

Madlaveien 52

EIGANES

notar



Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 91/135 kvm
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Madlaveien 52

Stor og innholdsrik leilighet med 3 soverom.

Parkering på tomt og veranda. Attraktiv beliggenhet rett ved Mosvannet

Fellesutgifter	Kr 1 133,-
BRA-i/BRA Total	91/135 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1933
Soverom	3
Etasje	1

Leiligheten har en flott og sentral beliggenhet, rett ved Mosvannet. Kombinasjonen av flotte tur- og rekreasjonsområder og gangavstand til sentrum gjør at denne beliggenheten bør passe til de fleste. Pluss på med offentlig transport rett ved og enkel adkomst til E-39.

En god og anvendelig planløsning, gjør at rommene kan brukes etter eget ønske og behov. Kombinert med store vindusflater, gir dette en god romfølelse. Kjelleren er i dag uinnredet, men har stort potensialet. Egen privat veranda med gode solforhold. Pent opparbeidet, felles hage med flere soner.

Innhold:

1.etg.: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og veranda

Kjeller: Kjellerrom

Parkering i gårdsrom

Velkommen til visning!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	19
Vedlegg	33
Budgivning	89

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning





Kjøkken - stilrent og moderne



Kjøkken



Stue - vendt mot hage



Stue



Soverom 1 - utgang til veranda



Soverom 2



Soverom 3



Bad



Bad



Entre



Balkong



Balkong



Terrasse - flotte fellesarealer i hage



Felles terrasse



Fasade



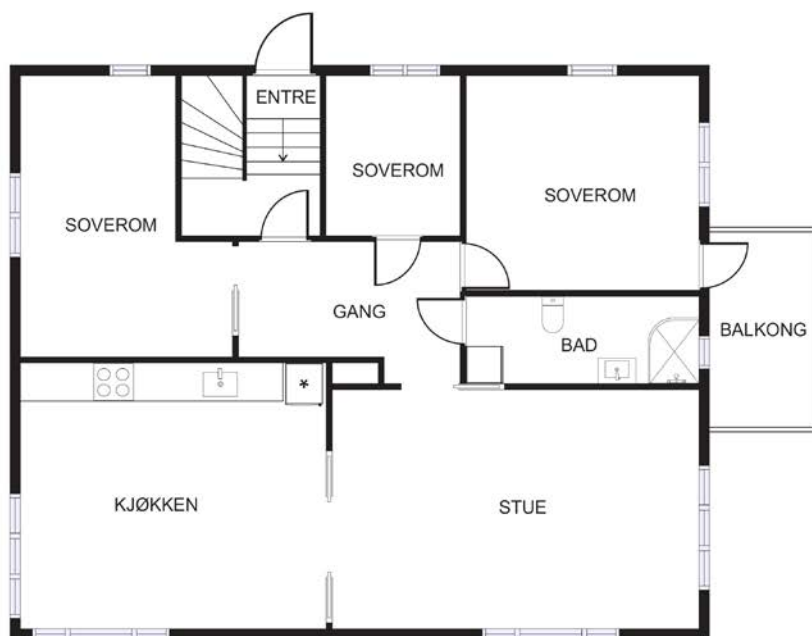
Gårdsrom - oppstillingsplasser til bil



Fasade

Plantegning

MADLAVEIEN 52



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen har en sentral beliggenhet like ved Mosvannet. Nydelige turområder rett utenfor døren, samt gangavstand til sentrum. Offentlig transport rett ved. Skole, barnehage, idrettsanlegg ikke langt unna. Enkel adkomst til E-39 som tar deg videre til Forus/Sandnes.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Madlaveien 52 - Nabolaget Mosvannsparken/Eiganes søndre - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Holbergs gate	3 min 
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
 Stavanger stasjon	12 min 
Linje F5, L5	
1 km	
 Stavanger Sola	15 min 

Skoler

Våland skole (1-7 kl.)	10 min 
479 elever, 22 klasser	
0.9 km	
Eiganes skole (1-7 kl.)	13 min 
537 elever, 36 klasser	
1.1 km	
Kampen skole (1-7 kl.)	19 min 
443 elever, 24 klasser	
1.6 km	
Kannik skole (8-10 kl.)	7 min 
677 elever, 36 klasser	
0.6 km	
St. Svithun skole (8-10 kl.)	16 min 
442 elever, 27 klasser	
1.3 km	
St. Olav videregående skole	11 min 
790 elever, 34 klasser	
0.9 km	
Bergeland videregående skole	15 min 
700 elever	
1.3 km	

Ladepunkt for el-bil

 Extra Kannik	9 min 
 St. Olavs gate	10 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

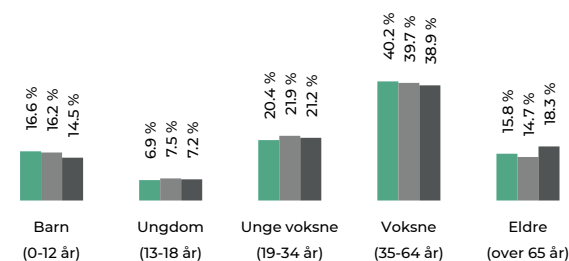
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosvannsparken/Eiganes søndre	1 350	593
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bokkaskogen barnehage (1-5 år)	6 min 
69 barn	
0.5 km	
Egenes idrettsbarnehage (1-5 år)	10 min 
92 barn	
0.8 km	
Vålandshaugen barnehage (1-5 år)	13 min 
58 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Coop Extra Kannik	8 min 
PostNord	
0.7 km	
Coop Prix Våland	9 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Gateparkering

Lett 89/100

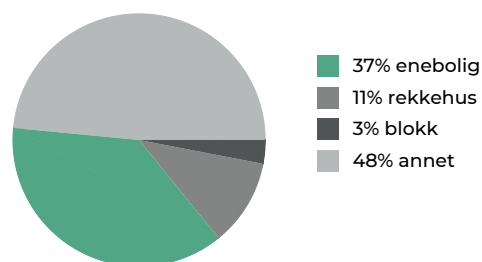
Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

Sport

🏃	Kiellandsmyra kunstgress	3 min 🚶
	Ballspill, fotball	0.2 km
🏃	Stavanger stadion	9 min 🚶
	Fotball, friidrett	0.8 km
🚴	EVO Kannik	8 min 🚶
🚴	SATS Herbarium	16 min 🚶

Boligmasse



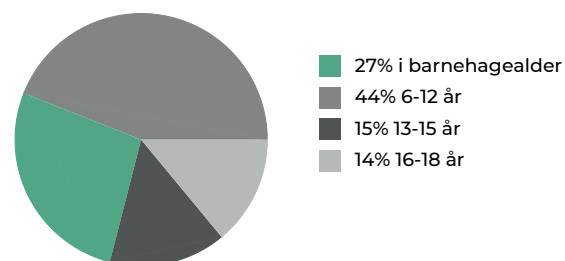
«Nærhet til byen, nærhet til turområde, barnehage og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

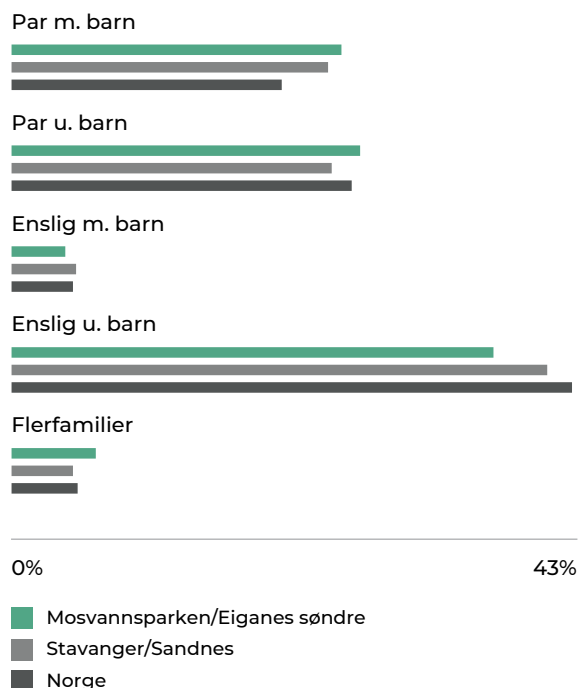
Varer/Tjenester

📖	Herbarium	16 min 🚶
📖	Vitusapotek Løven - Stavanger	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

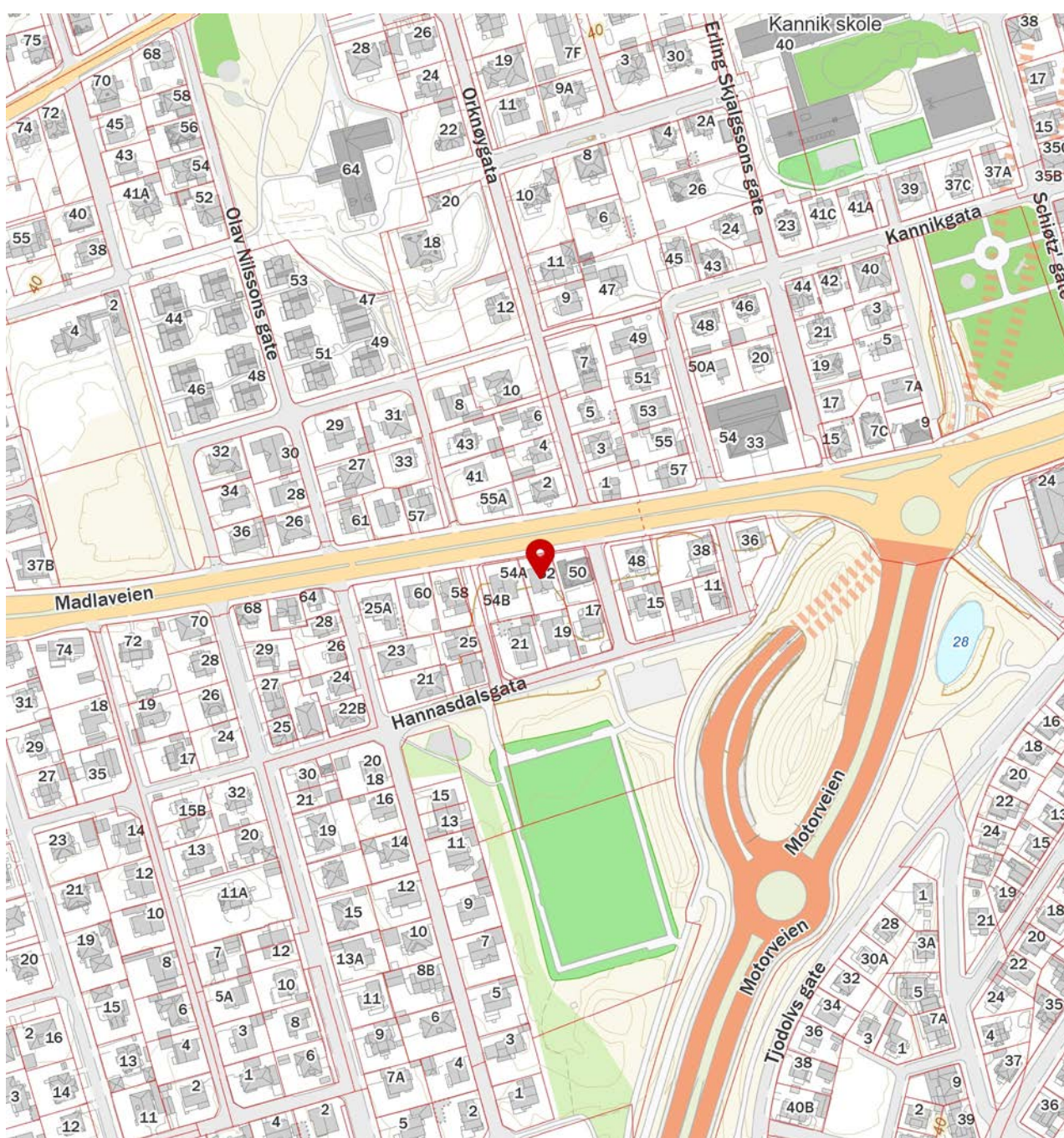
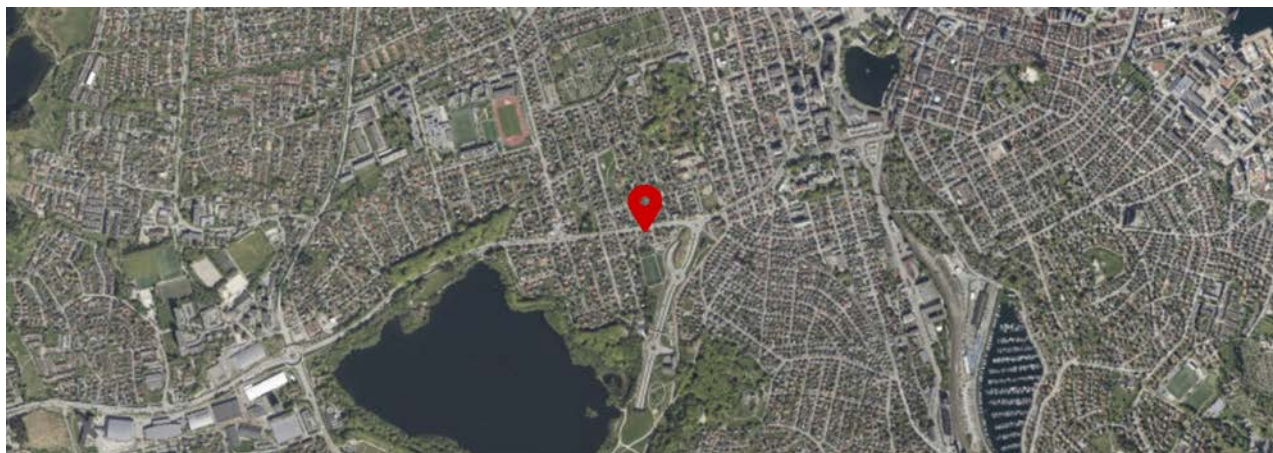


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2026

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Madlaveien 52, 4009 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0156/26

SELGER

Jørgen Jørgensen Eldøy

MATRIKKE

Gårdsnummer 56, bruksnummer 1105, seksjonsnummer 1,
i Eierseksjonssameiet Madlaveien 52 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 450 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Tomten er felles for sameiet.

Pent opparbeidet hage areal med plen, prydbusker, vannspeil og terrasse. Parkering i gårdsrom.

SAMEIEBRØK

4/10

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.07.2026. utført av Bernt Petter Andersen.

BYGGEÅR

1933

BYGGEMÅTE

Eiendommen er en del av en tomannsbolig fra 1933.

Byggegrunnen er ikke kjent.

Grunnmuren er konstruert i betong med sparestein.

Dreneringen er utført på en måte som var normal for oppføringstidspunktet. To taknedløp mot sør er koblet til drenerør som leder takvann bort fra grunnmuren og videre mot et naturlig nedsenk/lavpunkt i den sørvestre delen av tomten.

Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon med lafteverk, og kledningen er av varierende alder.

Taket er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er ikke kontrollert, da loftet tilhører en annen seksjon.

Boligen er utstyrt med takrenner, beslag og nedløp. Et nedløp mot hagen på baksiden er koblet til drenerledninger som leder til en myr mot naboeiendommen.

Vinduene i første etasje, med unntak av vinduet på badet og ett vindu på et soverom, er fra 2014. Vindu på bad og et vindu på soverom er fra cirka 1989. Vinduene i kjelleren er fra byggeåret. Ytterdøren til leiligheten og balkongdøren er laget av tre og er av nyere dato.

Boligen har en balkong med terrassebord og rekkverk i tre. Terrassebordene er fra 2016. De utvendige trappene er i betong med skiferstein og er utbedret med betongseis og betongmaling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30-60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Noe mose på tekkingen.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Takstmann har ikke kontrollert effekten på dreneringen ved store nedbørsmengder.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Alder på kledningen store deler av kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år

iht. Byggforskserien 700.320

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Avvik: Det er observert eldre spor etter borebiller/treskadeinsekter. Det er ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringstidspunktet / i hjemmelshavers eiertid.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: TG.2 grunnet alder og slitasje.

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Store ujevnheter på kjellergulv.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Rift og marker ble observert.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger - 1

Avvik: Det er observert eldre spor etter borebiller/treskadeinsekter. Det er ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringstidspunktet / i hjemmelshavers eiertid.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

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

Det er ikke montert brannhemmende plate under feieluke.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: Saltutslag og fuktmerker ble observert.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

· Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør og rørdeler med soil anbefales utskiftet på sikt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Sprekker er av tilsynelatende stabil art.

TG.2 er gitt ut fra høy alder iht. levetidstabeller.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Beskrivelse: Tidligere tilstandsrapport fra 2021 registrerte synlige skjolder i himling i kjeller under bad/vaskerom. Det ble ikke registrert fukt ved kontrollen. Forholdet vurderes som eldre. Selger har ikke registrert lekkasje, vannskade, råte, lukt, soppskader eller andre uønskede hendelser knyttet til bad/vaskerom i egen eiertid.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er utført enkelte overflate- og vedlikeholdstiltak på bad/våtrom i selgers eiertid, herunder maling/rengjøring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Midbøe. Nordbø Maskin AS har i 2026 utført vann- og avløpsarbeid tilknyttet boligen. Midbøe har i 2026 flyttet og installert ny varmtvannsbereder og ryddet i deler av synlig røropplegg.

Beskrivelse: Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegg i selgers eiertid, både av rørlegger/faglært og som egeninnsats/tilrettelegging. Nordbø Maskin AS har i 2026 utført vann- og avløpsarbeid tilknyttet boligen. Midbøe har i 2026 flyttet og installert ny varmtvannsbereder og ryddet i deler av synlig røropplegg. I forbindelse med dette ble eksisterende synlig røropplegg visuelt kontrollert. Det ble ikke vurdert som nødvendig med ytterligere utbedringer før salg, basert på de synlige forholdene. Selger kjenner ikke til aktive feil ved vann-/avløpsanlegget per i dag.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere salgsdokumentasjon/egenerklæring og tilstandsrapport omtaler tidligere vanninntrenging/fuktforhold i kjeller/underetasje, herunder eldre fuktmerker/skjolder. Etter det selger kjenner til ble tidligere forhold utbedret før selgers overtakelse. Selger har ikke registrert tilsvarende oversvømmelse, aktiv vanninntrenging eller uønskede fukthendelser i sin eiertid. Det er i selgers eiertid etablert lokale overvannstiltak, herunder drenerør fra taknedløp og renne/terrengtiltak for å lede overflatevann bort fra grunnmur.

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

Ja

Beskrivelse: Det vises til tidligere tilstandsrapport/egenerklæringsskjema fra forrige salg, hvor det er registrert/omtalt forhold knyttet til ildsted/skorstein/pipe. Det er ikke registrert nye forhold utover dette i selgers eiertid.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere tilstandsrapport omtaler eldre setningsproblematikk og skjevheter i gulv/konstruksjoner. Rapporten opplyser at grunnmur fremstår stabil, og at setninger er stoppet/utbedret ved peling til fast grunn/fjell. Det er skjevheter i gulv, men selger kjenner ikke til nye setningsskader eller vesentlig utvikling i sin eiertid.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere tilstandsrapport omtaler fukt-/råteskader i kjellervinduer og spor/angrep etter borebiller/treskadeinsekter i treverk/konstruksjoner i kjeller. Etter selgers observasjoner fremstår sporene som eldre. Selger har ikke observert ferskt boremel, ny aktivitet eller utvikling i selgers eiertid. Selger kjenner ikke til forekomst av rotter, mus, maur eller lignende skadedyr i boligen i sin eiertid.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Svithun Elektro AS har i 2026 utført rettelsesarbeid.

Beskrivelse: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i selgers eiertid. I forbindelse med endret/tilbakeført planløsning ble enkelte ledninger flyttet. Svithun Elektro AS har i 2026 utført rettelsesarbeid, herunder omlegging av strøm til varmtvannsbereider i kjeller, fjerning/utbedring/bytte av eldre kabler, rydding i installasjonen, ny kurs for stekeovn, etablering av komfyrvakt og revidert kursfortegnelse. Dokumentasjon foreligger i form av samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, FDV/brukerveiledning og oppdatert kursfortegnelse.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Svithun Elektro AS

Beskrivelse: Det er gjennomført el-kontroll av anlegget i 2026. Registrerte avvik/forhold fra kontrollen er fulgt opp og utbedret av Svithun Elektro AS. Det foreligger dokumentasjon på utført rettelsesarbeid, herunder samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll og oppdatert kursfortegnelse. Dokumentasjon lastes opp/er tilgjengelig i Boligmappa.

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?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen omfattes av vedtatt reguleringsplan for Bussveien Mosvatnet-sentrum. Dagens direkte avkjørsel fra Madlaveien skal saneres, og adkomst er planlagt flyttet til felles avkjørsel sammen med Madlaveien 54. Eksisterende adkomst-/parkeringsløsning vil bli endret. Eiendommen omfattes også av midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med gjennomføringen. Det forventes at teknisk infrastruktur i området oppgraderes som del av Bussvei-utbyggingen. Midlertidig berørte arealer skal i størst mulig grad tilbakeføres etter anleggsperioden.

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Det foreligger tilstandsrapport fra 2021, oppdatert tilstandsvurdering/rapportutkast i forbindelse med salget, energiattest, el-kontroll med dokumentasjon på utbedring og øvrig dokumentasjon på utførte arbeider der dette foreligger.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Tidligere tilstandsrapport omtaler fukt-/råteskader i kjellervinduer og spor etter borebiller/ treskadeinsekter i kjeller/konstruksjoner. Selger har ikke observert ny aktivitet i sin eiertid, og kjenner ikke til rotter, mus, maur eller lignende i sameiets fellesarealer eller andre seksjoner.

Kommentar fra selger: Eiendommen er del av et eierseksjonssameie med to seksjoner. Det foreligger oppdatert sameieavtale, budsjett for felleskostnader og protokoll fra sameiermøte. Dokumentene regulerer blant annet felleskostnader, vedlikeholdsansvar, parkering, praktisk kjellerfordeling, tekniske bruksretter og bruk av fellesarealer. Sameiet har ikke fellesgjeld. Sameieavtale, budsjett og øvrige relevante dokumenter vedlegges salgsgrunnlaget. Boligen har vært utleid de siste ca. 10 månedene. Selgers opplysninger bygger på egen bruk før utleieperioden, dokumentasjon, egne befaringer og opplysninger mottatt fra leietaker.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Oppgradert EL og VVS-tilkoblinger i 2025/2026.
- Komfyrvakt installert i 2026.
- Rørlegger har flyttet og installert ny varmtvannsbereder i 2026 og ryddet i deler av rørapplegget.
- Det ble i 2026 gjennomført privat el-kontroll av boligen. Registrerte avvik er fulgt opp av Svithun Elektro AS. Arbeidene omfatter blant annet omlegging av strømtilførsel til varmtvannsbereder, utbedring og utskifting av eldre kabler, opprydding i deler av installasjonen, ny kurs til stekeovn, montering av komfyrvakt og revisjon av kursfortegnelsen.

2025:

- Oppgradert EL og VVS-tilkoblinger i 2025/2026.
- Platetopp, stekeovn og benkeplate ble oppgradert i 2025.
- Mekanisk ventilator/avtrekk fra 2025.

2019:

- Dusjkabinett og vask m/seksjon fra ca 2019.

2018:

- E-Tech Elektro Installasjon AS har utstedt samsvarserklæringer datert 03.04.2018 for elektriske arbeider etter riving av vegger og for Lamiflex elektrisk gulvvarme i gang og stue.

2015:

- Toalett fra 2015.
- Harestad Elektriske AS har utstedt samsvarserklæring for en utvidelse datert 19.05.2015.

2014:

- Vinduer i første etasje med unntak av vindu på bad og vindu på et vindu på soverom er fra 2014.
- Balkongdør fra 2014

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Det er i 2026 utført utvendig vann- og avløpsarbeid tilknyttet eiendommen. Arbeidet er meldt utført av Nordbø Maskin AS og gjelder reparasjon/endring/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg, herunder utvendig vann og spillvann, utskifting av vannledning, ny påkobling/påkoblingspunkt mot kommunalt nett og renovering av spillvannsledning med strøpne.

2016:

- Terrassebord fra 2016.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig/forretning/kontor, offentlig bebyggelse, erverv, hotell, park/turområde, park, alm. undervisning.

Det gjøres oppmerksom på at Reguleringsplan med ID 2623 Bussvei Mosvannet - Sentrum er endelig vedtatt. Formålet er at det skal lages en egen bussvei i Madlaveien. Dette vil endre dagens trafikkbilde og medføre anleggsaktivitet i fremtiden.

Dagens direkte avkjørsel fra Madlaveien skal stenges, og adkomst er planlagt flyttet til felles avkjørsel sammen med Madlaveien 54. Eksisterende adkomst-/parkeringsløsning vil bli endret. Eiendommen omfattes også av midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med gjennomføringen. Det vil derfor bli perioder med anleggsarbeid rundt eiendommen.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring og bestemmelser plan id 2623 følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger under retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø Trehusbyen med de begrensninger det har for fasadeendringer etc.

OPPVARMING

Elektrisk og varmepumpe.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i felles gårdsrom. Se vedlagte kart som følger vedlagt i salgsoppgaven.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei over gnr. 56, bnr. 296 -Madlaveien 50AS. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det gjøres oppmerksom på at iht bestemmelser plan id 2623 vil denne eiendommen få adkomst over gnr. 56 bnr. 1106. Det vil være en felles ansvar og vedlikeholdsrett for denne veien.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, grunnet alder.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning er endret sammenlignet med eldre/godkjente byggetegninger når det gjelder romangivelse og intern disponering innenfor areal som er vist som bolig/hoveddel. Kjøkken er flyttet internt i boligen, tidligere kjøkkenareal er disponert som soverom, og bad/WC-løsningen er endret.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget rives/tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Kjeller:

BRA-e 44 kvm: Kjellerrom*

Etasje:

BRA-i 91 kvm: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

* Seksjon 1 disponerer etter sameieavtalen ca. 44 m² kjellerareal som BRA-e. Den praktiske fordelingen fremgår av vedlagt kjellerplan datert 01.07.2026. Fordelingen avviker fra den opprinnelige seksjoneringstegningen og er avtalt som en intern bruksrettsordning mellom seksjonseierne. Tinglyste seksjonsgrenser, sameiebrøk og tilleggsdeler er ikke endret.

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Benkeplaten ble oppgradert i 2025. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp og stekeovn som ble oppgradert i 2025, og en komfyrvakt installert i 2026. Det er mekanisk ventilator/avtrekk fra 2025. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom fra 1990-tallet. Rommet er utstyrt med toalett fra 2015, og dusjkabinett og vask med seksjon fra ca. 2019. Det er synlige skjolder i himlingen i kjelleren under bad/vaskerom.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvoverflater med varierende alder. Det er observert ujevnheter, rift og merker. Kjellergulvet har store ujevnheter.

Vegger: Tapet og malte overflater med varierende alder. Det er observert rift og merker.

Himling: Malte overflater med varierende alder. I himlingen i kjelleren er det observert eldre spor etter borebiller/ treskadeinsekter.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Kobberrør.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
- Varmtvannstank: Ny varmtvannsbereider ble installert i 2026.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Følgende medfølger ikke: Montana reoler i kjeller

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 44 m² Kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 91 m² Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Balkong på 5m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

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

Dagens planløsning er endret sammenlignet med eldre/godkjente byggetegninger når det gjelder romangivelse og intern disponering innenfor areal som er vist som bolig/hoveddel. Kjøkken er flyttet internt i boligen, tidligere kjøkkenareal er disponert som soverom, og bad/WC-løsningen er endret. Etter opplysninger fra hjemmelshaver er endringene vurdert som innvendig omdisponering innenfor eksisterende boligformål, ikke som søknadspliktig bruksendring

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 900,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på tolv terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 133,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

felles bygningsforsikring, vedlikeholdsfond, mindre reparasjoner.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 212 362,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

30.12.1997 - Dokumentnr: 18830 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4/10

GRUNNBOKSDATO

17.07.2026

FORSIKRINGSSELSKAP

If

POLISENUMMER

3122037

OM SAMEIET

Sameiet er enkelt organisert og består av 2 seksjoner.

Sameiet har ingen forretningsfører, og har heller ikke oppsparte midler av særlig grad. Det føres ikke regnskap.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Sameieavtale følger vedlagt

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR – Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: smm@notar.no

Mobil: 404 07 662

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra

egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av 07.08.26, selgers egenerklæring datert 06.08.2026, energiattest, reguleringsplankart, bestemmelser, grunnkart, sameieavtale, budsjett og protokoll sameiet, oversikt kjellerplan, parkering i dag samt forslag til parkering mtp ny adkomst som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

MADLAVEIEN 52

Tilstandsrapport utført av 07.08.26, selgers egenerklæring datert 06.08.2026, energiattest, reguleringsplankart, bestemmelser, grunnkart, sameieavtale, budsjett og protokoll sameiet, oversikt kjellerplan, parkering i dag samt forslag til parkering mtp ny adkomst som følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

📍 Madlaveien 52 , 4009 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 1105, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 31.07.2026

Rapportdato: 07.08.2026

Oppdragsnr.: 12979-2204

Eiendomsverdi ref nr: MY9706

Autorisert foretak: Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 1933. Boligen har hatt en rekke oppgraderinger opp gjennom årene. Blant annet er de fleste vinduene i første etasje fra 2014. Balkongdør fra 2014 og dør inn til leilighet av nyere dato.

Det er i 2026 utført utvendig vann- og avløpsarbeid tilknyttet eiendommen. Arbeidet er meldt utført av Nordbø Maskin AS og gjelder reparasjon/ending/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg, herunder utvendig vann og spillvann, utskifting av vannledning, ny påkobling/påkoblingspunkt mot kommunalt nett og renovering av spillvannsledning med strømpe.

Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider fra 2015 og 2018. I 2026 er det gjennomført privat el-kontroll og etterfølgende rettingsarbeider av Svithun Elektro AS.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten

Tomannsbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

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

Takrenner, beslag og ned løp.

Nedløp mot hage på baksiden er koblet til drensledninger som ledes til myr mot naboeiendom.

Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon.

Trekonstruksjon med lafteverk som var normalt på byggetidspunktet.

Kledning med varierende alder.

Vinduer i første etasje med unntak av vindu på bad og vindu på et vindu på soverom er fra 2014.

Vindu på bad og et vindu på soverom er fra ca 1989.

Normal slitasje.

Vinduer i kjeller fra byggeåret.

Ytterdør til leiligheten og balkongdør i tre av nyere dato.

Balkong med terrassebord i tre.

Rekkverk i tre.

Terrassebord fra 2016.

Opplyst i tidligere rapport.

Normal slitasje.

Utvendige trapper i betong med skiferstein.

Utetrapp er utbedret med betongseis og betongmaling. Forholdet vurderes som vedlikeholdt/oppgraderte overflater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med varierende alder.

Tapet og malte overflater med varierende alder.

Himling i kjeller

Teglsteinspipe.

Ovn av eldre dato.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig.

Veggene har betong/stein fra byggeåret.

Innvendig dører i tre og finer.

Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 1990 tallet.

Toalett fra 2015.

Dusjkabinett og vask m/seksjon fra ca 2019.

Opplyst i tidligere rapport.

Synlige skjolder i himling i kjeller under bad/vaskerom, men det ble ikke registrert fukt. Forholdet vurderes som eldre. Det er ikke registrert lekkasje, vannskade eller annen uønsket hendelse knyttet til bad/vaskerom i hjemmelshavers eiertid.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Oppgradert EL og VVS-tilkoblinger i 2025/2026. Platetopp, stekeovn og benkeplate ble oppgradert i 2025. Komfyrvakt installert i 2026. Mekanisk ventilator/avtrekk fra 2025. Normal slitasje.

Elektriske forhold knyttet til kjøkkenet er kontrollert og utbedret i forbindelse med el-kontroll. Dokumentasjon lastes opp i Boligmappa.

Normal slitasje.

Mekanisk ventilator fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør

Avløpsrør i plast.

Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.

For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Rørlegger har flyttet og installert ny varmtvannsbereider i 2026 og ryddet i deler av røropplegget. I forbindelse med dette ble eksisterende synlig røropplegg visuelt kontrollert. Det ble ikke vurdert som nødvendig med ytterligere utbedringer før salg, basert på de synlige forholdene. Dokumentasjon finnes.

Brann/lydisolering mellom leilighetene er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

To taknedløp mot sør er koblet til drensrør som leder takvann bort fra grunnmur og videre mot naturlig nedsenk/lavpunkt i sørvestre del av tomten, hvor overflatevann i hovedsak naturlig renner.

Tiltaket er et lokalt overvannstiltak for å redusere vannbelastning mot grunnmur, ikke full utskifting av drenering.

Grunnmur i betong med spare stein.

Det er utført utvendig vann- og avløpsarbeid i 2026, meldt av Nordbø Maskin AS. Arbeidet gjelder utvendig vann/spillvann og påkoblinger mot kommunalt nett.

Dokumentasjon foreligger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

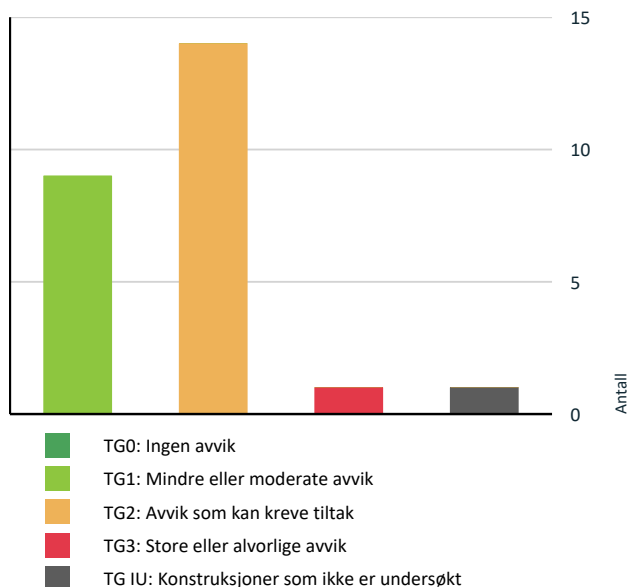
Tomannsbolig

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

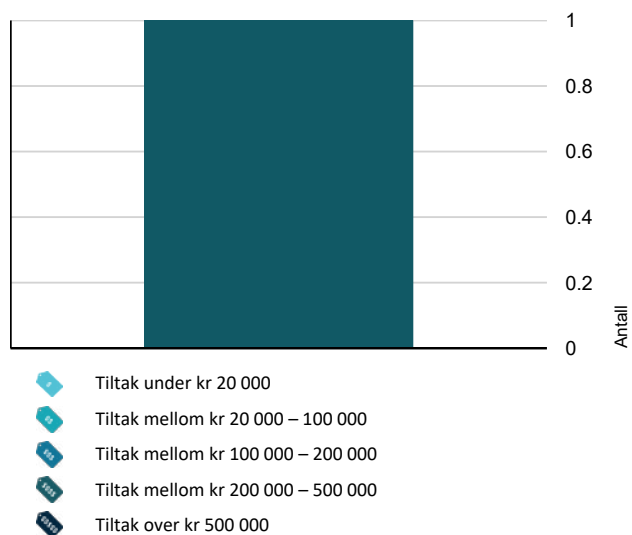
Dagens planløsning er endret sammenlignet med eldre/godkjente byggetegninger når det gjelder romangivelse og intern disponering innenfor areal som er vist som bolig/hoveddel. Kjøkken er flyttet internt i boligen, tidligere kjøkkenareal er disponert som soverom, og bad/WC-løsningen er endret. Etter opplysninger fra hjemmelshaver er endringene vurdert som innvendig omdisponering innenfor eksisterende boligformål, ikke som søknadspliktig bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1933

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongtakstein.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30- 60 år er oversteget.
- Byggforskerien 700.320
Noe mose på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.
- Jevnlig overvåking anbefales.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og ned løp.

Nedløp mot hage på baksiden er koblet til drensledninger som ledes til myr mot naboeiendom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.
- Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskerien 700.320
Takstmann har ikke kontrollert effekten på dreneringen ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med lafteverk som var normalt på byggetidspunktet. Kledning med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Alder på kledningen store deler av kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år
- iht. Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Det må regnes med normalt vedlikehold og på sikt utskiftninger av enkelte kledningsbord.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i første etasje med unntak av vindu på bad og vindu på et vindu på soverom er fra 2014.

Vindu på bad og et vindu på soverom er fra ca 1989.

Normal slitasje.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer i kjeller fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er observert eldre spor etter borebiller/treskadeinsekter. Det er ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringstidspunktet / i hjemmelshavers eiertid.

Konsekvens/tiltak

Utskifting må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til leiligheten og balkongdør i tre av nyere dato.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord i tre.

Rekkverk i tre.

Terrassebord fra 2016.

Opplyst i tidligere rapport.

Normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong med skiferstein.
Utetrapp er utbedret med betongseis og betongmaling. Forholdet vurderes som vedlikeholdt/oppgraderte overflater.

Vurdering av avvik:

- TG.2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Oppgradering etter behov og ønske.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Ujevnheter, rift og merker ble observert.
Store ujevnheter på kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet og malte overflater med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Rift og merker ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering etter behov og ønske.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Himling i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er observert eldre spor etter borebiller/treskadeinsekter. Det er ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringstidspunktet / i hjemmelshavers eiertid.

Konsekvens/tiltak

- Behandling anbefales.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe.
Ovn av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er ikke montert brannhemmende plate under feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Kontroll av pipe og ovn anbefales.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig.
Veggene har betong/stein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Saltutslag og fuktmerker ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll/overvåking av utvikling/tilstand anbefales.
Veggen bør ikke fores ut og isoleres før drenering og utvendig fuktsikring er etablert.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer.
Normal slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 1990 tallet.
Toalett fra 2015.
Dusjkabinett og vask m/seksjon fra ca 2019.
Opplyst i tidligere rapport.
Synlige skjolder i himling i kjeller under bad/vaskerom, men det ble ikke registrert fukt. Forholdet vurderes som eldre. Det er ikke registrert lekkasje, vannskade eller annen uønsket hendelse knyttet til bad/vaskerom i hjemmelshavers eiertid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet er i daglig bruk og det er ikke registrert svikt. Våtrommet (bad/vaskerom) er bygget i 1990 årene. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks. vinylbelegg osv. ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tettesjikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
- Total renovering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Oppgradert EL og VVS-tilkoblinger i 2025/2026. Platetopp, stekeovn og benkeplate ble oppgradert i 2025. Komfyrvakt installert i 2026. Mekanisk ventilator/avtrekk fra 2025. Normal slitasje. Elektriske forhold knyttet til kjøkkenet er kontrollert og utbedret i forbindelse med el-kontroll. Dokumentasjon lastes opp i Boligmappa. Normal slitasje.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilator fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Kontroll anbefales.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør og rørdeler med soil anbefales utskiftet på sikt.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Rørlegger har flyttet og installert ny varmtvannsbereider i 2026 og ryddet i deler av røropplegget. I forbindelse med dette ble eksisterende synlig røropplegg visuelt kontrollert. Det ble ikke vurdert som nødvendig med ytterligere utbedringer før salg, basert på de synlige forholdene. Dokumentasjon finnes.

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæringer for dokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget. Harestad Elektriske AS har utstedt samsvarserklæring for en utvidelse datert 19.05.2015. Erklæringen viser til egen sluttkontroll, men komplett sluttkontrolldokumentasjon er ikke fremlagt.

E-Tech Elektro Installasjon AS har utstedt samsvarserklæringer datert 03.04.2018 for elektriske arbeider etter riving av vegger og for Lamiflex elektrisk gulvvarme i gang og stue.

Det ble i 2026 gjennomført privat el-kontroll av boligen. Registrerte avvik er fulgt opp av Svithun Elektro AS. Arbeidene omfatter blant annet omlegging av strømtilførsel til varmtvannsbereider, utbedring og utskifting av eldre kabler, opprydding i deler av installasjonen, ny kurs til stekeovn, montering av komfyrvakt og revisjon av kursfortegnelsen. Registrerte avvik er fulgt opp og utbedret i samsvar med rettingsdokumentasjonen. Sluttkontrollen opplyser samtidig at overspenningsvern ikke er montert, men anbefales som sikkerhetstiltak. Kontrollrapport, rettingsdokumentasjon, samsvarserklæring og oppdatert kursfortegnelse foreligger i Boligmappa.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann/lydisolering mellom leilighetene er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet. To taknedløp mot sør er koblet til drenerør som leder takvann bort fra grunnmur og videre mot naturlig nedsenk/lavpunkt i sørvestre del av tomten, hvor overflatevann i hovedsak naturlig renner. Tiltaket er et lokalt overvannstiltak for å redusere vannbelastning mot grunnmur, ikke full utskifting av drenering.

Vurdering av avvik:

- Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Ny drener og utvendig fuktsikring må etableres før en eventuell innredning i kjeller bygges.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med spare stein.

Vurdering av avvik:

- Sprekker er av tilsynelatende stabil art. TG.2 er gitt ut fra høy alder iht. levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

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

Beskrivelse

Det er utført utvendig vann- og avløpsarbeid i 2026, meldt av Nordbø Maskin AS. Arbeidet gjelder utvendig vann/spillvann og påkoblinger mot kommunalt nett. Dokumentasjon foreligger.

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

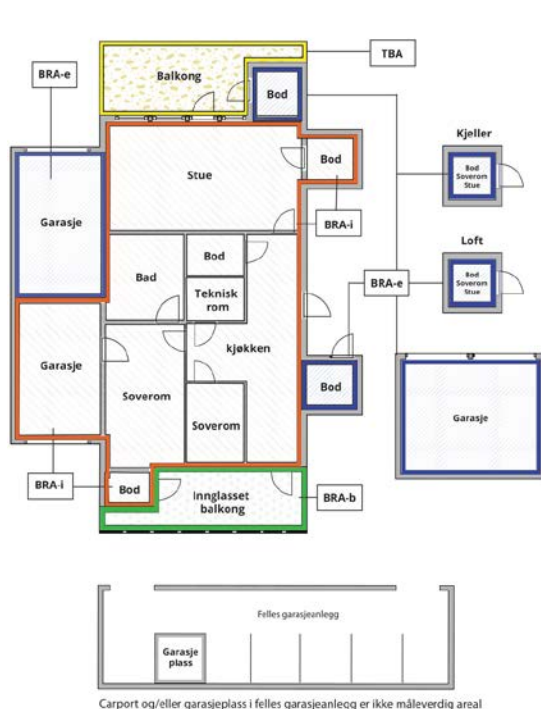
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 målverdig 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		44		44	
Etasje	91			91	5
SUM	91	44			5
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom	
Etasje	Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken		

Kommentar

Balkong på 5m² er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er endret sammenlignet med eldre/godkjente byggetegninger når det gjelder romangivelse og intern disponering innenfor areal som er vist som bolig/hoveddel. Kjøkken er flyttet internt i boligen, tidligere kjøkkenareal er disponert som soverom, og bad/WC-løsningen er endret. Etter opplysninger fra hjemmelshaver er endringene vurdert som innvendig omdisponering innenfor eksisterende boligformål, ikke som søknadspliktig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyere håndverkstjenester gjelder blant annet elektroarbeid/utbedring etter el-kontroll, rørleggerarbeid med ny varmtvannsbereider, utvendig vann-/avløpsarbeid utført/meldt av Nordbø Maskin AS, samt kjøkkenrelaterte EL/VVS-arbeider. Dokumentasjon foreligger/lastes opp i Boligmappa der dette foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1105		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Madlaveien 52							
Hjemmelshaver							
Eldøy Jørgen Jørgensen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0156/26	

Selger 1 navn
Jørgen Jørgensen Eldøy

Gateadresse	
Madlaveien 52	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4009

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 12-0156/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JJE

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere tilstandsrapport fra 2021 registrerte synlige skjolder i himling i kjeller under bad/vaskerom. Det ble ikke registrert fukt ved kontrollen. Forholdet vurderes som eldre. Selger har ikke registrert lekkasje, vannskade, råte, lukt, soppskader eller andre uønskede hendelser knyttet til bad/vaskerom i egen eiertid.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er utført enkelte overflate- og vedlikeholdstiltak på bad/våtrom i selgers eiertid, herunder maling/rengjøring

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

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegg i selgers eiertid, både av rørlegger/faglært og som egeninnsats/tilrettelegging. Nordbø Maskin AS har i 2026 utført vann- og avløpsarbeid tilknyttet boligen. Midbøe har i 2026 flyttet og installert ny varmtvannsbereder og ryddet i deler av synlig rørapplegg. I forbindelse med dette ble eksisterende synlig rørapplegg visuelt kontrollert. Det ble ikke vurdert som nødvendig med ytterligere utbedringer før salg, basert på de synlige forholdene. Selger kjenner ikke til aktive feil ved vann-/avløpsanlegget per i dag.

Arbeid utført av

Midbøe

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere salgsdokumentasjon/egenerklæring og tilstandsrapport omtaler tidligere vanninntrenging/fuktforhold i kjeller/underetasje, herunder eldre fuktmerker/skjolder. Etter det selger kjenner til ble tidligere forhold utbedret før selgers overtakelse. Selger har ikke registrert tilsvarende oversvømmelse, aktiv vanninntrenging eller uønskede fukthendelser i sin eiertid. Det er i selgers eiertid etablert lokale overvannstiltak, herunder drenerør fra taknedløp og renne/terrengtiltak for å lede overflatevann bort fra grunnmur.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det vises til tidligere tilstandsrapport/egenerklæringsskjema fra forrige salg, hvor det er registrert/omtalt forhold knyttet til ildsted/skorstein/pipe. Det er ikke registrert nye forhold utover dette i selgers eiertid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere tilstandsrapport omtaler eldre setningsproblematikk og skjevheter i gulv/konstruksjoner. Rapporten opplyser at grunnmur fremstår stabil, og at setninger er stoppet/utbedret ved peling til fast grunn/fjell. Det er skjevheter i gulv, men selger kjenner ikke til nye setningsskader eller vesentlig utvikling i sin eiertid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere tilstandsrapport omtaler fukt-/råteskader i kjellervinduer og spor/angrep etter borebiller/treskadeinsekter i treverk/konstruksjoner i kjeller. Etter selgers observasjoner fremstår sporene som eldre. Selger har ikke observert ferskt boremel, ny aktivitet eller utvikling i selgers eiertid. Selger kjenner ikke til forekomst av rotter, mus, maur eller lignende skadedyr i boligen i sin eiertid.

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JJE

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i selgers eiertid. I forbindelse med endret/tilbakeført planløsning ble enkelte ledninger flyttet. Svithun Elektro AS har i 2026 utført rettelsesarbeid, herunder omlegging av strøm til varmtvannsbereider i kjeller, fjerning/utbedring/bytte av eldre kabler, rydding i installasjonen, ny kurs for stekeovn, etablering av komfyrvakt og revidert kursfortegnelse. Dokumentasjon foreligger i form av samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, FDV/brukerveiledning og oppdatert kursfortegnelse.

Arbeid utført av

Svithun Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjennomført el-kontroll av anlegget i 2026. Registrerte avvik/forhold fra kontrollen er fulgt opp og utbedret av Svithun Elektro AS. Det foreligger dokumentasjon på utført rettelsesarbeid, herunder samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll og oppdatert kursfortegnelse. Dokumentasjon lastes opp/er tilgjengelig i Boligmappa.

- 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

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen omfattes av vedtatt reguleringsplan for Bussveien Mosvatnet-sentrum. Dagens direkte avkjørsel fra Madlaveien skal saneres, og adkomst er planlagt flyttet til felles avkjørsel sammen med Madlaveien 54. Eksisterende adkomst-/parkeringsløsning vil bli endret. Eiendommen omfattes også av midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med gjennomføringen. Det forventes at teknisk infrastruktur i området oppgraderes som del av Bussvei-utbyggingen. Midlertidig berørte arealer skal i størst mulig grad tilbakeføres etter anleggsperioden.

- 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

Ja. Det foreligger tilstandsrapport fra 2021, oppdatert tilstandsvurdering/rapportutkast i forbindelse med salget, energiattest, el-kontroll med dokumentasjon på utbedring og øvrig dokumentasjon på utførte arbeider der dette foreligger.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere tilstandsrapport omtaler fukt-/råteskader i kjellervinduer og spor etter borebiller/treskadeinsekter i kjeller/konstruksjoner. Selger har ikke observert ny aktivitet i sin eiertid, og kjenner ikke til rotter, mus, maur eller lignende i sameiets fellesarealer eller andre seksjoner.

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Eiendommen er del av et eierseksjonssameie med to seksjoner. Det foreligger oppdatert sameieavtale, budsjett for felleskostnader og protokoll fra sameiermøte. Dokumentene regulerer blant annet felleskostnader, vedlikeholdsansvar, parkering, praktisk kjellerfordeling, tekniske bruksretter og bruk av fellesarealer. Sameiet har ikke fellesgjeld. Sameieavtale, budsjett og øvrige relevante dokumenter vedlegges salgsgrunnlaget. Boligen har vært utleid de siste ca. 10 månedene. Selgers opplysninger bygger på egen bruk før utleieperioden, dokumentasjon, egne befaringer og opplysninger mottatt fra leietaker.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Eldøy	67d375b0fac035a5e8032 928d8f0fd8ec1f49a09	06.08.2026 09:46:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0156/26

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



Adresse

Madlaveien 52, 4009 STAVANGER

Dato for energimerking

06.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-327737

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4542525

Gårdsnummer

56

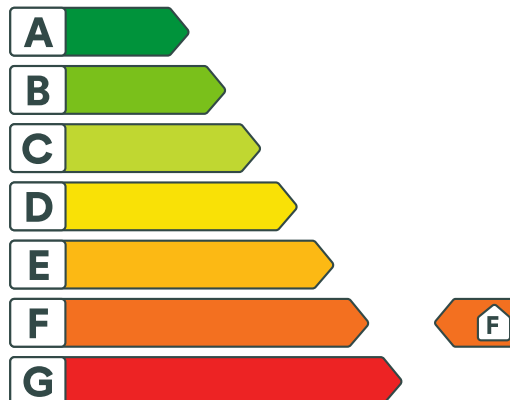
Bruksnummer

1105

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1933

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

348,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

294,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 827 kWh



Madlaveien 52, 4009 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Madlaveien 52, 4009 STAVANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



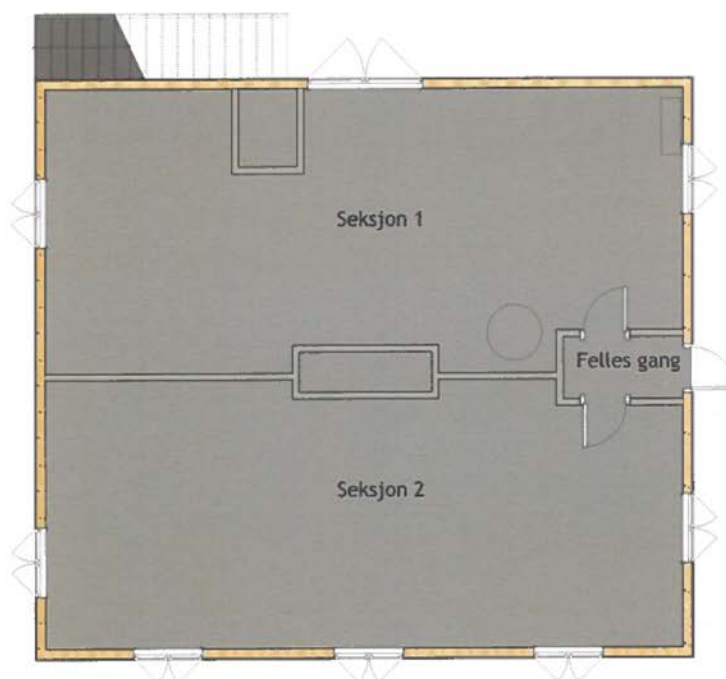
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Leon Blum.

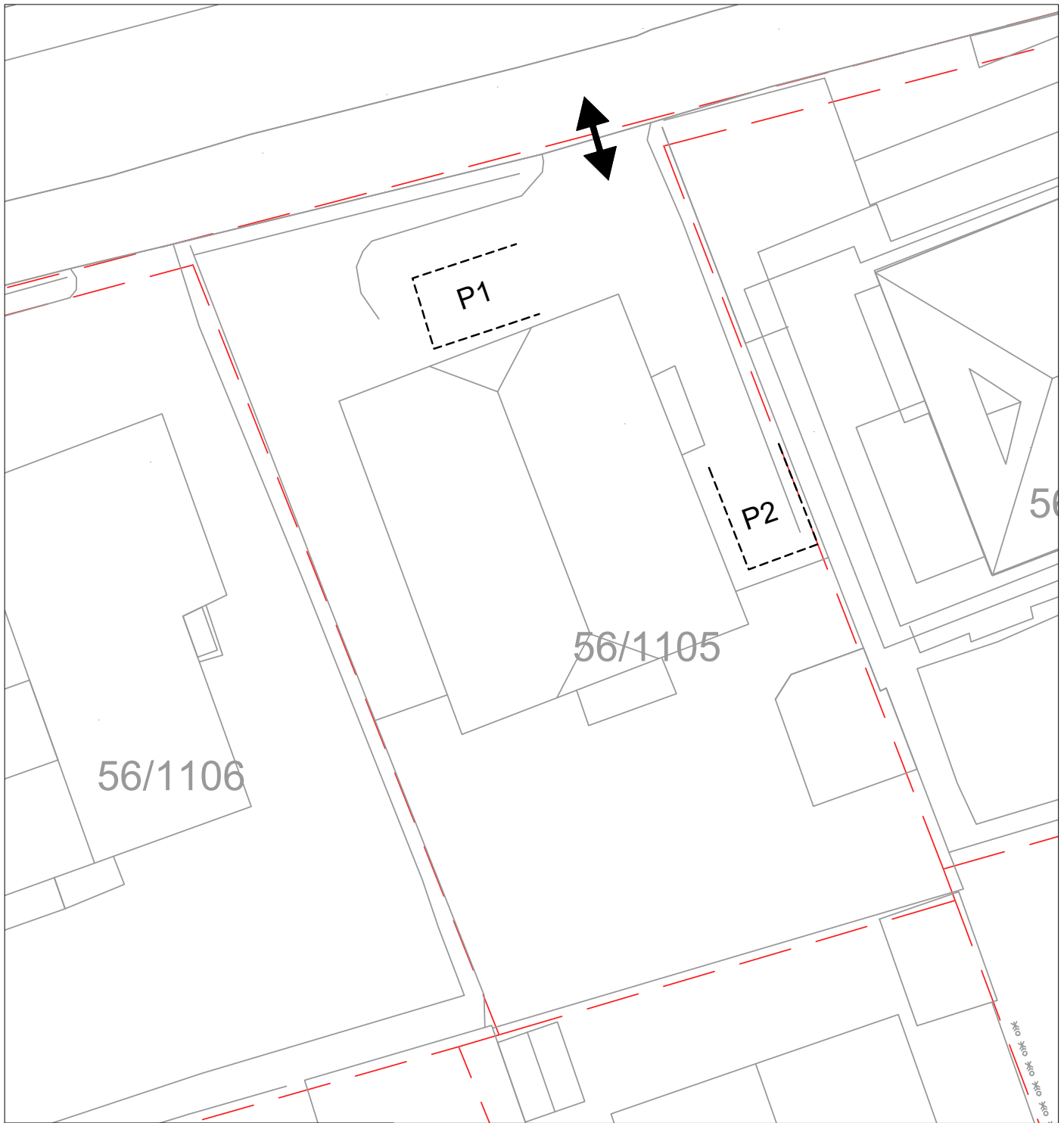
[illegible]

Madlaveien

52

Kjellerplan

Project number	Project Number
Date	01.07.2018
Drawn by	J
Checked by	Check
A101 (1)	
Scale	1:1



Parkeringsplan

Madlaveien 52, Gnr. 56 Bnr. 1105

Tegnforklaring



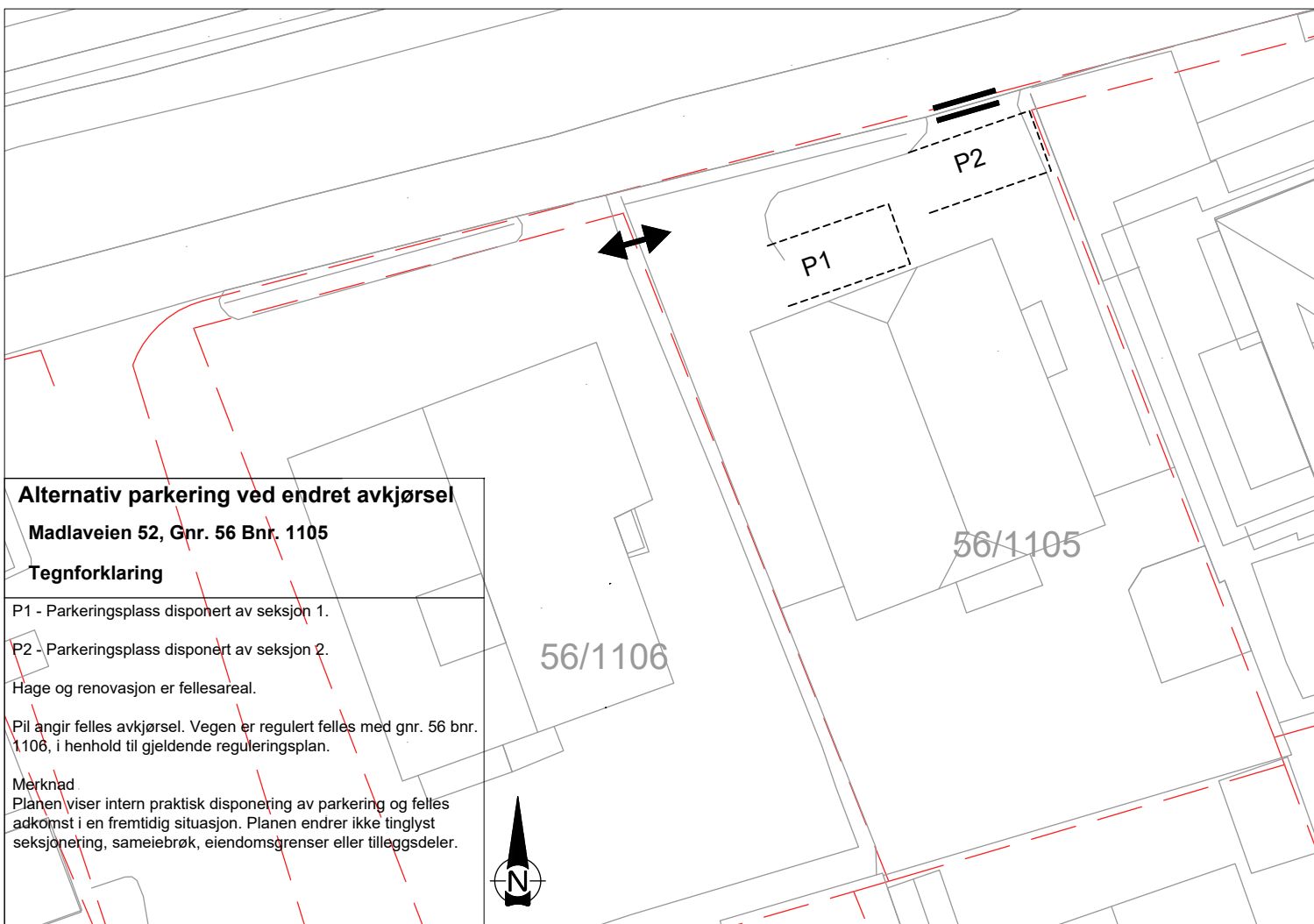
P1 - Parkeringsplass disponert av seksjon 1

P2 - Parkeringsplass disponert av seksjon 2

Hage og renovasjon er fellesareal

Merknad

Planen viser intern praktisk disponering av parkering og felles adkomst. Planen endrer ikke tinglyst seksjonering, sameiebrøk, eiendomsgrenser eller tilleggsdeler.



PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE

Eierseksjonssameiet Madlaveien 52

Dato: 17.07.2026

Sted: Stavanger

Til stede:

Seksjon 1: Jørgen Jørgensen Eldøy

Seksjon 2: Lorna Christensen

Sak 1 - Vedtakelse av oppdatert sameieavtale/vedtekter

Seksjonseierne har gjennomgått oppdatert sameieavtale/vedtekter for Eierseksjonssameiet Madlaveien 52. Avtalen viderefører tidligere sameiekontrakt datert 28.06.1996 og presiserer felleskonto, felleskostnader, vedlikehold, regnskap, salg, parkering, ny praktisk kjellerfordeling og tekniske bruksretter.

Vedtak: Oppdatert sameieavtale/vedtekter vedtas og signeres av begge seksjonseiere. Avtalen legges til grunn for sameiets drift fra 01.08.2026.

Vedtatt enstemmig.

Sak 2 - Ny kjellerfordeling og tekniske bruksretter

Seksjonseierne legger til grunn kjellerplan datert 01.07.2026. Vedlegget erstatter kjellerfordeling angitt i tidligere sameieavtale, og viser ny praktisk/intern fordeling av kjellerarealer, felles gang og plassering/bruk av tekniske installasjoner.

Seksjonseierne konstaterer at seksjon 2 skal ha tilgang til hovedvannbryter innenfor areal disponert av seksjon 1.

Seksjon 2 har begrenset bruksrett til strømkontakt tilkoblet seksjon 1 sitt elektriske anlegg i kjellerrom tilhørende eller disponert av seksjon 2, slik det fremgår av avtalen og Vedlegg 1. Bruken skal være normal og forsvarlig og må ikke medføre brannfare, overbelastning, ulovlig installasjon eller vesentlig kostnad for seksjon 1.

Vedtatt enstemmig.

Sak 3 - Tinglysing og forholdet til seksjoneringen

Seksjonseierne er enige om at den oppdaterte sameieavtalen ikke skal tinglyses som helhet. Avtalen endrer ikke tinglyst seksjonering, seksjonsgrenser, sameiebrøk eller tilleggsdeler. Ved motstrid går tinglyst seksjonering og ufravikelig lov foran avtalen.

Dersom parkeringsløsning, kjellerfordeling eller annen arealbruk senere endres varig, skal sameiet vurdere korrekt formalisering, herunder eventuell reseksjonering, vedtektsfestet enerett eller tinglysing av særskilt rettighet.

Vedtatt enstemmig.

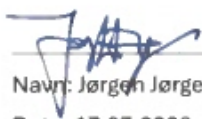
Sak 4 - Salg og informasjon til ny eier

Ved salg av seksjon skal selger sørge for at kjøper får kopi av oppdatert sameieavtale/vedtekter, kjellerplan, tidligere sameiekontrakt, tinglyste seksjoneringsdokumenter, grunnbok, budsjett/felleskostnader og relevante vedlegg før kontrakt inngås.

Dersom avtalen er vedtatt før salg og gjort kjent for kjøper, trenger ikke gammel eier og ny eier å holde nytt sameiermøte for å signere avtalen på nytt. Ny eier trer inn i rettigheter og plikter fra overtakelsen.

Vedtatt enstemmig.

For seksjon 1



Navn: Jørgen Jørgensen Eldøy

Dato: 17.07.2026

For seksjon 2



Navn: Lorna Christensen

Dato: 17.07.2026

BUDSJETT OG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Eierseksjonssameiet Madlaveien 52 Gnr. 56, bnr. 1105

1. Fordelingsnøkkel

Felleskostnader fordeles etter eierbrøken:

Seksjon	Eierbrøk	Andel
Seksjon 1	40/100	40 %
Seksjon 2	60/100	60 %

2. Månedlige felleskostnader

Samlet månedlig innbetaling	kr 2833 per måned
Betalingsfrist	Den 1. i hver måned
Konto	Det opprettes felles konto

Seksjon	Andel	Månedlig beløp
Seksjon 1	40 %	kr 1133
Seksjon 2	60 %	kr 1700

3. Årlig budsjett

Kostnadstype	Årlig beløp	Merknad
Felles bygningsforsikring	kr 16 000	Felleskostnad
Vedlikeholdsfond	kr 14 000	Fast avsetning
Mindre reparasjoner	kr 4 000	Løpende vedlikehold

Presisering: Oppdatert kjellerplan datert 01.07.2026 endrer ikke eierbrøk eller ordinær fordelingsnøkkel for felleskostnader. Ordinære felleskostnader fordeles fortsatt med 40 % på seksjon 1 og 60 % på seksjon 2. Kostnader som gjelder én seksjonseiers egen bruksenhet, egne installasjoner, eksklusive bruksarealer, bruk, forsømmelse eller særskilte forhold, bæres av den aktuelle seksjonseieren, med mindre annet følger av lov, forsikringsvilkår eller særskilt skriftlig avtale.

4. Årlig fordeling

Seksjon	Andel	Årlig andel
Seksjon 1	40 %	kr 13 600
Seksjon 2	60 %	kr 20 400

5. Ekstraordinære kostnader

Ekstraordinære kostnader fordeles etter samme nøkkel: seksjon 1 betaler 40 % og seksjon 2 betaler 60 %. Dette gjelder blant annet større vedlikeholdsarbeider, akutte reparasjoner, offentlige pålegg og egenandel ved forsikringsskade som gjelder felles bygningsdeler, fellesarealer eller felles tekniske installasjoner.

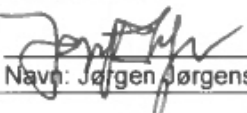
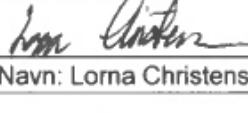
Dersom kostnaden, skaden eller forsikringskravet klart knytter seg til én seksjonseiers egen bruksenhet, egne installasjoner, eksklusive bruksarealer, bruk, forsømmelse, manglende vedlikehold eller tiltak utført av eller for seksjonseieren, bæres kostnaden, egenandelen og eventuelle udekkede tap av den aktuelle seksjonseieren, så langt dette følger av lov, forsikringsvilkår eller alminnelige ansvarsregler.

6. Forholdet til den enkelte seksjon

Dette budsjettet gjelder kun felleskostnader for sameiet. Innvendig vedlikehold, utskiftinger, reparasjoner, skader og kostnader som gjelder den enkelte seksjonseiers egen bruksenhet, egne installasjoner eller arealer vedkommende har eksklusiv bruksrett til, er den aktuelle seksjonseierens ansvar og inngår ikke i felleskostnadene, med mindre annet følger av lov, forsikringsvilkår eller særskilt skriftlig avtale.

Signaturer

Sted	Stavanger
Dato	17.07.2026

For seksjon 1	For seksjon 2
	
Navn: Jørgen Jørgensen Eldøy	Navn: Lorna Christensen

SAMEIEAVTALE / VEDTEKTER

Eierseksjonssameiet Madlaveien 52 i Stavanger

1. Sameiet og grunnlag

Eiendommen Madlaveien 52 i Stavanger, gnr. 56, bnr. 1105, er seksjonert i to boligseksjoner.

Seksjon	Formål	Sameiebrøk	Kostnadsandel
Seksjon 1	Bolig	4/10	40 %
Seksjon 2	Bolig	6/10	60 %

Sameiebrøken følger tinglyst seksjonering og skal legges til grunn ved fordeling av felleskostnader, vedlikeholdskostnader, avsetning til vedlikeholdsfond og andre økonomiske forpliktelser i sameiet, med mindre ufravikelig lov eller gyldig avtale klart tilsier noe annet.

Sameiet reguleres av eierseksjonsloven, tinglyst seksjonering med vedlegg, tidligere sameiekontrakt datert 28.06.1996, disse vedtektene og gyldige vedtak truffet av seksjonseierne.

2. Forholdet til tinglyst seksjonering og tidligere sameiekontrakt

Denne avtalen viderefører og presiserer tidligere sameiekontrakt datert 28.06.1996. Avtalen endrer ikke tinglyst seksjonering, seksjonsgrenser, sameiebrøk, tilleggsdeler eller rettigheter som følger av seksjoneringsdokumentene.

Dersom faktisk bruk av arealer, kjellerrom, boder, adkomst eller parkering avviker fra tinglyst seksjonering, skal dette omtales som avtalt bruksrett/praktisk disponering inntil forholdet eventuelt er formelt avklart ved reseksjonering, tinglyst erklæring eller annen korrekt fremgangsmåte.

3. Bruksenheter, fellesareal, ny kjellerfordeling og tekniske bruksretter

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin egen bruksenhet slik denne er fastsatt i seksjoneringen. Tomten og arealer som ikke inngår i en bruksenhet eller som tilleggsdel til en seksjon, er fellesareal.

Seksjonseierne er enige om en oppdatert praktisk fordeling av kjellerarealer. Fordelingen fremgår av vedlagt kjellerplan, datert 01.07.2026. Vedlegget/skissen skal signeres av begge seksjonseiere.

Den oppdaterte kjellerfordelingen gjelder som intern bruksrettsavtale/vedtektsfestet disponering mellom seksjonseierne. Den skal ikke forstås som endring av tinglyste seksjonsgrenser eller tilleggsdeler før eventuell reseksjonering eller annen formell avklaring er gjennomført.

Følgende bruksretter og tekniske rettigheter gjelder mellom seksjonene:

- Eier av seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til den delen av kjelleretasjen som på vedlagt skisse er angitt som disponert av seksjon 1.
- Eier av seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til den delen av kjelleretasjen som på vedlagt skisse er angitt som disponert av seksjon 2.
- Det arealet som på vedlagt kjellerplan er angitt som «Felles gang», skal være fellesareal og være tilgjengelig for begge seksjonseiere for nødvendig adkomst, drift, vedlikehold og håndtering av felles tekniske installasjoner.
- Eier av seksjon 2 har rett til nødvendig adgang til og betjening av hovedvannkran/hovedstoppekran for eiendommen, som er plassert innenfor areal disponert av seksjon 1.

Bruksretter, parkeringsplasser, tekniske rettigheter og disponering av kjellerrom kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra begge seksjonseiere, med mindre endringen følger av ufravikelig lov, offentlig pålegg eller nødvendig tiltak for sikkerhet, lovliggjøring eller skadeforebygging.

4. Parkering, etablert praktisk disponering og eventuell senere formalisering

Hver seksjon disponerer én parkeringsplass på eiendommen. Plasseringen følger etablert praktisk bruk og vedlagt parkeringsskisse, der P1 disponeres av seksjon 1 og P2 disponeres av seksjon 2.

Dersom adkomst, parkering eller utearealer endres som følge av offentlige planer, tekniske krav, salgstilpasning eller ny fysisk opparbeidelse, skal sameiet vurdere hvordan den endelige parkeringsordningen bør formaliseres.

Sameiet skal ikke tinglyse denne avtalen som helhet uten særskilt juridisk vurdering. Eventuell senere tinglysing bør begrenses til konkrete rettigheter eller endringer som faktisk skal ha grunnboksværn.

5. Bruk av seksjonene og fellesareal

Seksjonene skal brukes til boligformål, med mindre annet følger av seksjoneringen eller offentlig tillatelse.

Det er ikke tillatt å bruke seksjonene, kjellerrom, parkeringsplass eller fellesareal på en måte som medfører urimelig ulempe, støy, trafikk, lukt, brannrisiko, forsøpling eller sjenanse for den andre seksjonseieren.

6. Vedlikehold av egen seksjon og egne tekniske installasjoner

Den enkelte seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen bruksenhet og arealer som vedkommende har eksklusiv bruksrett til, så langt vedlikeholdet ikke gjelder felles bygningsdeler eller felles installasjoner.

Seksjonseier skal straks varsle den andre seksjonseieren dersom det oppdages skade, lekkasje, fukt, råte, skadedyr, elektrisk feil eller andre forhold som kan påvirke felles bygningsdeler eller den andre seksjonen.

Dersom manglende vedlikehold eller uforsvarlig bruk i én seksjon påfører skade eller kostnad for sameiet eller den andre seksjonseieren, skal den ansvarlige seksjonseieren dekke kostnaden.

7. Felles vedlikeholdsansvar

Sameiet har felles ansvar for drift, vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av eiendommens fellesarealer, felles bygningsdeler og felles installasjoner.

Dette omfatter blant annet tak, yttervegger, fasader, grunnmur, bærende konstruksjoner, etasjeskillere, drenering, overvann, utvendige rør, felles ledninger, felles elektrisk anlegg, skorstein, pipe, trapper, inngangsparti, felles kjellerarealer, felles uteareal, adkomst, gårdsplass, avfallsløsning, parkeringsareal og bygningsforsikring.

Elektriske anlegg, rør, varmtvannsberedere, tekniske installasjoner og annet utstyr som bare betjener én seksjon, regnes som den aktuelle seksjonseiers ansvar, selv om installasjonen fysisk er plassert i eller går gjennom fellesareal eller den andre seksjonens eksklusive bruksareal, med mindre annet følger av lov, forsikringsvilkår eller særskilt skriftlig avtale.

Kostnader til felles vedlikehold er felleskostnader og fordeles med 40 % på seksjon 1 og 60 % på seksjon 2, med mindre kostnaden klart skyldes én seksjonseiers bruk, forsømmelse eller skadeforvoldelse.

Ingen seksjonseier kan motsette seg nødvendig vedlikehold som er påkrevd for å hindre skade, oppfylle lovpålagte krav eller opprettholde eiendommens tekniske og økonomiske verdi.

8. Felleskonto, felleskostnader og vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha egen bankkonto i sameiets navn. Felleskontoen skal brukes til løpende felleskostnader, bygningsforsikring, vedlikehold, reparasjoner, utskifting av felles bygningsdeler, vedlikeholdsfond, gebyrer og andre kostnader som gjelder sameiet.

Hver seksjonseier skal betale et fast månedlig akontobeløp til felleskontoen. Samlet månedlig beløp fastsettes i eget budsjettvedtak og fordeles med 40 % på seksjon 1 og 60 % på seksjon 2.

Beløpet forfaller forskuddsvis den 1. i hver måned. Beløpet skal vurderes minst én gang per år og justeres dersom faktiske eller forventede kostnader tilsier det.

Sameiet skal bygge opp et vedlikeholdsfond på felleskontoen. Fondet skal brukes til større felles vedlikeholdsarbeider, herunder tak, fasade, drenering, rør, felles elektrisk anlegg, felles uteareal og andre større felles tiltak.

9. Ekstraordinære innbetalinger og hastevedlikehold

Dersom felleskontoen ikke har tilstrekkelige midler til nødvendige felleskostnader, kan sameiet kreve ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne. Ekstraordinær innbetaling fordeles med 40 % på seksjon 1 og 60 % på seksjon 2, med mindre kostnaden skyldes én seksjonseiers forhold.

Krav om ekstraordinær innbetaling skal være skriftlig og angi hva kostnaden gjelder, samlet kostnad eller kostnadsoverslag, hver seksjonseiers andel, betalingsfrist og dokumentasjon der dette foreligger.

Ved akutt skade eller nærliggende fare for skade kan den seksjonseieren som oppdager forholdet straks iverksette nødvendige skadebegrensende tiltak. Den andre seksjonseieren skal varsles så raskt som mulig.

10. Beslutninger, årsmøte og signering

Sameiet forvaltes av seksjonseierne i fellesskap. Hver seksjon har én stemme.

Følgende krever skriftlig samtykke fra begge seksjonseiere: større vedlikeholdsarbeider, ekstraordinære kostnader, påkostninger eller standardhevinger som samlet overstiger kr 20 000, med mindre tiltaket er nødvendig for å avverge akutt skade eller oppfylle offentlig pålegg. Det samme gjelder endring av bruksretter, parkeringsplasser eller kjellerrom, låneopptak, endring av kostnadsfordeling, tiltak som krever søknad etter plan- og bygningsloven og endring av disse vedtektene.

Dersom denne avtalen vedtas før salg, gjelder den for sameiet og skal legges ved salgsdokumentene. Ny eier trenger da ikke å signere avtalen på nytt for at den skal gjelde som sameiets vedtekter/avtale, men kjøper bør gjøres uttrykkelig kjent med avtalen før bud/kontrakt.

Dersom avtalen ikke er vedtatt før salg, skal den bare omtales som et forslag. Etter overtakelse må ny eier og gjenværende seksjonseier eventuelt vedta og signere ny avtale.

11. Regnskap, bilag og årlig gjennomgang

Det skal føres enkelt regnskap for sameiet. Regnskapet skal minst vise innbetalinger fra hver seksjon, betalte felleskostnader, saldo på felleskonto, avsetning til vedlikeholdsfond, utestående krav og planlagte vedlikeholdsbehov.

Innen 31. mars hvert år skal seksjonseierne gjennomgå foregående års regnskap og fastsette budsjett for inneværende år.

Begge seksjonseiere har rett til kopi av kontoutskrifter, fakturaer, forsikringsdokumenter, avtaler, tilbud og annen dokumentasjon som gjelder sameiet.

12. Betalingsmislighold

Dersom en seksjonseier ikke betaler felleskostnader, ekstraordinær innbetaling eller andre krav ved forfall, kan sameiet kreve forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

Ved betalingsmislighold skal det sendes skriftlig purring med minst 14 dagers betalingsfrist. Dersom kravet fortsatt ikke betales, kan kravet inndrives rettslig.

Manglende betaling fritar ikke den andre seksjonseieren fra å bidra til at nødvendige felleskostnader betales. Den betalende seksjonseieren har regresskrav mot seksjonseieren som har misligholdt sin betalingsplikt.

13. Forsikring

Sameiet skal til enhver tid ha fullverdig bygningsforsikring for eiendommen. Kostnaden til bygningsforsikring er felleskostnad og fordeles med 40 % på seksjon 1 og 60 % på seksjon 2.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for innboforsikring og forsikring av egne særskilte installasjoner eller løsøre.

Ved skade som omfattes av sameiets bygningsforsikring, skal seksjonseierne samarbeide om skadebegrensning, dokumentasjon, melding til forsikringsselskap og gjennomføring av utbedring.

Egenandel og udekkede kostnader ved forsikringsskade er felleskostnad når skaden gjelder felles bygningsdeler, fellesareal eller felles tekniske installasjoner. Dersom skaden eller forsikringskravet klart knytter seg til én seksjonseiers bruksenhet, egne installasjoner, eksklusive bruksarealer, bruk, forsømmelse, manglende vedlikehold eller tiltak utført av eller for seksjonseieren, bæres egenandel og udekkede kostnader av den aktuelle seksjonseieren, så langt dette følger av lov, forsikringsvilkår eller alminnelige ansvarsregler.

14. Tiltak, ombygging og offentlige tillatelser

En seksjonseier kan ikke uten skriftlig samtykke fra den andre seksjonseieren gjøre tiltak som berører felles bygningsdeler, fasade, tak, bærende konstruksjoner, felles tekniske anlegg, fellesareal eller den andre seksjonens rettigheter.

Tiltak som krever offentlig tillatelse, herunder bruksendring, fasadeendring, riving, tilbygg, inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av boenhet, kan ikke igangsettes før nødvendige tillatelser foreligger.

Den seksjonseieren som ønsker tiltaket, bærer ansvar og kostnader for søknad, prosjektering, utførelse, kontroll, gebyrer og eventuelle krav fra offentlig myndighet, med mindre begge seksjonseiere skriftlig har avtalt noe annet.

15. Adgang for kontroll, vedlikehold og tekniske installasjoner

Seksjonseier skal gi nødvendig adgang til sin bruksenhet eller eksklusive bruksarealer når dette er nødvendig for kontroll, vedlikehold, reparasjon eller utskifting av felles installasjoner, felles bygningsdeler eller tekniske installasjoner som betjener den andre seksjonen.

Adgang skal varsles i rimelig tid, med mindre det foreligger akutt skade eller fare. Den som får adgang skal opptre skånsomt og begrense inngrepet til det nødvendige.

Ved arbeid på elektriske komponenter eller andre tekniske installasjoner som berører begge seksjoners areal eller rettigheter, skal den andre seksjonseieren varsles og tiltaket utføres fagmessig.

16. Orden, uteareal og parkering

Tomt, hage, gårdsplass, adkomstarealer, renovasjonsområde og øvrige utvendige arealer som ikke er tinglyst som tilleggsdel til en seksjon, er fellesareal. Denne avtalen endrer ikke tinglyst seksjonering, seksjonsgrenser, sameiebrøk, tilleggsdeler eller eiendomsgrenser.

Seksjonseierne skal ha lik og rimelig adgang til bruk av felles hage- og utearealer, så langt bruken ikke er til urimelig ulempe for den andre seksjonseieren. Bruken skal skje hensynsfullt og uten unødige støy, lukt, forsøpling, blokkering av adkomst eller annen ulempe.

Dersom arbeid på felles hage- og utearealer kjøpes inn som tjeneste, behandles kostnaden som felleskostnad og fordeles etter sameiebrøken, med 40 % på seksjon 1 og 60 % på seksjon 2, med mindre kostnaden klart knytter seg til én seksjonseiers særskilte bruk eller forhold.

Eksisterende praktisk bruk av hage, opparbeidede bed, uteplass, adkomst, renovasjon og parkering følger vedlagte skisse/parkeringsplan så langt dette passer. Skissen viser intern praktisk disponering og endrer ikke tinglyste rettigheter.

Tiltak, skade, opprydding eller vedlikeholdsbehov som skyldes én seksjonseiers egen bruk, forsømmelse, egne installasjoner, husdyr, lagring, forsøpling eller særskilte disponering, bæres av den aktuelle seksjonseieren.

17. Salg og informasjon til ny eier

Ved salg av seksjon skal selger sørge for at kjøper får kopi av denne avtalen, tidligere sameiekontrakt, tinglyste seksjoneringsdokumenter med tegninger, siste regnskap, budsjett/felleskostnader, eventuelle vedlikeholdsplaner,

forsikringsopplysninger, Vedlegg 1 om kjellerfordeling/tekniske bruksretter og informasjon om utestående felleskostnader.

Ny eier trer inn i rettigheter og plikter etter disse vedtektene fra overtakelsen, så langt avtalen er gyldig vedtatt før salget og gjort kjent for kjøper.

18. Endring av vedtektene og senere tinglysing/reseksjonering

Disse vedtektene kan bare endres skriftlig. Endringer som gjelder bruksretter, parkeringsplasser, kjellerrom, tekniske bruksretter, kostnadsfordeling, vedlikeholdsansvar, felleskonto, sameiebrøk eller andre sentrale rettigheter og plikter krever samtykke fra begge seksjonseiere, så langt dette er forenlig med eierseksjonsloven.

Endringer som innebærer endring av tinglyst seksjonering, seksjongrenser, sameiebrøk eller tilleggsdeler, må gjennomføres på lovtlig måte gjennom reseksjonering eller annen korrekt formalisering. Slike endringer kan ikke gjennomføres ved denne avtalen alene.

Dersom parkeringssituasjonen, kjellerfordelingen eller andre arealrettigheter senere får en endelig og varig løsning, skal sameiet vurdere om løsningen bør tinglyses, reseksjoneres eller på annen måte formaliseres. Vurderingen skal gjøres på grunnlag av faktisk valgt løsning, oppdaterte tegninger/skisser og eventuell juridisk/teknisk bistand.

19. Tvister

Tvister mellom seksjonseierne skal først søkes løst gjennom skriftlig dialog. Dersom tvisten ikke løses innen rimelig tid, kan hver seksjonseier kreve mekling hos advokat, konfliktråd eller annen nøytral tredjeperson.

Dersom tvisten ikke løses ved dialog eller mekling, kan saken bringes inn for de ordinære domstoler.

20. Vedlegg

Følgende dokumenter skal, så langt de foreligger, ligge ved avtalen før signering og salg:

- Tidligere sameiekontrakt datert 28.06.1996
- Tinglyst seksjoneringsbegjæring og seksjoneringstegninger
- Grunnboksutskrift for seksjon 1 og eventuelt seksjon 2
- Kjellerplan, datert 01.07.2026
- Skisse over intern praktisk disponering av parkeringsplasser, herunder alternativ løsning ved eventuell endret avkjørsel
- Budsjett og oversikt over månedlige felleskostnader
- Forsikringsbevis og eventuelle avtaler/fakturaer som gjelder sameiet

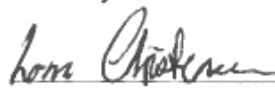
For seksjon 1



Navn: Jørgen Jørgensen Eldøy

Dato: 17.07.2026

For seksjon 2



Navn: Lorna Christensen

Dato: 17.07.2026

Bestemmelser for

26.05.2025

Plan ID 2623

Reguleringsplan for Bussveien, Mosvatnet til sentrum

Vedtatt av Stavanger bystyre 26.05.2025 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Planens hensikt

Reguleringsplanen skal sikre areal for etablering av Bussveien, bussveistasjoner, kryss, kjørevei, fortau m.m. langs Madlaveien fra Mosvatnet til sentrum.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Opparbeidelse av tiltak i planområdet skal gjennomføres i samsvar med Formingsveileder kap. 5 lokale for delstrekning Mosvatnet – sentrum.

Saker som skal godkjennes av Stavanger kommunen skal behandles av Byggesak.

Tekniske planer

Tekniske planer skal inneholde detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, belysning, drenering, materialbruk, håndtering av overvann og utforming av arealer for opphold. I tekniske planer skal forhold til tilgrensende bebyggelse og tomter synliggjøres.

Ved detaljprosjektering må det tilrettelegges for at utrykningskjøretøy kan kjøre inn og ut fra Bussveien på passende steder. Utkjøringskjørtøy skal ha tilkomst til Bussveien ved rundkjøringen ved E39.

Stavanger kommune skal godkjenne tekniske planer for anlegg som skal overtas av kommunen. Detaljerte planer for landskapsutforming, møblering (inkl. lysarmatur) og beplantning for hele Bussveien skal avklares med Stavanger kommune.

Tiltak som kommer innenfor hensynssone H190_327 andre sikringssoner (krav som gjelder infrastruktur) (Olav Vs gate) skal godkjennes av Bane NOR.

Overvannshåndtering

VA rammeplan, datert 16.05.2019, og forprosjektrapport VA E39 - Olav Vs gate, datert 31.01.2022, skal legges til grunn for detaljprosjektering. Overvann skal håndteres via fordrøyning, infiltrasjon eller andre måter i tråd med gjeldende krav og statlige planretningslinjer. Ved detaljprosjektering må det vurderes å håndtere mer vann enn for akkurat berørt område. Det tillates ikke partikkelavrenning til bekker/vassdrag i området.

Trær

Eksisterende trær langs Madlaveien skal i størst mulig grad bevares for å opprettholde inntrykket av en allé.

Ved detaljprosjektering skal det gjøres ny kartlegging og tilstandsvurderinger av trær som blir berørt av byggearbeidet. I arbeidet skal rotsonen til trær vurderes spesielt. Fagrapporten skal være grunnlag for Rogaland fylkeskommunes vurdering av sikkerhet og nytte ved flytting eller ivaretagelse av trær. Arborist skal delta i arbeidet. Arbeidet skal bygge videre på rapporten: Registrering og tilstandsvurdering av trær (Jernbaneveien, Olav V's gate, Kannikgata og Madlaveien), datert 26.09.2017. Ved detaljprosjektering skal det utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvilke tiltak som iverksettes i anleggsperioden for å unngå skade på trær (krone, stamme og rotsone). Arborist skal delta i hele prosessen, fra detaljprosjektering til byggefase.

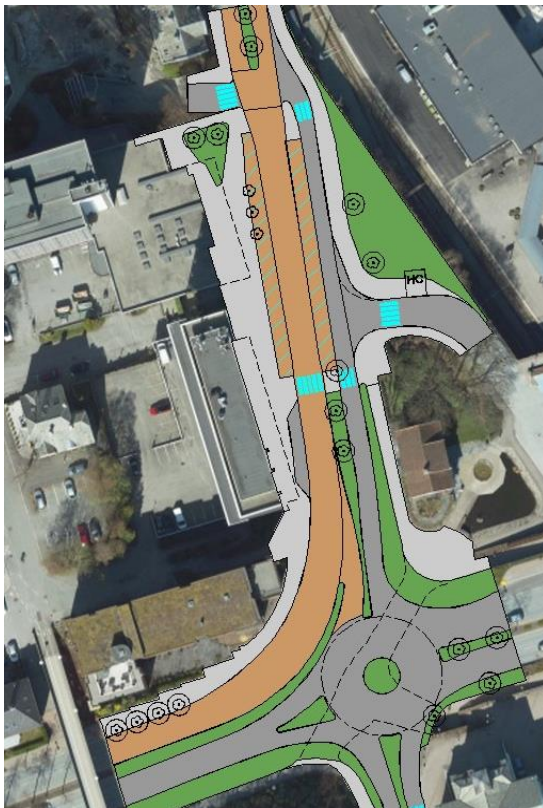
Ny kartlegging må også vurdere arter i henhold til norsk rødliste for arter (2021), jf. også vedlegg «Kartlegging av rødlistede arter på trær ved Kannikgata-Madlaveien» (Ecofact-rapport 784, 15. juli 2020), utført som del av planarbeidet for plan 2623. Alle registreringer skal utføres av fagkyndige.

Der hvor planlagt inngrep kommer i konflikt med trær, skal det reetableres nye trær i tilgjengelige egnede arealer innenfor planområdet. Nye trær ved vei og plasser skal plantes i henhold til norm for utomhus-anlegg i Sør-Rogaland, kapittel 3.15.

Sikringstiltak for vegetasjon skal planlegges ut fra Byggforskserien fra Sintef:

- Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser (SINTEF Byggforsk 2003) nr. 513.710
- Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder, (SINTEF Byggforsk 2003) nr. 316.211

Illustrasjon viser Olav Vs gate-Kannik og trær som skal bevares.



Illustrasjonen viser trær som bevares med sirkel rundt (nye trær uten sirkel).

Trær som skal bevares, skal ha egen tiltaksplan for vern i anleggsperioden. Parkareal vist som midlertidig bygge- og anleggsområde skal tilbakeføres til parkareal.

2.2 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven §12 -7)

Støy

T-1442/2021 legges til grunn for støyvurderinger i forbindelse med planen. Utførte støyanalyser fra 2019 følger saken.

Det skal utarbeides nye støyberegninger ut fra trafikk tall i 2024. Støyutredningen skal ta hensyn til usikkerhet knyttet til framtidig trafikksituasjon etter at Bussveien har blitt åpnet. Bebyggelse med støyfølsomt bruksområde som har beregnet støy nivå over 55 dB (gul støysone) ved fasade og samtidig får en økning på Lden 1dB skal utredes nærmere.

Det skal:

- Vurderes behov for lokal skjerming av privat hoved uteoppholdsareal (balkong, terrasse eller annet mindre oppholdsareal i nær tilknytning til boligen). Det skal gis tilbud om skjermingstiltak dersom støy nivå på eksisterende hoved uteoppholdsareal overstiger Lden > 55 dB og samtidig får en økning på Lden 1dB, for beregningshøyde 1,5 m over hoved uteoppholdsarealets gulv/bakkenivå. Tiltaket skal tilpasses vernehensynet. Byantikvaren skal kontaktes for avklaring av valg av tiltak.

Det skal gis tilbud om fasadetiltak til de bygningene med støyømfintlige bruksformål som har overskridelse av kravene til innendørs støy nivå i oppholds- og soverom angitt i NS 8175:2019, lydklasse C utgjør 30 dB. Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille kravene i lydklasse C, eller tiltaket vil være i strid med vernehensyn, kan lydklasse D vurderes. Fasadetiltak, som skifte av vinduer, kledning med annet, skal gjennomføres etter faglige råd/krav fra byantikvaren.

- Eksisterende støyskjerming mot vei skal reetableres i samme høyde, men med støyisolerende materiale. Ved detaljutforming av støyskjerm skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Byantikvaren skal kontaktes.
- Tiltak skal byggesøkes.

Det skal utarbeides plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver håndtering av støy og vibrasjoner med tilhørende tiltak.

Avfallshåndtering og massedeponering

Avfall og overskuddsmasser skal transporteres til godkjent mottak. Fremmede arter skal bekjempes, og innføring og spredning av fremmede plantearter skal unngås. Ved oppstart av detaljprosjektering skal fremmede arter registreres innenfor tiltaksområdet. Tiltaksplan for arter med stor spredningsfare skal godkjennes av kommunen før igangsetting av planlagt arbeid.

For å hindre forurensing til Mosvatnet og Kannikbekken skal det iverksettes overvåking og avbøtende sikringstiltak. Dersom det skal gjøres terrenginngrep i et område som er forurenset skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av Stavanger kommune.

Statsforvalteren i Rogaland involveres for vurdering om tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven for midlertidig anleggsvirksomhet.

Anleggsgjennomføring

Det stilles krav om framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden. Det skal til enhver tid være sikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt nær planområdet. Det skal være tilrettelagt gangforbindelse på tvers av Olav Vs gate i anleggsperioden. Det skal sikres trygg skolevei til Eiganes, Kannik og Våland skoler.

Det skal utarbeides faseplaner for trafikkavvikling før oppstart av anlegget. Hensynet til kollektivtransport på strekningen skal ivaretas spesielt.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

Forretning, kontor, tjenesteyting og boligbebyggelse

Bestemmelser for formålene forretning, kontor, tjenesteyting og boligbebyggelse er tatt med i planen på grunn av behov for midlertidig bygg- og anleggsområde.

Bolig/kontor

Det skal ikke etableres boliger i de to nederste etasjene mot Madlaveien. Det kan etableres butikker mot Madlaveien.

Bensinstasjon

gnr./bnr. 56/1128

Det tillates oppføring av bygg i en etasje innenfor byggegrensen

B/F/K3 - Gnr./bnr. 56/1126 og 56/2254

Hvis eksisterende trapp til bygningen må demonteres skal ny trapp/atkomst etableres som er tilpasset bygningens stiluttrykk med hensyn til utforming, materialvalg og symmetri. Tiltaket skal godkjennes av Stavanger kommune, og byantikvaren i Stavanger skal delta i valg av løsning.

T2 – Sanitetshagen, gnr./bnr. 56/1081

Stort tre på eiendommen skal søkes bevart. Fagansvarlig for trær i Rogaland fylkeskommune og Stavanger kommune med arborist skal se på tiltak som sikrer at treet blir bevart. Eventuell fjerning av treet skal ha godkjenning av Stavanger kommune.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 Nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)

Kjørevei

Fellesvegene skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene:

Feltnavn	Fellesveg for eiendommer med gnr./bnr.
f_KV3	56/1135, 1137, 1139
f_KV5	56/1134, 1136, 1138, 2125, 1140
f_KV12	56/1119, 1118
f_KV24	56/1113, 1110
f_KV18	56/1105, 1106

Annen eierform

Feltnavn	Privat veg for gnr./bnr.
KV6	56/1131
KV33	56/1112

o_KV9 (Olav Vs gate) Kjørefeltet, kantsteinen innenfor området skal ha vis på 6 cm.

Frisikt

KV Mot kommunal vei skal det sikres frisikt etter krav i gatenormen til Stavanger kommune.

Fortau

o_FO er offentlige arealer. Innenfor formålet kan det føres opp nødvendige trafikkregulerende tiltak.

o_FO1 (Olav Vs gate). På fortausarealet skal overflaten være skifer.

o_FO2 og GS1 På fortau og gangforbindelse fra undergangen til Olav Vs gate skal overflaten være skifer

o_FO3. Fortauet (mot bebyggelse i vest) skal framstå som en del av holdeplassen. Overflaten skal være lys granitt. Gangareal fri for hindringer sikres med min. 2,5 m fri bredde. Stolper til skilt, belysning og trær m.m. skal plasseres slik at de ikke er til hinder for gangakser. Skille mellom bussveiperrongen og fortau markeres fortrinnsvis med nedsenket 20 cm bred granittkantstein. Det skal ikke etableres sykkelparkering.

o_FO4. Trær i fortau skal så langt det er mulig bevares. Stavanger kommune skal godkjenne fjerning av trær.

o_FO14. Statuen (Broken Column av Antony Gormley) skal sikres under anleggsarbeidet. Stavanger kommune v/ byggesak skal godkjenne nødvendige sikringstiltak. Hvis demontering, mellomlagring og reetablering vurderes som nødvendig, må statuen innmåles nøyaktig i plan og høyde før den flyttes. Etter endt anleggsarbeid skal den reetableres på samme plass.

o_FO. Trær langs Madlaveien fra rundkjøringen ved E39 til Olav Nilssons gate skal bevares.

Kollektivnett

o_KO er areal for busstrafikk. Innenfor o_KO1-3. tillates varetransport som skal betjene virksomheter i Olav Vs gate.

o_KO. I krysset Madlaveien/Løkkeveien, Madlaveien/Holbergs gate og systemskifte ved Mosvatnet skal utformes med et annet belegg som vist i formingsveilederen punkt 2.7.

o_KO På bussveien i svingen inn til Olav Vs gate skal det i kjørebanelen bruke materialer som er fartsdempende.

o_KO Gangfelt sør i Olav Vs gate skal heves og overflaten skal være av granitt.

Renovasjon

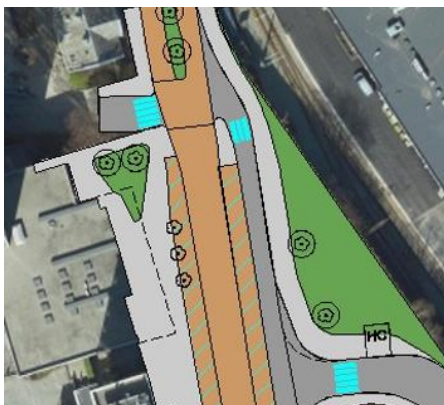
Renovasjonen IKS skal kunne benytte Bussveien i forbindelse med renovasjon til følgende gater:

- Kjøre ut i Bussveien fra Kannikgata mellom Kannikgata 57 og Stavanger kunstforening
- Kjøre ut i Bussveien fra Olav Nilssons gate mellom Olav Nilssons gate 26 og Madlaveien 61
- Kjøre inn fra Bussveien til Orknøygata mellom Orknøygata 1 og 2
- Kjøre inn fra Bussveien til Wergelands gate mellom Madlaveien 83 og 85

Plassering av bom må avklares nærmere igjennom tekniske planer.

Kollektivholdeplasser

o_KH1. På holdeplassen skal overflaten ha lys granitt. Det skal ikke etableres sykkelparkering på perrongen. I overgangen fra perrong til gangfelt skal det etableres fysisk hindring som leder gående til gangfeltet. Det skal plantes tre trær på holdeplassen som vist i prinsippskisse under.



Illustrasjonen viser trær som bevares med sirkel og nye trær uten sirkel.

o_KH2. På holdeplassen skal overflaten ha lys granitt. Det skal ikke være leskur eller sykkelparkering på perrongen. På perrongen skal det plantes minimum et tre. Det skal etableres plantekasse og minimum en benk. Plassering av plantekassen og

benk skal ta hensyn til krav til universell utforming, samtidig som plantekassen skal bidra til å lede gangtrafikk mot etablerte krysningspunkt. Plantekassen skal ikke være til hinder for sikt mellom gående og bussjåfører. I overgangen fra perrong til gangfelt/tilrettelagt kryssing skal det etableres fysisk hindring som leder gående til krysningspunktet.

o_KH3-6 er stasjoner for Bussveien. Leskur og annen nødvendig møblering/infrastruktur for Bussveien kan settes opp innenfor formålet.

o_KH 4 Bussveistasjon ved Niles Juls gate. Det skal ikke være sykkelparkering på stasjonen.

o_KH5 Bussveistasjon ved Holbergs gate: Det skal ikke være sykkelparkering på stasjonen.

Bane

Tiltak innenfor jernbaneområde skal godkjennes av Bane NOR

Gatetun

o_GT1 er offentlig areal, og tilkomst til eiendommene med gnr./bnr. 56/210, 56/1129 og 56/1131.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer, rabatter og sideterreng i forbindelse med veianlegget. Det tillates etablert rekkverk, skilt, belysing, trær, utsmykning o.l. innenfor områdene så langt krav og sikkerhetsavstander til veianlegget innfris. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planleggingen og opparbeidelse av arealene.

Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes der dette er mer hensiktsmessig.

Parkeringsplasser

O_P1. Areal skal kun betjene vareleveranse til eksisterende virksomheter som grenser til Olav Vs gate. Ved detaljprosjektering skal det legges vekt på å utforme arealet slik at det blir tydelig markert til formålet varelevering, eksempelvis ved hjelp av oppmerking, annet belegg eller annet.

O_P2 (Olav Vs gate). Arealet skal tilrettelegges og reserveres som parkering for bevegelseshemmede. Prosjektering og bygging skal ta hensyn til verna tre. Gravearbeidet skal ikke overstige 30 cm. Bærelaget skal bestå av grus eller annet vanngjennomtrengelig materiale. Arborist skal involveres i arbeidet og røtter ønskes bevart.

§ 5 Grønnstruktur (pbl §12.5 Nr. 3)

For områder avsatt til grønnstruktur vist i denne planen, gjelder bestemmelser i reguleringsplanen som formålet er hentet fra.

Trær som ikke er regulert bevart, skal søkes bevart. Fagrapport fra godkjent arborist og trafikksikkerhet skal være viktig grunnlag for vurdering av bevaring.

o_PA. Grøntareal skal ikke uten særskilt tillatelse fra Stavanger kommune nyttes til lagring av anleggsrelatert utstyr.

o_PA9 -o_PA10 Stavanger kommune skal godkjenne fjerning av trær i Kannikparken. Tre som fjernes skal erstattes med nye.

§ 6 Hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresoner (plan- og bygningsloven §12-6 a)

Byggeforbud rundt veg (H190)

Innenfor de viste sonene tillates det ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindre framføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken.

Frisikt (H140)

I frisiktsonene skal det være uhindret sikt ned til 0,5 meter over de kryssende vegers plan.

Bevaring naturmiljø (H560)

Trær som er regulert til bevaring er angitt med symbol på plankartet. Disse trærne har en spesiell verdi som enkelttrær og Stavanger kommune skal godkjenne felling, beskjæring samt grunnarbeider.

Bevaring kulturmiljø (H570)

Deler av plan 2623 er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570 etter gjeldende kommuneplan for Stavanger kommune. Byggesaker innenfor område H570 skal forelegges byantikvaren til uttale. Dagens situasjon skal fotograferes før inngrep i hensynssone H570.

Sikring og faresoner (H190)

Byggearbeid innenfor hensynsone 190, tunnel og mur og annen konstruksjon under veien skal godkjennes av Bane NOR før arbeidet igangsettes, jf. jernbaneloven § 10. Bestemmelsen gjelder også grunnboring.

§ 7 Bestemmelsesområder

Vilkår for areal, bygninger og anlegg

#01 - gnr./bnr.: 58/783

Dersom det må gjøres inngrep som følge av anleggsarbeidet, skal plen og hellelagt gang i størst mulig grad reetableres tilsvarende eksisterende situasjon.

#02 – gnr./bnr.: 56/1127

På eiendommen skal det reetableres en trapp som i materialbruk er tilsvarende eksisterende trapp, og slik at den er tilpasset husets symmetri. Eksisterende trapp skal om mulig gjenbrukes. Før eventuell rivning av eksisterende trapp skal denne dokumenteres som grunnlag for reetableringen.

#03 - gnr./bnr.: 56/1120

Mur i grensen mot fortau skal reetableres i naturstein.

#04 - gnr./bnr.: 56/1125

På eiendommen skal det reetableres en trapp som i materialbruk er tilsvarende eksisterende trapp.

#05 - gnr./bnr.: 56/1118, #06 - gnr./bnr.: 56/1100 og #07 – gnr./bnr.: 56/1032

Dersom det må gjøres inngrep som følge av anleggsbeltet, skal berørt midlertidig areal i størst mulig grad reetableres tilsvarende eksisterende situasjon. For dette området skal det tas særlig hensyn til materialvalg og helhetlig utforming i henhold til det kulturhistoriske uttrykket.

#08 statue av Asbjørn Kloster - gnr./bnr. 56/767 og #09 - gnr./bnr. 56/763 Fontene i Kannikparken

Statuene skal sikres under anleggsarbeidet, om nødvendig ved demontering, mellomlagring og reetablering. Stavanger kommune v/ byggesak skal godkjenne nødvendige sikringstiltak.

#13 Undergangen gjennom fv. 441 i Kannik ved Rogaland teater

Undergangen skal utformes etter følgende tema:

- opplevelse av trygghet
- plassering og utforming av eventuell ny midtsøyle
- plassering og utforming av konstruksjon som stenger rampen mot nordvest
- lyssetting
- videreføring av Kannikbekken
- høy kvalitet på materialer, naturstein, ombruk og aktive fasader
- innslag av vegetasjon på murene ved inngangene til undergangen

Stavanger kommune skal delta i arbeidet med detaljprosjektering av undergangen.

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene i størst mulig grad tilbakeføres til samme eller tilsvarende standard som før tiltakene ble påbegynt. Midlertidig bygge- og anleggsområder oppheves når anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk senest 10 år

etter vedtatt plan.. For områder regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde gjelder bestemmelser i reguleringsplanen som formålet er hentet fra.

Midlertidige riggplasser skal brukes slik at verdifulle/gamle trær ikke blir berørt.

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#10 og #11: Innenfor vist byggegrense tillates utkraging fra bygningskropp med en frihøyde under på minst 3,30 m.

§ 8 Rekkefølgekrav

Før anleggstart

- Stavanger kommune skal delta i arbeidet med detaljprosjektering av undergangen gjennom fv. 44 i Kannik og Olav Vs gate. Detaljert formingsveileder skal utarbeides før utlysning, og i samarbeid med Stavanger kommune
- Det skal utarbeides tekniske planer som angitt i §2. Det skal utarbeides detaljplaner for både anleggs- og driftsfasen.
- Stavanger kommune skal godkjenne tiltaksplan for gatetrær og større trær i planen.
- Det skal gjennomføres en kartlegging av rødliste- og svartelistearter, og forurensede masser i planområdet. Tiltaksplan for håndtering må være godkjent av forurensningsmyndighet, Stavanger kommune.

I anleggsperioden

- Myke trafikanter skal ha trafikksikre forhold i hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges, må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides.
- Adkomstene til næringsdrivende og øvrige aktører langs hele strekningen skal ivaretas.
- Trær sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Arborist skal benyttes til avklaringer og vurderinger av rotsone og ved behov for beskjæring, fjerning eller tiltak knyttet til krone eller rotsystem.
- Eksisterende fremmede arter innenfor berørt anleggsområde skal fjernes og leveres til mottak for destruering.

Før anlegget ferdigstilles

- Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest første vekstsesong etter at anlegget er tatt i bruk.
- Støyskjermingstiltak skal være gjennomført i tråd med bestemmelse § 2.2.
- All omlegging/etablering av tilgrensende veinett, og teknisk infrastruktur som hjemles i planen inkl. adkomstomlegging, skal være ferdig opparbeidet.
- Eksisterende underganger innenfor planområdet skal oppgraderes med ny belysning som bidrar til økt trygghetsfølelse. Dette gjelder ikke undergangen ved E39 Motorveien

- Ved trafikkøkning i Øvre Stokkavei, og Nedre Stokkavei og Stokkaveien skal det vurderes behov for intensivbelysning/forsterket belysning ved utvalgte gangfelt.

Undersøkelsesplikt

Innen ett år etter at Bussveien er etablert gjøres det nye trafikktegn i kryss nær skoler og områder som beboere rapportere inn. Ny trafikktegn skal sammenlignes med trafikktegn som ble utført av Rogaland fylkeskommune/ Norconsult i 2024. I tillegg skal det gjøres trafikktegn i Peder Klows gate på Våland, før og etter bygging av Bussveien. Rogaland fylkeskommune er ansvarlig for gjennomføring av trafikktegn.

Innen ett år etter at Bussveien er etablert skal Rogaland fylkeskommune i samarbeid med Stavanger kommune gjøre en trafiksikkerhetsvurdering av områder der økning i trafikk har ført til nye trafiksikkerhetsproblemer, for fylkeskommunale og kommunale veier. Dette gjelder for området Våland og Eiganes. Bredere fortau, opphøyde gangfelt og andre trafiksikkerhetstiltak vil være aktuelle tiltak.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

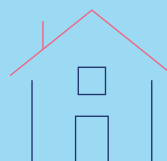
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0156/26

Adresse: Madlaveien 52, 4009 STAVANGER, gnr. 56, bnr.
1105, snr. 1 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/