den økede vannmengde krevde.

Spørsmålet blir imidlertid om I.V. ved overenskomsten av 27/10 1956 har forpliktet seg til allerede før Vannverket settes i drift, å legge en helt ny dreneledning langs og gjennom saksøktes eiendom, og om I.V. i bekreftende fall uavhengig av overenskomsten kan oppstille skjønnsforutsetninger som etablerer en annen ordning inntil videre, til Vannverket senere gjennomfører plikten til å anlegge den ovennevnte nye dreneledning.

På den tid overenskomsten ble inngått, var de Alminnelige skjønnsforutsetninger enda ikke utformet. De ble først til høsten 1957 før underskjønnet tok til. Det var da i brev til I.V. fra Industridepartementet av 11. mai 1957 oppstillet som ett av vilkårene for ekspropriasjonstillatelsen i h.t. vassdragslovens § 17 at "erstatning for skader og ulemper ved senere vedlikeholdsarbeider blir for hver gang, om nødvendig, å fastsette ved rettslig skjønn på I.V.'s bekostning". Overensstemmende hermed er pkt AXa i I.V.'s skjønnsforutsetninger utformet. Når det gjelder AXb er å merke at det er betegnet som en driftsforstyrrelse å påføre en eiendom skade ved bunntapning eller ved ledningslekkasje.

Skjønnsretten legger en vesentlig vekt på at I.V. i overenskomsten av 27/10 1956 ikke har påtatt seg plikten til å anlegge

- 6 -

den spesielle avtapningsgrøft innen noen bestemt frist. Det tales først om hvordan der kan forholdes i anleggsperioden. Der- nest tales det om hva der "må" gjøres med sikte på "fremtidig" drift og vedlikehold av hovedvannledningen. Der er etter skjønns- rettens mening etter denne utforming ikke noe iveien for at I.V. eksproprierer seg rett til i en overgangstid, mot full erstatning, å etablere en særordning, når bare den endelige ordning blir som i overenskomsten avtalt. Skjønnsretten anser det for å ligge innen- for rammen av ekspropriasjonstillatelsen at I.V. forholder seg slik. Det får betydning ved fortolkningen av overenskomsten at den i virkeligheten setter Øglænd i en særbelestiget situasjon i forhold til alle andre grunneiere. Hos disse er det overalt funnet frem til endelige løsninger på linje med den som blir den foreløb- ige hos Øglænd. Det er nevnt at det vil koste I.V. omkr.90.000 kro- ner å anlegge ledningen B - I - K - G. Plikten til å gjennomføre dette kan ikke tøyes lenger enn rimelig, og lenger enn hva begge parter ved opprettelsen av overenskomsten måtte se var rimelig. Det er på det helt forberedende stadium at en av Vannverkets ing- eniører har forhandlet med Øglænd og i samråd med ham satt opp overenskomsten. I.V. vil ikke hevde at vedkommende ingeniør ikke ved sin underskrift bandt Vannverket. Men det kan ikke bli uten betydning for fortolkningen av dokumentet at det er blitt til på et slikt tidspunkt og på en slik måte.

Saksøktes argumentasjon ut fra hva han er berettiget til i forhold til de øvrige brukere av bestående grøft i grenselinjen mot nabo (E - F eller P-E-F på kartet), kan ikke føre frem. Det blir I.V.'s sak å ordne seg med disse, eventuelt tilstevne skjønn for deres vedkommende. Det samme gjelder foranstaltningene på den ovenforliggende eiendom, tilhørende Sigurd Askildsen.

I.V. er på det rene med sin plikt til å anlegge den spesielle avtapningsledning senest på den tid da Madla kommune gjennomfører nedlegging av kloakk i dette område, såat en koordinering kan finne sted. Skjønnsretten er enig i at dette tids- punkt utgjør fristen innen hvilken I.V. må anlegge den endelige ledning og finner ikke at Øglænd etter en rimelig forståelse av overenskomsten har krav på at den blir lagt på noe tidligere tidspunkt.

Idet skjønnsretten da legger sin forståelse av overenskom- sten til grunn, henvises til hva der er sagt i overskjønnet når det gjelder selve erstatningen til Øglænd i anledning av avtapnings- ledningen.

Nå tilkommer han erstatning for hva I.V. har foretatt og foretar inntil Vannverket settes i drift. Her legger da

- 7 -

skjønnsretten til grunn at I.V. har anlagt 15" ledningen A - B - C, at det videre anlegger en 12" ledning A - R - P som på strekningen R - P går over Øglønds eiendom.

Påstanden fra Øglønds prosessfullmektig om saksomkostninger tas det standpunkt til i forbindelse med saksomkostningene vedkommende skjønnet.

Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G:

Overenskomsten av 27/10 1956 pålegger ikke Interkommunalt Vannverk plikt til allerede før I.V. settes i drift å anlegge den i overenskomsten omtalte spesielle avtappingsgrøft langs eller gjennom saksøkte nr. 73 Lars Øglønds eiendom i Madla ned til eiendommens vestre grense. Det er tilstrekkelig at en spesiell avtappingsgrøft anlegges på den tid da Madla kommune gjennomfører nedlegging av kloakk i dette område, såat en koordinering med den kommunale kloakkledning kan finne sted.

- 8 -

Det ble derpå avgitt sådant

O V E R S K J Ø N N:

Jæren skjønnsrett avga 13. november 1957 skjønn i anledning av at Interkommunalt Vannverk ved Kronprinsregentens resolusjon av 5. april 1957 hadde fått tillatelse til i medholdt av vassdragslovens § 17, nr. 1 og § 18 å ekspropriere grunn og rettigheter og pålegge eiendomsbyrder for forsyning av Stavanger og tilgrensende kommuner med drikkevann.

Underskjønnet er dog ikke avsluttet, forsåvidt som der gjenstår å behandle forholdet til de grunneiere og rettighetshavere ved Figgenelven som antas å ville bli berørt av ekspropriasjonstillatelsen. Denne del av underskjønnet er opplyst å skulle holdes høsten 1958.

De grunneiere og rettighetshavere som er behandlet nedenfor, har forlangt overskjønn i rett tid. Interkommunalt Vannverk har for sitt vedkommende ikke forlangt overskjønn.

Justisdepartementet har 18. januar 1958 i medholdt av domstollovens § 20 oppnevnt undertegnede sorenskriver i Hafrsfjord til uten hinder/<sup>av</sup>jurisdiksjongrensene å styre overskjønnet. - Industridepartementet har 29. mars 1958 oppnevnt skjønnsmennene ved overskjønnet.

Overskjønnet er påbegynt 29. april d.a. Befaring er foretatt, og samtlige overskjønnsrekvirenter har vært varslet, enten direkte eller gjennom sine prosessfullmektiger.

---

Ved overskjønnet er det tatt i betraktning at arbeidet som I.V. måtte utføre på de enkelte eiendommer, til dels ikke er blitt ferdig innen den tid som var forutsatt og av underskjønnet lagt til grunn.

Bredden av arbeidsområdet på de enkelte eiendommer har normalt vært ca. 20 meter, men har enkelte steder vært smalere og på en rekke steder bredere.

Der er tatt hensyn til dette, og likeså til at det båndlagte belte ikke overalt har den bredde som normalt er forutsatt, nemlig 7 mtr. på den ene og 5 mtr. på den annen side av rørledningen.

Skjønnsretten har tatt hensyn til fordeler som I.V.'s foranstaltninger i tilknytning til anlegget tilfører en del av eiendommene, så langt det etter vanlige ekspropriasjonsgrunnsetninger kan og bør tas hensyn dertil.

For alle grunneiere gjennom hvis jord rørledningen legges, er inkludert i erstatningen også en godtgjørelse for selve

- 9 -

denne rett for I.V. til å ha ledningen der. Det har vært hevdet av I.V.'s prosessfullmektig at erstatningen ikke kan gå ut over hva ulempene ved ledningen betyr for den enkelte saksøkte. Skjønnsretten legger imidlertid til grunn at selve den ting at eksproprietanten får utøve en positiv rådighet over saksøktes grunn - legge ledning gjennom et hulrom i hans jord temmelig nær opp til overflaten - betinger rett for grunneieren til et vederlag for denne stedsevarende bruksrett, selv om den ikke sjenerte saksøkte. En grunneier som henvender seg til sin nabo og ber om lov til å legge en rørledning gjennom hans jord, vil alltid regne med å måtte betale noe for å få en slik rett, selv om der ikke ble lagt noe ekstra bånd på naboens egen rådighetsutøvelse.

Kummer er nevnt der retten har ansett det hensiktsmessig, særlig i forbindelse med vegrett for I.V. Den omstendighet at de ikke er spesielt nevnt på alle eiendommer hvor de finnes, betyr derfor ikke at der ikke er tatt hensyn til dem.

Over en del av eiendommene går det høyspentledninger, og hensyn har måttet tas til at det nok ikke ville bli tillatt å oppføre bygning under linjen og lo mtr. til hver side, regnet fra ytterste strømførende tråd, uansett om det i sin tid av vedkommende elektrisitetsverk er betalt erstatning for en slik klausul eller ikke. Det er hos den institusjon (elektrisitetsverket) som i sin tid har etablert byggeforbudet, der eventuelt må søkes erstatning for dette. Og er et slikt erstatningskrav foreldet, er dette en omstendighet som ikke kan lede til at skjønnsretten av den grunn pålegger Interkommunalt Vannverk en større erstatning. - Enkelte steder har det vært enighet mellom partene ved overskjønnet om alternativt skjønn, alt ettersom man legger til grunn den avgjørelse underskjønnet traff i kjennelse av 13/11 1957 post 6, eller det legges til grunn at byggeforbud ikke består utenfor ytterste strømførende tråd. - Det er blitt hevdet av enkelte saksøkte at der jo består den mulighet at høyspentledningen kan bli omlagt i jordkabel såat restriksjonene (byggeforbudet) opphører, hvorfor I.V. skulle måtte pålegges full erstatning for sitt byggeforbud også på disse strekninger. Skjønnsretten har imidlertid ansett det som en så fjern mulighet at kraftledningen på den strekning det her dreier seg om, vil bli lagt i kabel, at det ikke kan influere på erstatningen for vannledningen.

Hvor I.V.'s rørledning legges i projektert gategrunn, har skjønnsretten ikke av den grunn redusert erstatningen. I et tilfelle hvor reguleringen allerede er approbert av departementet

- 10 -

(hos nr. 73 Øglænd), er hensyn/<sup>tatt</sup>til at det er i gategrunnen I.V. legger en dremsledning. Men her er det gjort tilføyelse om hvordan der blir å forholde hvis reguleringen endres. - Når skjønnsretten ellers ikke har tatt hensyn til projektert gate-regulering, er det ikke ansett nødvendig å anføre særskilt hvor stor del av erstatningen vedkommende grunneiere tilkommer for rørledningens nedleggelse i projektert gategrunn.

Skjønnsretten har ikke ansett det nødvendig ved de enkelte eiendommer å regne opp uttømmende alle ulemper som der er tatt hensyn til. Som eksempel på ulemper kan bl.a. nevnes forsinkelse med særlig vårarbeidet, reduksjon av avling, sammenblanding av matjord med grus og stein, vansker med å slippe kreaturer på beite på deler av eiendommene, transportvansker, spilt gjødsling og tilsåing, ulemper i anleggstiden, den opprydding og utjevning som vil falle på de saksøkte, dremsledninger som er overskåret, ulemper i fremtiden p.g.a. vansker for drenering, mineringsforbudet som vil hindre eller vanskeliggjøre fjernelse av større stein, ulempe ved all graving som kommer ledningen for nær, ulempen ved å måtte varsle I.V. skriftlig i alle tvilstilfeller når det gjelder arbeider på jorden som kommer i nærheten av ledningen, hindring for hensiktsmessig plasering av bygninger ved utparsellering, særlig hvor eiendommen fra før er liten eller hvor I.V.'s byggeforbud kommer i tillegg til tilsvarende restriksjoner på andre deler av eiendommen fra før av, f.eks. som følge av eiendommens beliggenhet nær offentlig veg eller under høyspent elektrisk ledning. Et visst hensyn er også tatt til at eiendomsprisene blir trykket derved at der legges klausul på området. Når det gjelder eiendommene i nedslagsfeltet, kommer særlige ulemper til.

Når det gjelder verdien av grunnen, bemerkes at det i nedslagsfeltet i Gjestal er bruksverdien som er antatt å være den høyeste og som derfor er lagt til grunn. Ellers er det omtrent overalt tomtepris som er lagt til grunn.

De alminnelige skjønnsforutsetninger som ble fremlagt ved underskjønnet og inntatt i rettsboken der, gjelder også ved overskjønnet, medmindre noe annet fremgår av de spesielle skjønnsforutsetninger for den enkelte eiendom ved overskjønnet, eller av det som er sagt i selve overskjønnet.

For de grunneiere og andre berettigede som berøres av rørledningen fra Tjensvoll til Langevatn, (takst-numrene 3 - 188), er det fastsatt en engangserstatning. For de berettigede ved Langevatn- og Selstjernfeltene og for ledningen mellom Lange-

- 11 -

vatn og Selstjern er det derimot etter partenes ønske som regel fastsatt årlige erstatninger. Unntak herfra er dog gjort i en del tilfeller hvor det gjelder mindre erstatningsbeløp. For takstnummer 2, som berøres både av ledningen og av reguleringen ved Langevatn, er det fastsatt årlig erstatning, bortsett fra det beløp som han er tilkjent for den midlertidige bruk av grunnen under arbeidet omkring damstedet.

I forbindelse med iverksettelsen av arbeidet med rørlednings-traseen har det i en rekke tilfeller etter overenskomst mellom I.V. og vedkommende grunneiere vært holdt minnelige skjønn til fastsettelse av erstatning for frukttrær, bærbusker og andre vekster som har måttet fjernes, avlingstap av forskjellig art m.v. Likeså har det vært inngått forskjellige avtaler om arbeider m.v. som skal utføres av I.V. De her nevnte skjønn og overenskomster er lagt frem for skjønnsretten under befaringene. En finner det ikke nødvendig å redegjøre nærmere for disse forhold under de enkelte takstnummer, men innskrenker seg til å nevne at det ved fastsettelsen av erstatningen nå er tatt hensyn til det som de saksøkte tidligere har fått utbetalt og til de forpliktelser som I.V. ellers har tatt på seg gjennom de inngåtte avtaler. I noen få tilfeller har vedkommende grunneier ikke godtatt de erstatningsbeløp som ble fastsatt ved de minnelige skjønn. I så fall er det gitt erstatning for disse skader eller ulemper ved skjønnet nå.

Med hensyn til signalkabelen er det nå opplyst at den skal legges vinteren 1958/59.

Et opprinnelig fremsatt krav fra et par grunneiere om å avvise saken fra overskjønnsretten fordi rørledningen på vedkommende sted blir lagt noe anderledes enn forutsatt i konsesjonssøknaden, er senere blitt frafalt.

Underskjønnet avsa kjennelse angående forskjellige tvistepunkter. De saksøkte i Langevatn- og Selstjernfeltene som berøres av pkt. 1 - 4 i kjennelsen, har påanket den til lagmannsrett, hvor saken ennå ikke er avgjort. Skjønnsretten har ikke funnet at det er noe til hinder for å etterkomme så langt som mulig saksøkerens anmodning om å gi alternative skjønn alt etter som de avgjørelser underskjønnet traff i pkt. 1 - 3 i sin kjennelse, blir stadfestet eller kullkastet ved endelig rettsavgjørelse. Når det gjelder kjennelsens pkt. 4, stiller saken seg slik at overskjønnet i likhet med underskjønnet fastsetter størrelsen av de årlige erstatninger som gjelder henholdsvis før og etter at I.V. foretar inngjerding av de servituttbelagte arealer i Selstjernfeltet. - Det skal tilføyes vedkommende pkt 3

- 12 -

i underskjønnets kjennelse at eierne av de 3 hytter som fantes i Selstjernfeltet, nå har gått med på å fjerne dem.

De Forenede Ullvarefabrikker A/S har tidligere ervervet visse rettigheter med hensyn til regulering av Tjetlandsvatn, nedre og øvre Rånavatn, Storevatn og Heiavatn. En finner det i likhet med underskjønnet ikke nødvendig å gjøre nærmere rede for innholdet av disse rettigheter. Når det gjelder D.F.U.'s egne interesser i forbindelse med ekspropriasjonen, fremgår det av underskjønnet at disse interesser i sin helhet vil bli tatt opp til behandling under den gjenstående del av underskjønnet som omhandler interessene i Figgenvassdraget. Ved fastsettelsen av erstatningene til grunneierne i nærværende overskjønn er det tatt hensyn til de reguleringsrettigheter D.F.U. har. Herunder har skjønnsretten lagt til grunn at det bare gjelder rett til å demme opp, eventuelt senke vedkommende vann, men at eiendomsretten til grunnen fortsatt er hos de nåværende grunneiere. Ved vurderingen kan skjønnsretten imidlertid ikke se bort fra hvordan D.F.U.'s rettigheter faktisk blir utøvet. Det er således tatt hensyn på den ene side til den rett D.F.U. har, på den annen side til de erfaringer som er høstet gjennom mange år angående utøvelsen av disse rettigheter og hva de derfor faktisk betyr for de saksøkte som de berører. Forholdet har adskillig likhet med det som ble bedømt av Høyesterett i dom i R.T. 1953 s. 621 og må bli å anskue på samme måte.

Det er lagt til grunn som forutsetning i nærværende skjønn at grunneierne i Langevatn- og Selstjernfeltene får anledning til å hugge den skog som ligger nedenfor oppdemningsgrensen.

Videre er det en forutsetning at grunneierne, hvor ikke annet er sagt, overtar tilsyn og vedlikehold av de anlegg for brønning som I.V. ifølge de alminnelige skjønnsforutsetninger plikter å etablere dersom helsemyndighetene gir I.V. pålegg om å føre opp gjerde omkring Selstjern, Tjetlandsvatn, Rånavatnene, Storevatn og de vannløp som ligger mellom disse.

De saksøkte berøves ikke ved ekspropriasjonen den rett de fra før av har til adkomst til vannene for å komme til sine båt-plasser eller for å kunne utøve den fiskerett de måtte ha.

De grunneiere som støter til de regulerte vann i Selstjernfeltet og som har gjerder der, vil få økede utgifter til vedlikehold av gjerde-endene mot vannene. Denne ulempe vil imidlertid falle bort når I.V. eventuelt senere foretar inngjerding av de servituttbelagte områder. Også dette forhold er tatt i betraktning ved utmålingen av erstatningene.

- 13 -

Hvis underskjønnets påankede kjennelse blir stadfestet for såvidt den ikke anså I.V. pliktig til å foreta inngjerding i Sels-tjernfeltene, foreligger der p.g.a. oppdemningen utvilsomt på adskillige steder en øket risiko for tap av beitedyr. Prosess-fullmektigen for grunneierne her har hevdet at erstatningen for dette bør henvises til senere skjønn eller avtaler i hvert enkelt tilfelle. Skjønnsretten er imidlertid av den oppfatning at disse vansker med hensyn til beitedyr lar seg overskue såvidt langt at det kan ansees forsvarlig å ta erstatningen for dem med i skjønnet, hva også underskjønnet gjorde. Det ville også lede til uholdbare bevisvansker om erstatningsspørsmålet skulle tas opp for hver gang. - Også ulempene for transport over is har skjønnsretten ansett såvidt sikre at de forsvarlig har kunnet regnes med og vurderes.

---

Der er av en del av de saksøkte nedlagt påstand om et 25 % tillegg til erstatningen, idet der henvises til Vassdragslovens § 134. Der er bl.a. henvist til at det i en henvendelse fra de interesserte kommuner til departementet angående finansiering av vannverksanlegget nettopp ble pekt på nødvendigheten av å kunne disponere tilstrekkelig vann til industriformål.

Skjønnsretten anser en saksøkt kun da berettiget til 25 % tillegget når vannforsyningen i alt vesentlig skal gå til industribruk. Det kan ikke sies å være tilfelle her, hvor kommuner med et samlet innbyggertall på ca. 80.000 skal tilgode-sees med drikkevann ved anlegget. Påstanden vil derfor ikke kunne tas tilfølge. Spørsmålet er avgjort på samme måte i underskjønnet, jfr. side 32 i rettsboken der.

---

- 14 -

Erstatningen til de saksøkte har skjønnsretten fastsatt slik:

Nr. 2 Karsten Idland, eier av gnr. 2 bnr. 3 i Gjestal.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 98.

1. Alternativ I (I.V. erverver til eie arealene mellom vann og gjerde og likeså de neddemmede arealer):

Årlig erstatning for grunnavståing (ialt 3 dekar dyrket mark, 23,5 dekar kulturbeite og 3 dekar utmark)

kr. 1.115

Alternativ II (saksøkte beholder til eie arealet mellom vann og gjerde, men kan bare nytte det til skogsdrift): Under dette alternativ reduseres den årlige erstatning for grunnavståing til

kr. 1.055

Derimot skjer der ingen reduksjon i erstatningen om saksøkte beholder til eie det neddemmede område. Den samme avgjørelse har skjønnsretten tatt også for de øvrige saksøkte.

2. Årlig erstatning for ulemper, herunder også for I.V.'s vegrett over saksøktes eiendom til kummer hos nr. 3 Bollestad, I.V.'s rett til stolpefester, vanskeliggjort steinkjøring, ulemper ved å bli utestengt fra vannet, innskrenket adgang til bebyggelse (kr.50), vedlikehold av gjerder, vanskeliggjort drift av dyrket mark, ulemper ved rørledning og signalkabel

kr. 325

Den samlede årlige erstatning er således under alternativ I kr.1.440-ettusen firehundre førti kroner- og under alternativ II kr.1.380-ettusen trehundre åtti kroner-.

Engangserstatning for avlingstap nedenfor dammen og annet tap som følge av arbeidsområdet her: Kr.1.000-ettusen kroner-.

Nr. 3 Godtfred Bollestad, eier av gnr. 4 bnr. 2 og 7 i Gjestal.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 96.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også to kummer med vegrett for I.V., ulemper ved fylling, avlingstap, isåing, ulemper ved å få lenger veg ved melkekjøring til Ålgård, fastsettes til kr.3.450-tretusen firehundre femti kroner-

Nr. 4 Gustav Nese, eier av gnr. 4 bnr. 5 og 8 i Gjestal.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 96.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også en kum med vegrett for I.V., avlingstap, isåing, ulemper ved å få lenger veg ved melkekjøring til Ålgård, fastsettes til kr.2550-totusen femhundre femti kroner-.

Nr. 7 Søren Edland, eier av gnr. 5 bnr. 14 i Gjestal.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen fastsettes til kr.100-etthundre kroner-.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 95.

- 15 -

Nr. 10 Tor Edland, eier av gnr. 5 bnr. 32 og 94 i Gjestal.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 95.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også tap av letrær, avlingstap, isåing, skade på en ku, ekstra lang veg for kreaturdriving, fastsettes til kr.1900, hvortil kommer kr.100 for grunnavståelse til utvidelse av bygdevegen. Samlet erstatning kr.2000-totusen kroner-.

Nr. 11 Svein Edland, eier av gnr. 5 bnr. 1 i Gjestal.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 93.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også kummer med vegrett for I.V., avlingstap, isåing, skade på trær, ulemper ved fyllinger, steinrøys og steinsprut, tapt inntekt av beitedyr, rett for I.V. til å anlegge en uttapningskloakk til Fjermestadvannet og rett til å senke ca. 1 dekar av terrenget, fastsettes til kr.11.500, hvortil kommer kr.100 for grunnavståelse til utvidelse av bygdevegen. Samlet erstatning kr.11.600, hvori dog gjøres fradrag med kr.1000 for fordel ved at I.V. rensker opp og senker bekkeløpet. - Erstatningen blir da kr.10.600-titusen sekshundre kroner-.

Nr. 12 Olav Edland, eier av gnr. 5 bnr. 150 i Gjestal.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 93.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også kum med vegrett for I.V. til kummer, tap av skog, avlingstap, isåing, fastsettes til kr.2.200-totusen tohundre kroner-.

Nr. 14 Velle Tøge, eier av gnr. 32 bnr. 9,10,23,24 i Time.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 92.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også kum med vegrett for I.V., avlingstap, isåing, tap av granplanting, fastsettes til kr.3.850-tretusen åttehundre femti kroner-.

Nr. 15 Jonas Fjermestad har delt gården mellom sine to sønner:

15a Kristian Fjermestad eier av gnr.32 bnr.2 og 29 i Time.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 91.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også ulempe i anledning av en fylling over myren, kum med vegrett for I.V., tap av livdetrær, avlingstap, isåing, fastsettes til kr.6.400-sekstusen firehundre kroner-.

- 16 -

Skjønnsretten har lagt til grunn at det ikke er tillatt for saksøkte å bearbeide jorden på fyllingen innenfor et felt med bredde 6 mtr.

15 b Arne Fjermestad, eier av gnr.32 bnr. 14 og 22 i Time.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 92.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også kum med vegrett for I.V., avlingstap, isåing, avståing av fyllmasse, fastsettes til kr.2.700-totusen sjuhundre kroner-.

Nr. 17 Olai Skretting, eier av gnr. 31 bnr. 2 i Time.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 89.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signal-kabel, herunder også kum med vegrett for I.V., avlingstap og spilt frø, ulemper ved driving av sauer, tap av sauer og lam, ulemper med hensyn til vannforsyning, steinrydding, avståing av fyllmasse, fastsettes til kr.4.500, hvortil kommer kr.500 for grunnavståing til vegomlegging. Samlet erstatning kr.5000-femtusen kroner-.

Der er ikke tilkjent erstatning i anledning av at uttapningskloakk føres til Åslandsbekken, da dette oppveies av fordel for saksøkte av denne kloakk.

Nr. 18a Jon Fjermestad, eier av gnr. 31 bnr. 19 i Time.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 89.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også for I.V.'s rett til å anlegge kjøreveg, kum, avlingstap, isåing av beite, fastsettes til kr.2.300-totusen trehundre kroner-. Der er tatt hensyn til fordel for saksøkte av den nevnte veg.

Nr. 18b Palle Ødegård, eier av gnr. 31 bnr.8 og gnr.32 bnr. 1  
i Time.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 88.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også avlingstap, isåing, fastsettes til kr.1.100-ettusen ett-hundre kroner-.

- 17 -

Nr. 19 Olaus Lima, eier av gnr. 24 bnr. 4 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 57.

For det areal som skal avstås til utjevningssbasseng, settes erstatningen til kr.5.75-fem kroner og syttifem øre- pr. kvadratmeter.

Den leie saksøkte skal betale for dette areal inntil I.V. får bruk for det, settes til kr.400-firehundre kroner- pr. år.

For sauehuset som står på det samme areal og avstås sammen med dette, fastsettes ingen særskilt erstatning til saksøkte, da hans nytte av det i de minst 15 år han fra nu av vederlagsfritt leier det av I.V., ansees å oppveie hva det er verd.

Iøvrig fastsettes erstatningen til denne saksøkte for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også for kum, avlingstap, skade på brønn, til kr.2.000-totusen kroner-.

Nr. 20 Johan T. Nes, eier av gnr. 24 bnr. 32 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 54.

For det areal som skal avstås til utjevningssbasseng, settes erstatningen til kr.6-sekskroner- pr. kvadratmeter.

Den leie saksøkte skal betale for dette areal inntil I.V. får bruk for det, settes til kr.180-etthundre og åtti kroner- pr. år.

Iøvrig fastsettes erstatningen til denne saksøkte for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også avlingstap, steinrydding, til kr.2.450-totusenfirehundrefemti kroner-.

Nr. 22 Gunda Nes, eier av gnr. 24 bnr. 25 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 84.

For det areal som skal avstås til utjevningssbasseng, settes erstatningen til kr.8-åtte kroner- pr. kvadratmeter.

Den leie saksøkte skal betale for dette areal inntil I.V. får bruk for det, settes til kr.200-tohundre kroner- pr. år.

Nr. 24 Serine Fjelde, eier av gnr. 24 bnr. 3 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 84.

For det areal som skal avstås til utjevningssbasseng, settes erstatningen til kr.9-ni kroner- pr. kvadratmeter.

Den leie saksøkte skal betale for dette areal inntil I.V. får bruk for det, settes til kr.200-to hundre kroner- pr. år.

Iøvrig fastsettes erstatningen til denne saksøkte for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også avlingstap, ulemper for utparsellering av tomter, til kr.3.800-tretusen åttehundre kroner-.

- 18 -

Nr. 25 Leif Førland, eier av gnr. 24 bnr. 184 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 85.

For det areal som skal avstås til utjevningbasseng, settes erstatningen til kr.17.000-syttentusen kroner-. Der er tatt hensyn til at der var utført grunnarbeide for oppførelse av bygning før ekspropriasjon ble påbegynt.

Nr. 27 Ole Gjein, eier av gnr. 25 bnr. 1 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 54.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også avlingstap, ulemper i anledning av at der av en nabo (Askildsen) fremtidig utføres vedlikehold på denne eiendom av en vannledning I.V. legger fra vannbassenget til Askildsens eiendom, verdiforringelse av tomteareal, I.V.'s bruksrett til privat gårdsveg, fastsettes til kr.3.050-tretusen og femti kroner. Der er gjort fradrag for fordel for senere tomtsalg av den kloakkledning I.V. legger.

For avståing av 320 m<sup>2</sup> grunn til oppførelse av fordelingskammer, (jfr. bil. 59 og 60 ad dok.94 fremlagt ved overskjønnet) fastsettes erstatningen til kr.8-åtte kroner- pr. m<sup>2</sup>.

Nr. 28 Sigurd Askildsen, eier av gnr. 25 bnr. 26 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 55.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også kum, avlingstap - også forsåvidt angår løk og blomster -, tap av 30 lønnetrær, tap av brønn og vedlikeholdspålikt med hensyn til vannledning, ekstra pløying, tap av en brønn i beitemark, arbeide med vøling av veg og rydding av stein, øket vedlikehold av veg som følge av I.V.'s bruksrett til den, rett for I.V. til gangveg til kum, rett for I.V. til å legge en uttapningskloakk for tømning av hovedvannledningen, redusert mulighet for tomteutparsellering, settes til kr.11.650-elve-tusen sekshundre og femti kroner-.

Nr. 28d Ola Tjeldflåt.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 56.

For tap av brønnrett og for vedlikehold av felles vannledning fastsettes erstatningen til kr.200-tohundre kroner-.

Nr. 29 Arne Lund, eier av gnr. 24 bnr. 93 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 58.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signalkabel, herunder også avlingstap, graving av grøfter og nedlegging av drenerør, ulemper for tomteutparsellering, settes til kr.11.200-elvetusen tohundre kroner-.

- 19 -

Nr. 30 Georg Knutsen.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 56.

For tap av brønnrett og for vedlikehold av felles vannledning fastsettes erstatningen til kr.200-to hundre kroner-.

Nr. 31 Peder Knudsen, eier av gnr. 24 bnr. 51 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 58.

Erstatning for skade og ulempe ved rørledning og signal-kabel, herunder også avlingstap, anlegg av drengroft, steinrydding, settes til kr.2.300-totusen trehundre kroner-.

Nr. 33a lærer Olav Selvær som bruker av lærerjorden ved Jåtten skule.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signal-kabel, herunder også avlingstap, settes til kr.650-sekshundre og femti kroner-.

Nr. 34 Tørres Eike, eier av gnr. 17 bnr. 230 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 85.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signal-kabel, herunder også avlingstap, ulemper bl.a. med hensyn til vannforsyning, settes til kr.1.150-ettusen etthundre femti kroner-.

Nr. 35 A/S Skog, eier av gnr. 17 bnr. 338 og 451 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 58.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledningen, herunder også for I.V.'s vegrett og brønn som I.V. har anlagt til bruk for naboen Reinertsen, settes til kr.1.900-ettusen ni hundre kroner-.

Nr. 36 Randi og Aslaug Hinna, eiere av gnr. 17 bnr. 307 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 86.

Erstatningen for skade og ulempe ved rørledning og signal-kabel, herunder også avlingstap, kum med vegrett, rett for I.V. til å legge drengledning, utplanering og isåing, settes til kr.1.300-ettusen trehundre kroner-.

Nr. 38 Regine Hinna, eier av gnr. 17 bnr. 58 i Hetland.

Spesielle skjønnsforutsetninger se side 86.

Da denne saksøkte har påanket underskjønnets kjennelse vedrørende betydningen av høyspentledningens båndleggelse, skal overskjønnet etter begge parters begjæring avgis i to alternativer.



Skatteetaten

Dato  
05.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS  
Hoffsveien 4  
0275 OSLO

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger*

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1103 STAVANGER**

Gnr 25          Bnr 74          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Hemmestveitbakken 7, 4021 STAVANGER

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:   kr 1 464 952   Som sekundærbolig:   kr 5 859 809  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

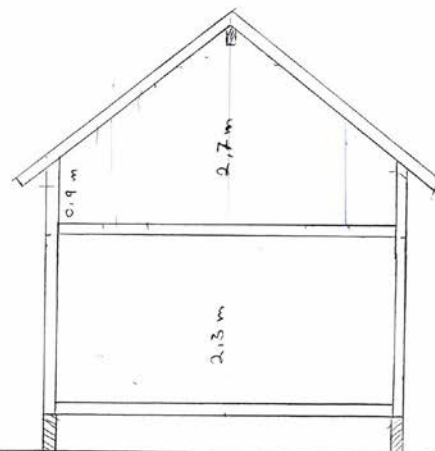
Tlf 800 80000

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 24 JAN. 2000  
S.nr. .... J.nr. ....  
Avd. .... Arkivkode .....



PÅBYGG FASADE ØST

SNITT PÅBYGG



FASADE ØST	TILTAKSHAVEN
Mål 7:50	ELISABETH S. UTRBJØG
Gr 25	BJØRN OLAV UTRBJØG
Bnr 74	HEMMESTUEITBK 70
03.01.2000	4021 STAVANGER



Nytt Tilbygg 4 m

FASADE NORD

STAVANGER KONTOR  
Sentralkontor

Dato: 24 JAN 2000

Emn. .... Jnr. ....

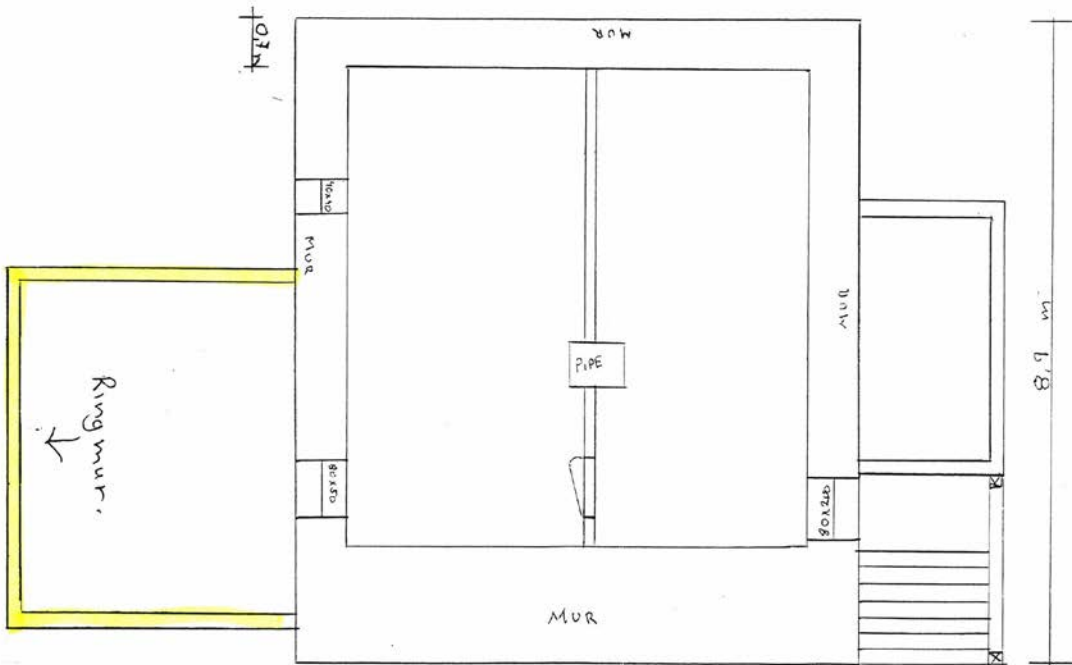
Avd. .... Arkivkode .....

FASADE NORD	TILTAKS HAVER
Gnr - 25	ELISABETH S. UTBJØR
Bnr - 74	Bjørn Olav Utbjør
Målestokk 1:50	Hemmestuefak 10
03/01-2000	4021 Stavanger

PLAN WJELLER

7.8 m

5 m

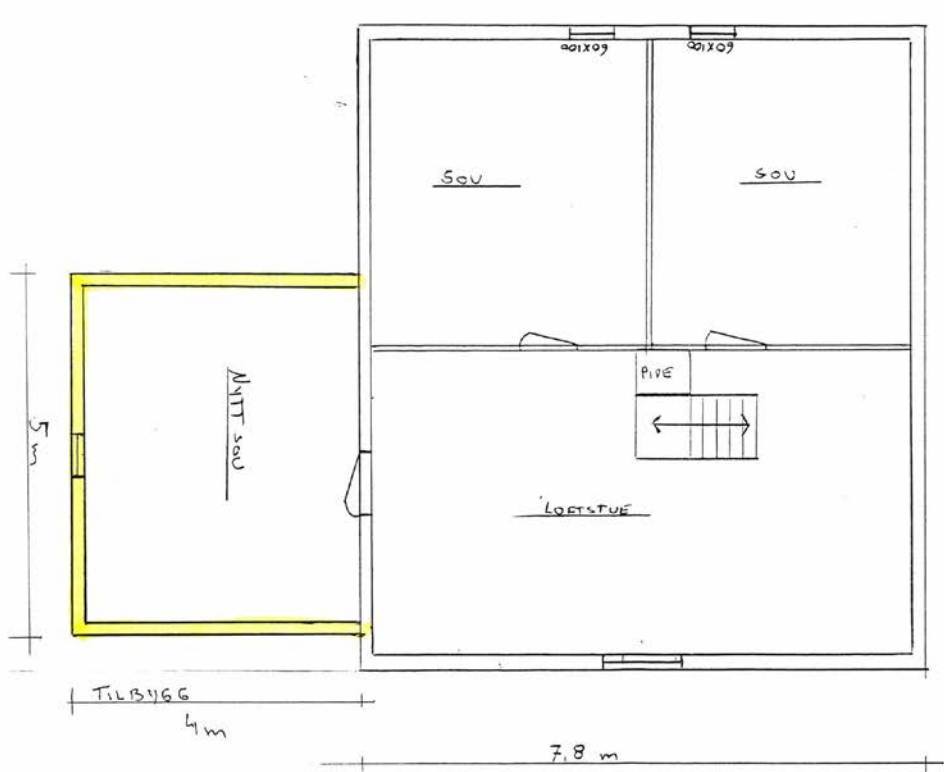


STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 24 JAN. 2000  
Snr ..... J.Nr .....  
Ard ..... Arkivkode .....

AVTT. FILBINGG  
4 m

PLAN WJELLER	TILTAHVER
MÅL 1: 50	ELISABETH S. UTBJØR
Gnr 25	Bjørn OLAV UTBJØR
Bnr 74	HEMMESTUEIDEN 10
03.01.2000	4021 STAVANGER

2 ETG

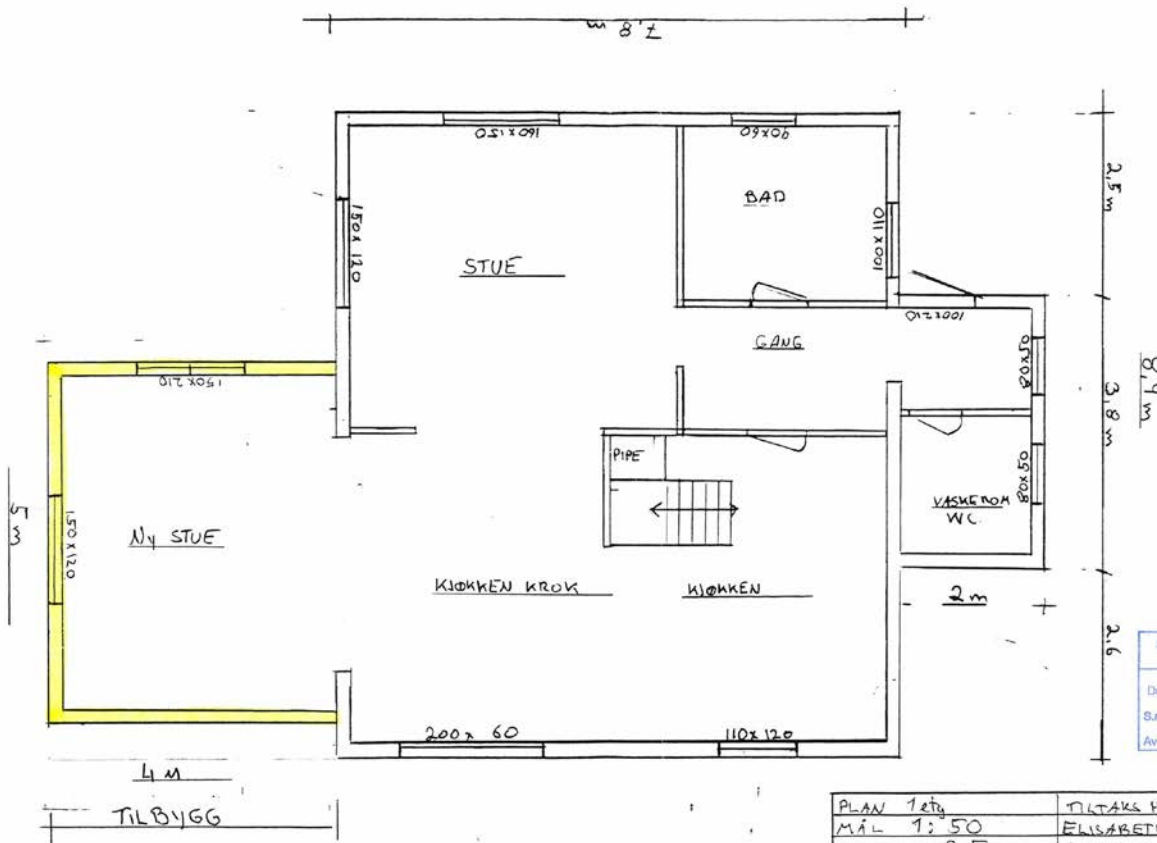


8.9 m

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 24 JAN. 2000  
Snr ..... Jnr .....  
Avd. .... Artikkode .....

Plan 2 etg	TILTANS HAVER
Målestokk 1:50	ELISABETH S. UTBJØR
Grnr 25	BJØRN OLAV UTBJØR
Bnr 74	HEMMESTRETTEN 10
03-01.2000	4021 STAVANGER

BOLIG 1 ETG



STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 24 JAN. 2000  
Snr ..... Jnr .....  
Avt. .... Arkivkode .....

PLAN 1 etg	TILTAKS HAVER
MÅL 1:50	ELISABETH S. UTBOD
Gnr 25	BIRGUN OLAV UTBOD
Bnr 74	HEMMESTUEIKEN 10
	4021 STAVANGER
03.01.2000	



FASADE SØR EKSISTERENDE

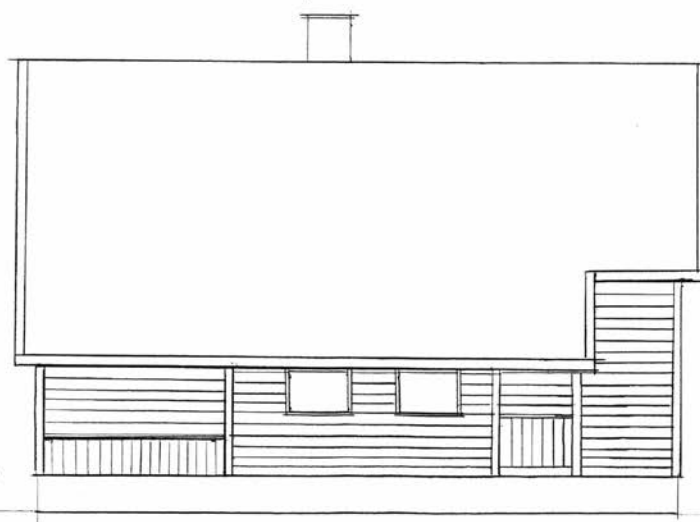
STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 24 JAN. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

FASADE SØR	TILTAKS MAKER
Målestokk = 1:50	ELISABETH SØRENSEN UTBLOD
Gnr 25	Bjørn OLAV UTBLOD
Bnr 74	Hemmetveitk 10
3/1-2000	4021 STAVANGER



STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 24 JAN. 2000  
Ser. .... Jnr. ....  
Ard. .... Arkivkode .....

FASADE VEST      EKSISTERENDE

FASADE VEST	TILTAK I HAVEN
Mål 1: 50	ELISABETH S. UTBJØA
Gnr 25	Bjørn OLAV UTBJØA
Bnr 74	HEMMESTUEITEN 70
03.01, 2000	4021 STAVANGER



FASADE ØST EKISTERENDE

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 24 JAN. 2000  
S.nr. .... J.nr. ....  
Avd. .... Arkivkode .....

FASADE ØST	TILTAKS HAVER
Mål 1:50	ELISABETH S. UTBJØR
Gnr 25	Bjarne OLAV UTBJØR
Bnr 74	HEMMESTVEITBK 10
	1021 STAVANGER
03.07.2000	



FASADE NORO EKSISTERENDE

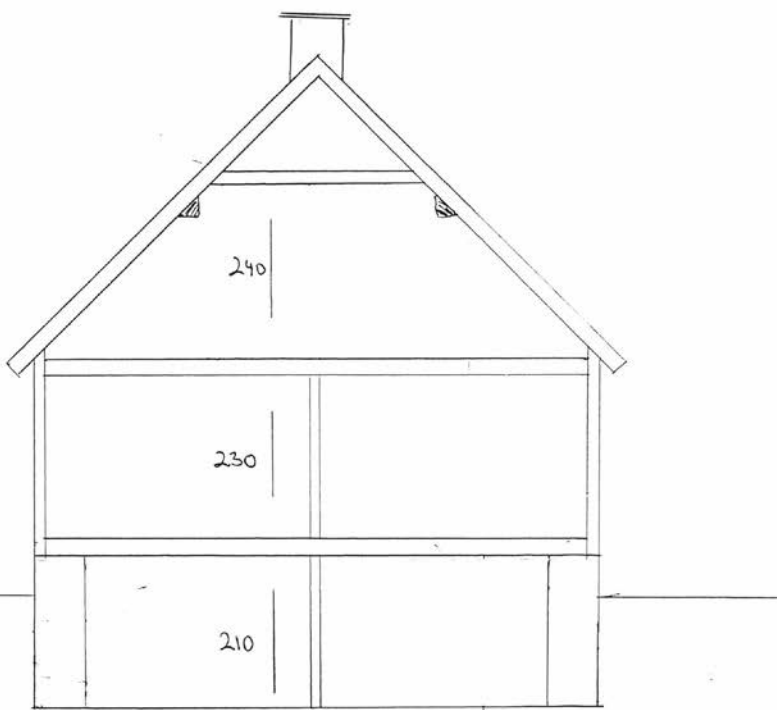
STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 24 JAN. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

FASADE Nord	TILTAKSNAVER
Mål 1:50	ELISABET S. UTBJØG
Gnr 25	BIRAN OLAV UTBJØG
Bnr 74	HEMMEVEITSK 10
03.01.2000	4021 STAVANGER

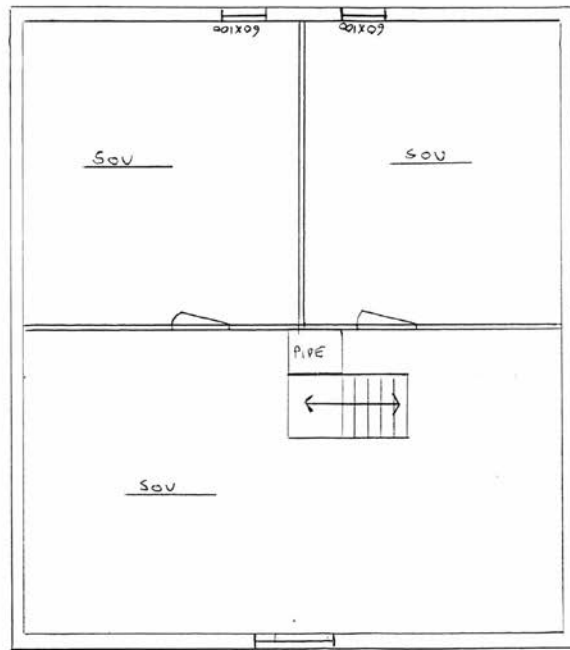


SNITT EKISTERENDE

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralkivbot  
Dato: 24 JAN. 2000  
S.nr. .... J.nr. ....  
Avd. .... Arkivkode .....

SNITT EKISTERENDE	TILTAKS HAVER
MÅL 1:50	ELISABETH S. UTBJØG
Gnr 25	BJØRN OLAV UTBJØG
Bnr 74	HEMMESTVEITBU 10
	4021 STAVANGER
03.01.2000	

EKSISTERENDE BOLIG 2 ETG



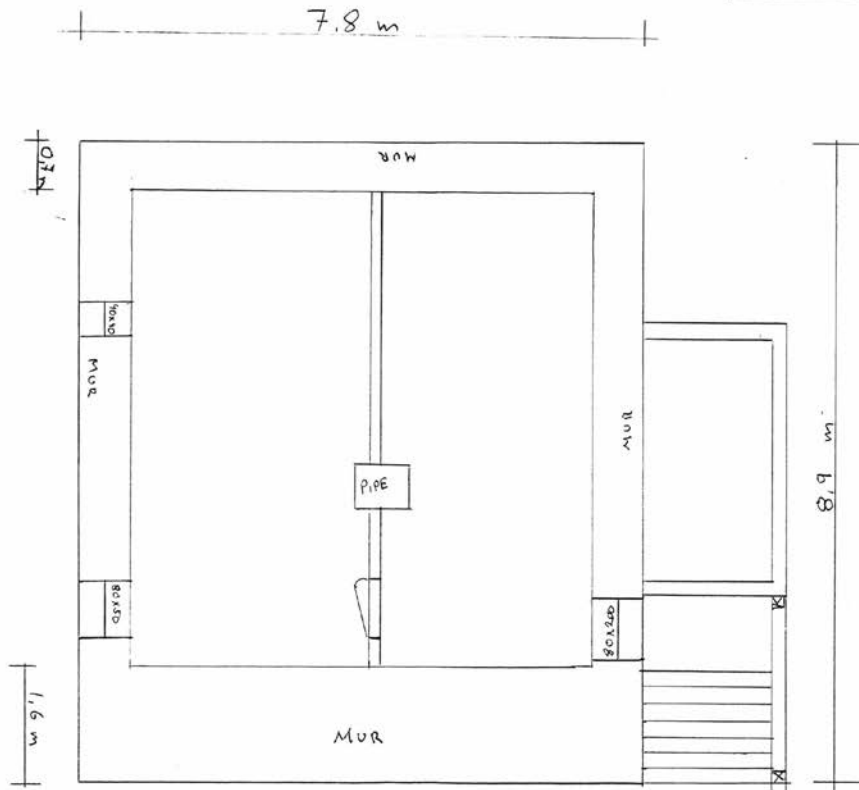
8,9 m

7,8 m

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	24 JAN. 2000
Snr. ....	Jnr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

PLAN 2 etg.	TILTAKSHAVEN
MÅL 1: 50	ELISABETH S. UTBILD
Gnr .25	BIRAN OLAV UTBILD
Bnr 74	HEMMESTVEIT BK 10
03.01.2000	4021 STAVANGER

EKSISTERENDE WJELLER



STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 24 JAN. 2000  
Snr. .... Jff. ....  
Avd. .... Arkivkode .....

PLAN WJELLER	TILTAKS HAVER
MÅL 1:50	ELISABETH S. UTBJØG
Gnr 25	Bjørn CLAV UTBJØG
Bnr 74	HEMMESTVEIT BN 10
03.01.2006	4021 STAVANGER

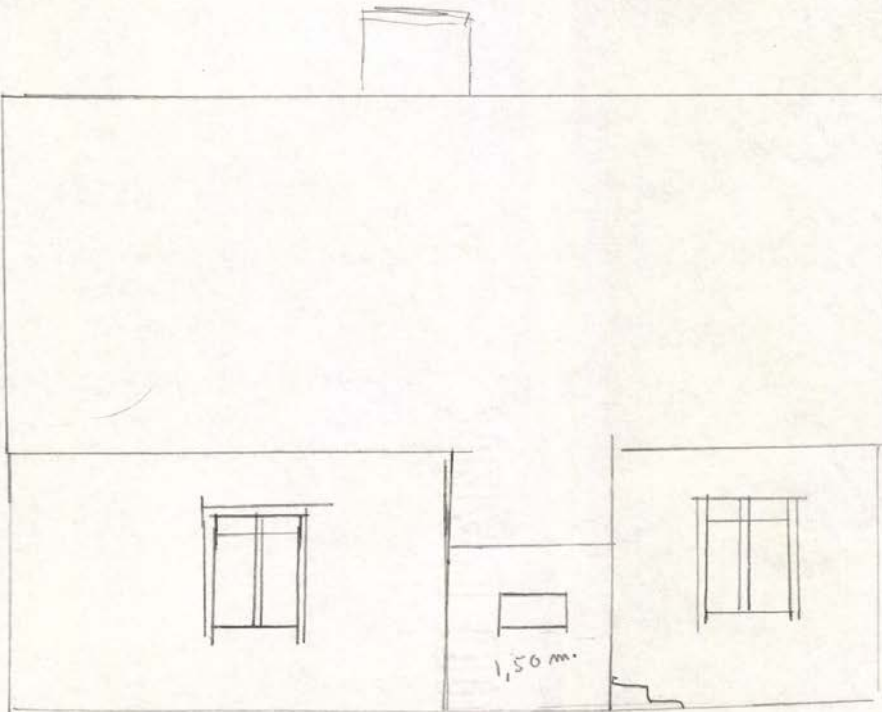


Slevanger Kommune  
BYGNINGSJEFEN

31. OKT. 1972

Art. nr. 503.1

M 1/50

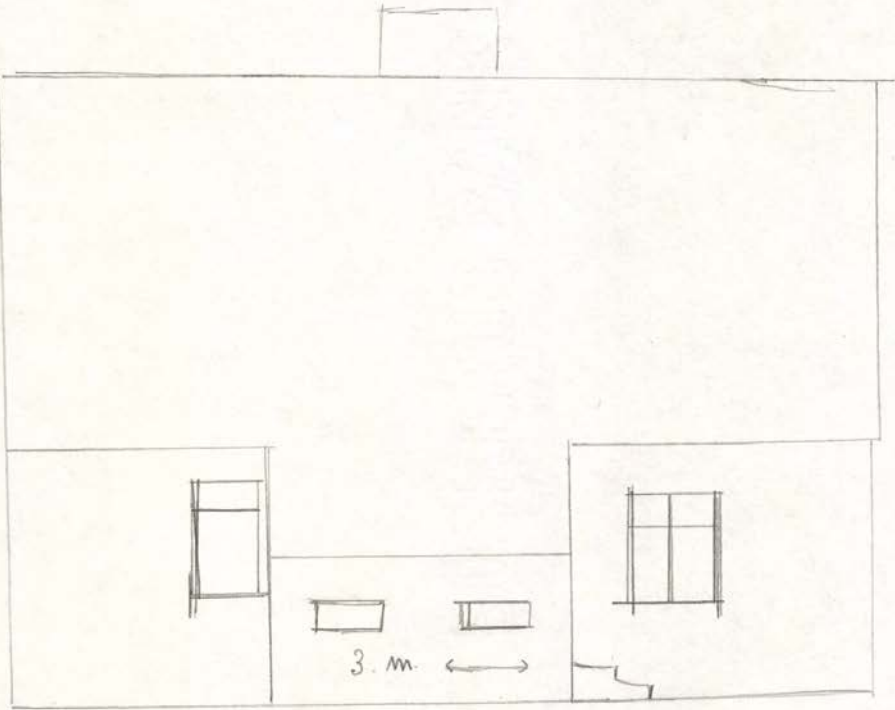


Stavanger Kommune  
BYGNINGSJEFEN

31. OKT. 1972

Arkiv nr. 503.1

m. 1/50

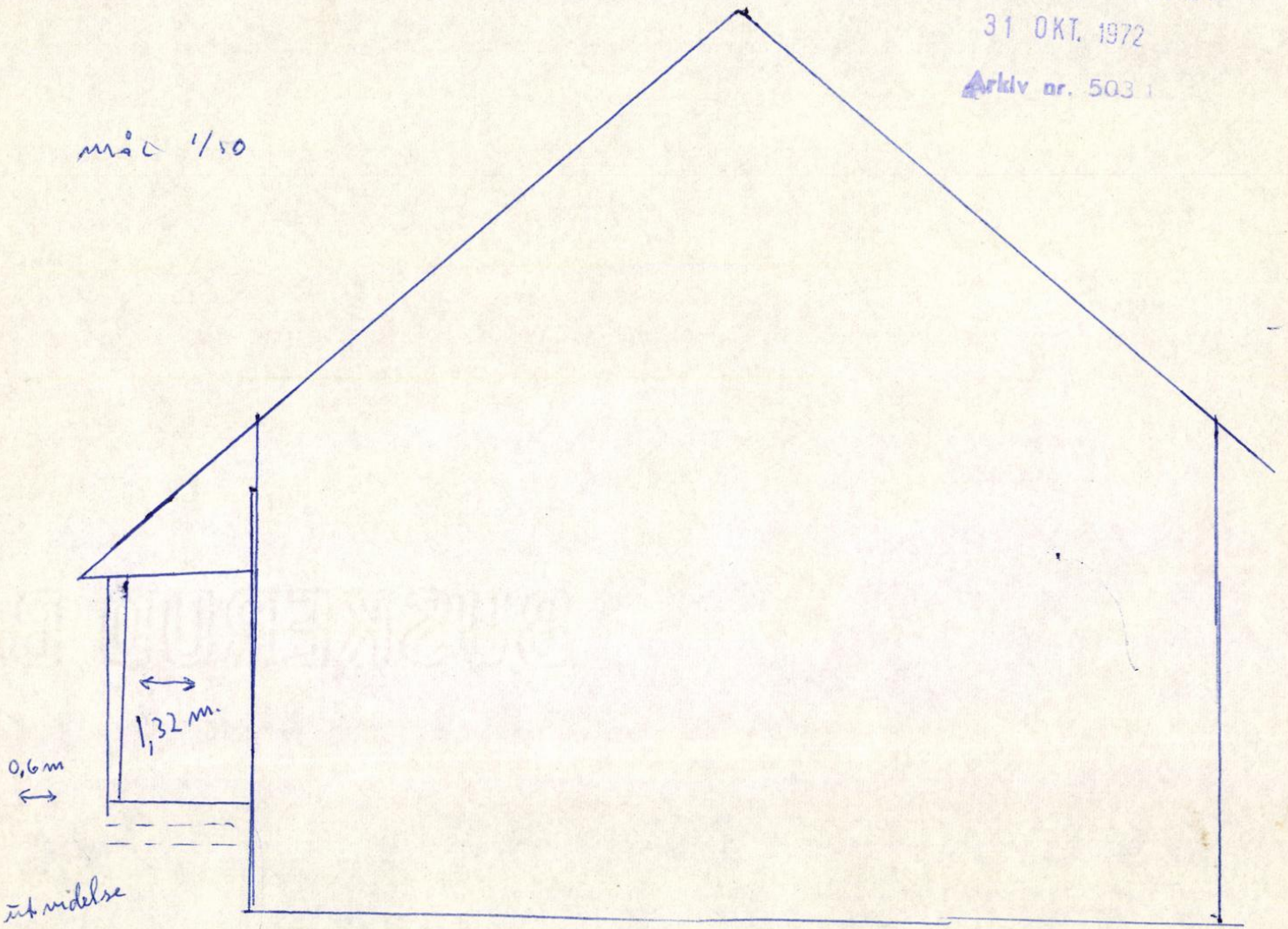


Stavanger Kommune  
BYGNINGSJEFEN

31 OKT. 1972

Arkiv nr. 503 1

mic 1/50



P. Siv  
 Jølle Vælle  
 for  
 Jensen  
 G. H. H. H.  
 H. H. H. H.

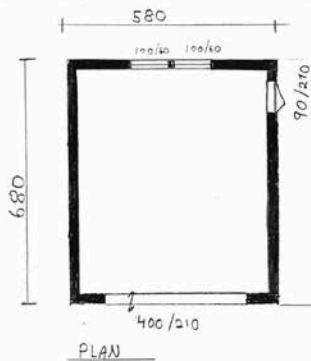


FASADE SØR

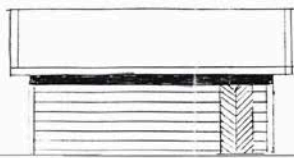
TILBYGG

STAVANGER KOMMUNE  
 Sentralarkiv  
 Dato: 24 JAN. 2000  
 S.nr. .... J.nr. ....  
 Avd. .... Arkivkode .....

FASADE SØR	TILTAKS HAVER
MÅLSTOKK = 1:50	ELISABETH SØRENSEN UTBLOA
7/1-2000	RIVN OLAV UTBLOA
Gnr = 25	Hemmestvitt 10
R. 71	UTBLOA SØRENSEN



PLAN



FASADE ØST

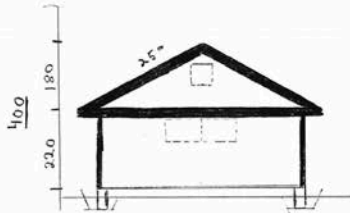
STAVANGER KOMMUNE  
KOMM. AVD. BYUTVIKLING  
13 MARS 1996  
J.nr. .... S. ID .....  
Ark.nr. ....



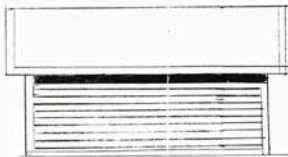
FASADE NORD

*Per In  
fulvblat*  
*Hann Thom*  
*Hilde Rasmussen*  
*Anne Mari Askildsen*  
*Gretel Tangen*

Sågen as



SNITT



FASADE VEST



FASADE SØR

Sågen as

DOBBEL GARASJE; På Gar 25/Ønr 74	
TJENSVOLL, HEMMESTVEITEN 10	
UTBJØA BJØRN OLAV	
PLAN /SNITT & FASADER	1:100-24/96

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 24 JAN. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

Forenklet byggekart over  
G nr. 25 Br. nr. 74  
(Hemmetveitbakken 10)

Hjemmelshaver : Bjørn Olav Utbjoa  
25/179-209 : Per Schouw  
25/7 : Einar Askildsen  
25/209 : Jakob Valheim  
25/208 : Hans Thomseth  
25/207 : Hilde Rasmussen  
Tommy Jensen  
25/177 : Alan Vigre

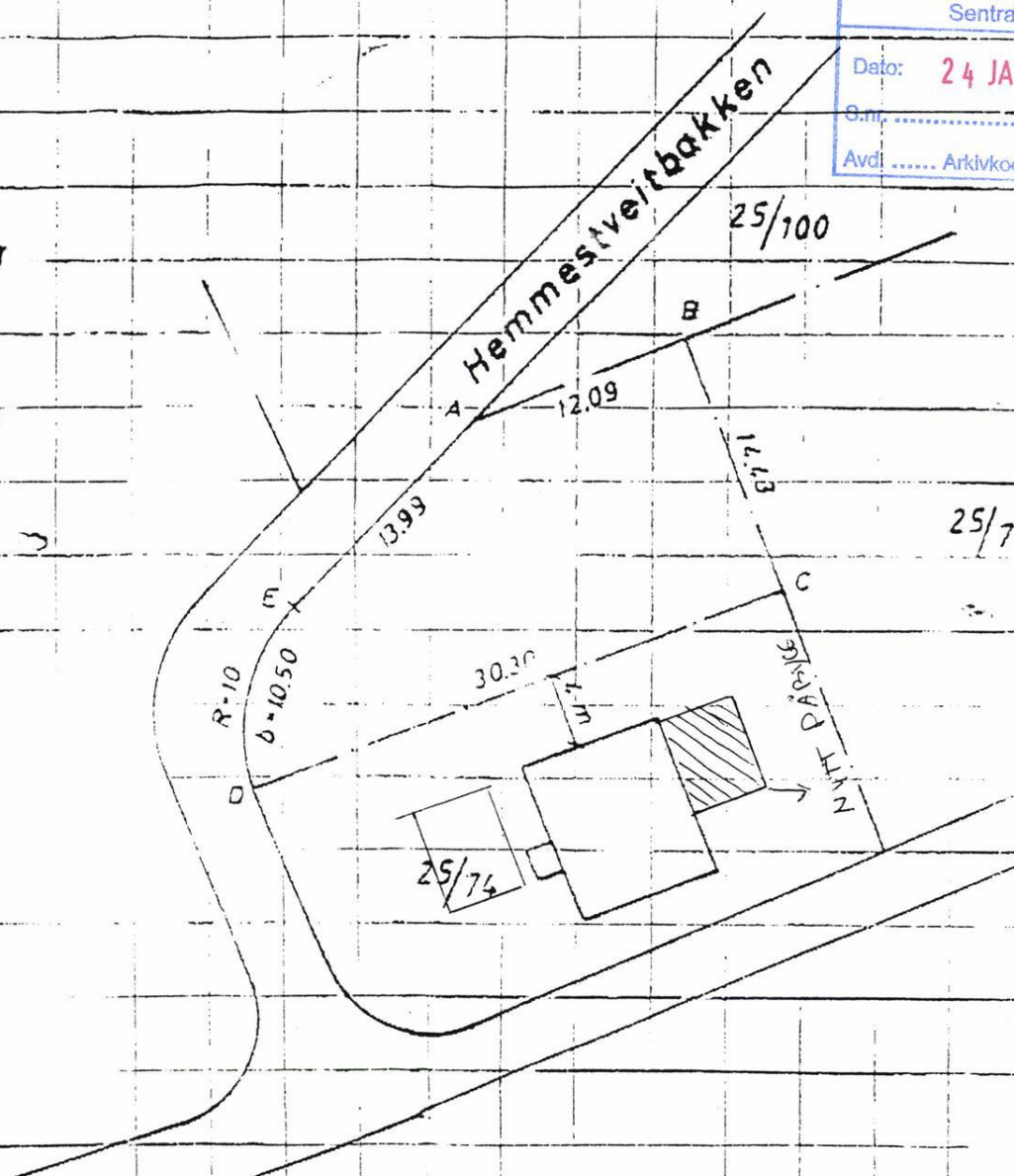


STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 24 JAN, 2000

G.nr. .... F.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....



NR. 773 9 2002

06/03/96 14:18 STAVANGER KOMMUNE BYPLAN + 447 4 890190

# Nabolagsprofil

Hemmestveitbakken 7 - Nabolaget Tjensvolltorget - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Tjensvolltorget Linje 4, X73	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 4.1 km
Paradis stasjon Linje L5	9 min 3.8 km
Stavanger Sola	16 min

## Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	16 min 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	12 min 1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

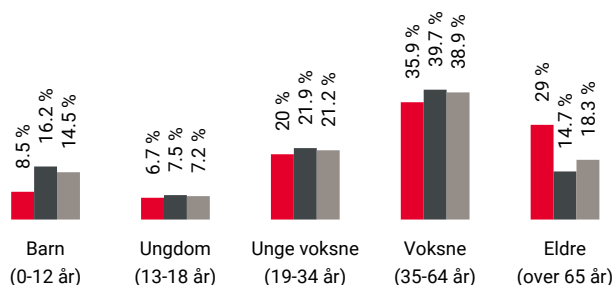
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjensvolltorget	767	414
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tjensås barnehage (0-5 år) 46 barn	3 min 0.3 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll... 17 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Madlamark PostNord	10 min 0.9 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



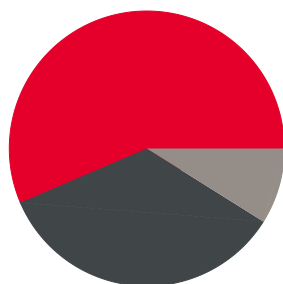
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Folkevisveien balløkke	4 min
Ballspill	0.3 km
Tjensvoll idrettspark - grusbane	5 min
Fotball	0.3 km
MOVA Tjensvoll	3 min
SATS Madla	13 min

## Boligmasse



- 57% enebolig
- 35% blokk
- 9% annet

«Utrolig sentralt, en glemt skatt i Stavanger med mange og gode muligheter!»

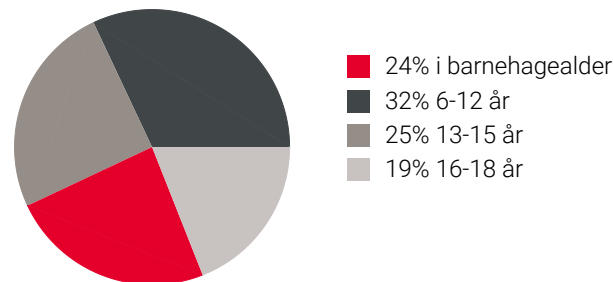
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

AMFI Madla	13 min
Vitusapotek Madla	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 54%

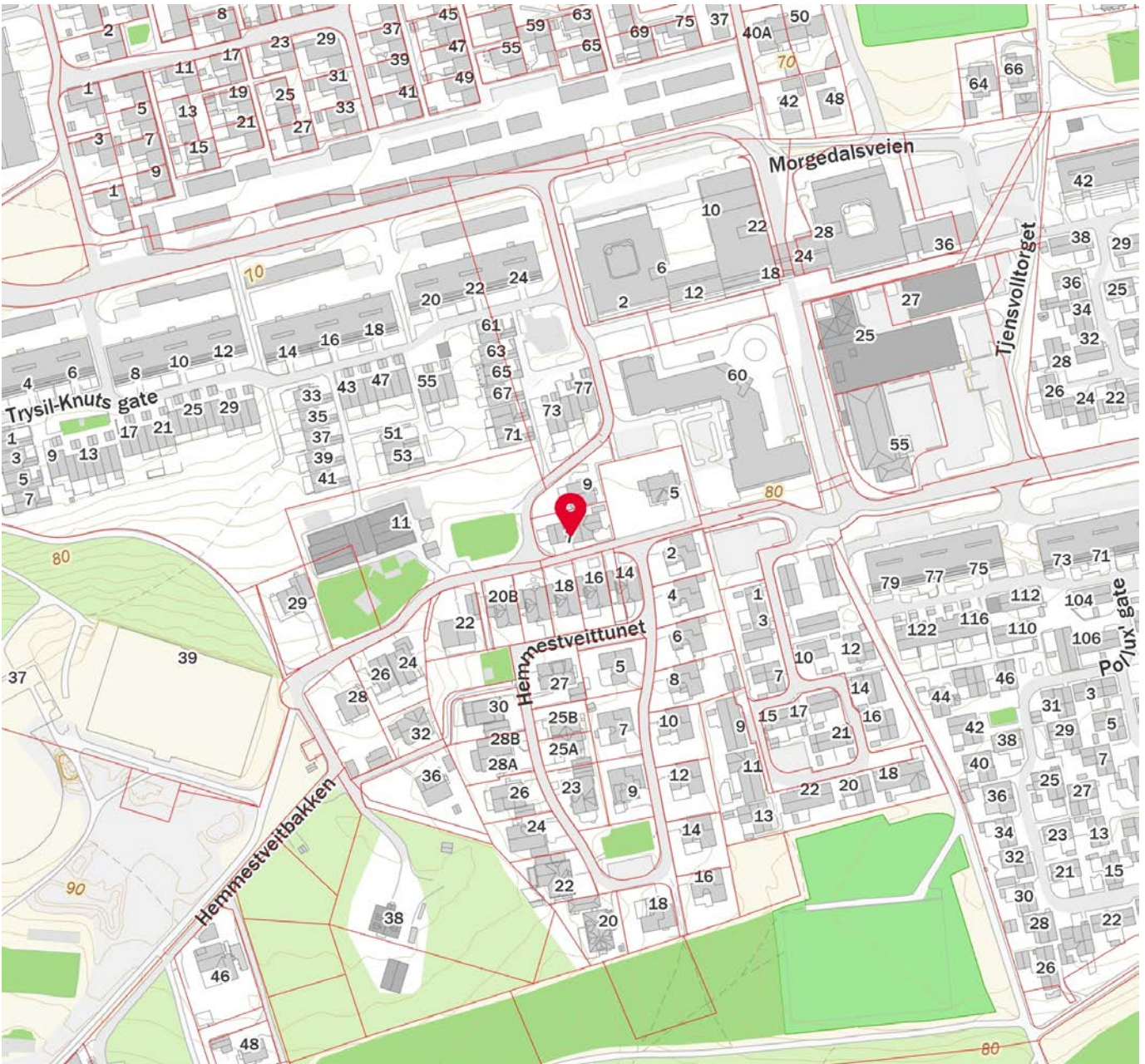
- Tjensvolltorget
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Hemmestveitbakken 7  
4021 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 viderefordlet 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