

PROAKTIV



STRANDFLÅTVEIEN 31





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NEDRE VAULEN

Lækker og gjennomført enebolig med stor og frodig hage, dobbelgarasje, flotte uteområder og sjønær beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Strandflåtveien 31, 4018
STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 19, bnr. 266, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 9.950.000,-

Omkostninger: 268.000,-

Totalpris: 10.218.000,-

Kommunale avgifter: 21.505,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 5/3

BRA: 236 m²

BRA-i: 192 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
tomt. Utvendig bod.

Det er dobbelgarasje, men den ene
garasjen blir i dag brukt som treningsrom.

Tomt: 572.6 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	115		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



NEDRE VAULEN

Kommune: Stavanger / Område: Nedre Vaulen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Strandflåtveien 31 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Mariero, like ved Gandsfjorden. Her bor du i et etablert og familievennlig boligområde med kort vei til både natur, sjø, daglige servicetilbud og et godt utvalg av fritidsaktiviteter.

Gandsfjorden ligger like i nærheten og byr på flotte omgivelser for tur og rekreasjon. Langs fjorden finnes fine turmuligheter, og det er kort vei til populære turområder som Vaulen og Sørmarka. Vaulen badeplass er et naturlig utfluktsmål på sommerstid, med flotte bade- og grøntområder. For den aktive finnes det også gode muligheter for løping, sykling og andre utendørsaktiviteter i nærområdet.

Området har et godt tilbud av fritidsaktiviteter for både store og små. I nærheten finner du blant annet idrettsanlegg, fotballbaner og treningsmuligheter, mens Stavanger sentrum og Hinna ligger



OFFENTLIG TRANSPORT

🚉	Mariero stasjon Linje L5	9 min 🚶 0.7 km
🚉	Mariero Linje 2, 3, N84	14 min 🚶 1.1 km
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚗 4.4 km
✈️	Stavanger Sola	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Obs Mariero Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

🛒	Kilden Kjøpesenter	7 min 🚗
💊	Apotek 1 Mariero Stavanger	11 min 🚶

SPORT

⚽	Nesflåtn. balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Vaulenbanen - kunstgress Fotball	13 min 🚶 1.1 km
🏊	24/7 Mariero	15 min 🚶
🏊	CrossFit Centrum Hillevåg	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Obs Mariero	12 min 🚶
---	-------------	----------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av kultur- og aktivitetstilbud.

Det er kort vei til daglige servicetilbud, med dagligvarebutikker, apotek, serveringssteder og øvrige forretninger i nærområdet. Mariero har også gode kollektivforbindelser, og med enkel tilgang til hovedveinettet er det gode forbindelser både til Stavanger sentrum, Forus og Sandnes.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

For barnefamilier er beliggenheten praktisk med flere barnehager og skoler i nærområdet. Vaulen skole og Hinna ungdomsskole ligger i området, og det finnes flere barnehage tilbud innen kort avstand. Nærheten til både skole, fritidsaktiviteter og natur gjør området velegnet for familier.

Alt i alt får du her en fin kombinasjon av sjønær beliggenhet, gode tur- og fritidsmuligheter, nærhet til servicetilbud og enkel tilgang til Stavanger og Sandnes.

Bebyggelse

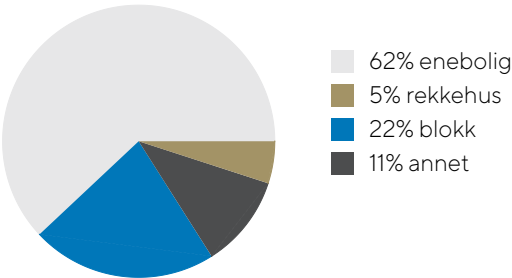
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	20 min 1.6 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 ... 187 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	21 min 1.6 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	8 min 3.1 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	8 min 3.5 km

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 55 barn	15 min 1.2 km
Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	18 min 1.5 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 62 barn	22 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL STRANDFLÅTVEIEN 31

Boligen har dobbel garasje, balkong og frodig hage.

Parkering

Parkering i garasje og tomt. Utvendig bod.

Det er dobbelgarasje, men den ene garasjen blir i dag brukt som treningsrom.

Tomtestørrelse

572 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med tegltakstein.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Utvendig > Ytterdører

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater parkett

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

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

Innvendig > Krypkjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Kjøkken > 1 etg > Kjøkken/trapperom > Avtrekk

Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.







Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig
STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:
Tirsdag, 8. september 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder 1 etg.: Kjøkken/trapperom, stue, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom
Underetasje.: Entré/hall, bad/vaskerom, bod/oppbevaring, kjellerstue

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

1. etasje
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 44 kvm
Total BRA: 165 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 33 kvm

Terrasse i tre og balkong fra kjøkken med ett samlet areal på ca 33 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Platter i betong og skifer eller stein/betongganger er overflater som ikke anses som målbart areal.

Garasje med ett samlet areal på ca 41 m2 og bod foran på ca 3 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Strandflåtveien 31 - en lekker og gjennomført enebolig med stor og frodig hage, dobbelgarasje, flotte uteområder og attraktiv beliggenhet.

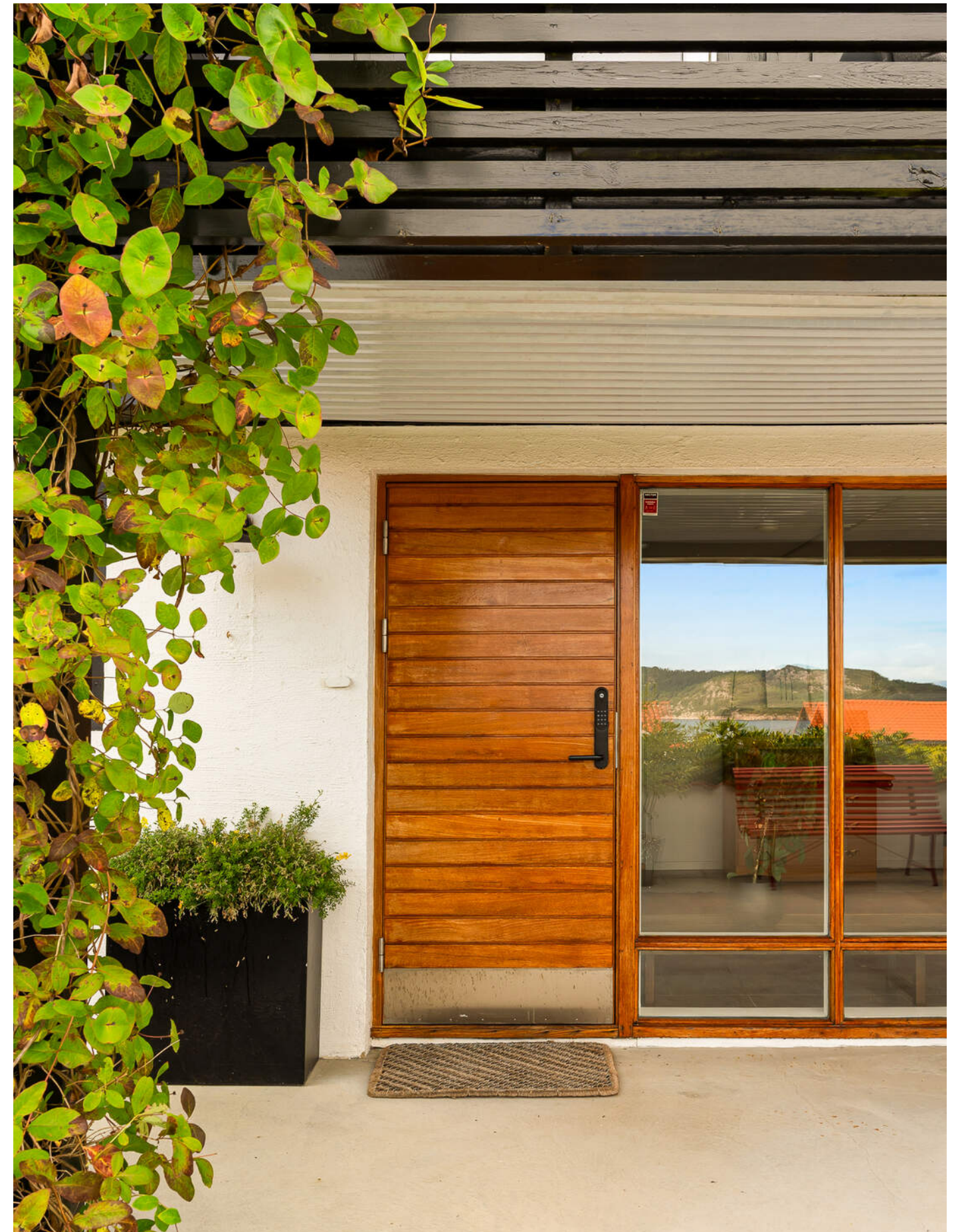
Strandflåtveien 31 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Mariero, like ved Gandsfjorden. Her bor du i et etablert og familievennlig boligområde med kort vei til både sjø, natur, daglige servicetilbud og et godt utvalg av fritidsaktiviteter.

Stuen er lekker, lys og romslig, med store vindusflater, god takhøyde og helt fantastisk utsikt over Gandsfjorden. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord, øvrig ønsket møblement og det er stedbygd hyller i stuen. Vedovnen bidrar med ekstra varme og hyggelig stemning på kjølige dager.

Fra stuen er det direkte utgang til den frodige og skjermede hagen. Her er det god plass til utemøbler, grill og uteområdet fungerer som et naturlig samlingspunkt når familie og venner inviteres på besøk.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har et stilrent uttrykk med slette fronter i eik. Også her får du flott utsikt over Gandsfjorden. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og fra kjøkkenet er det utgang til en herlig balkong.

I første etasje finner du også tre gode soverom. Alle soverommene har god størrelse, store vindusflater og plass til





dobbeltseng, garderobeskap, skrivebord og øvrig møblement. Rommene kan tilpasses etter behov og benyttes som hovedsoverom, barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller annet.

Badet er romslig og helfliset, med varmekabler i gulvet. Det er innredet med dobbel servant, vegghengt toalett, dusj med glassdører og innfliset badekar. Badekaret er perfekt etter lange dager.

I underetasjen finner du en romslig kjellerstue, hall, bad, krypkjeller og bod. Kjellerstuen har god plass til ønsket møblement og egner seg utmerket som TV-stue, hobbyrom eller et sosialt oppholdsrom. Her er det stedbygde hyller som gir masse oppbevaringsplass. De øvrige rommene gir også gode muligheter for praktisk oppbevaring og ulike bruksområder etter behov.

Badet i underetasjen er helfliset og har varmekabler i gulvet. Det er innredet med vegghengt toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er dette en flott og innholdsrik enebolig med attraktive kvaliteter både inne og ute. Her får du en kombinasjon av gode oppholdsrom, flere soverom, flotte uteområder og en attraktiv beliggenhet nær Gandsfjorden.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmepumpe
Varmekabler på gulv på bad, i hall, kjellerstue og toalettrom 1. etg
Vedovn i stue

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUEN

Stuen er lekker, lys og romslig, med store vindusflater, god takhøyde og helt fantastisk utsikt over Gandsfjorden. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig ønsket møblement.

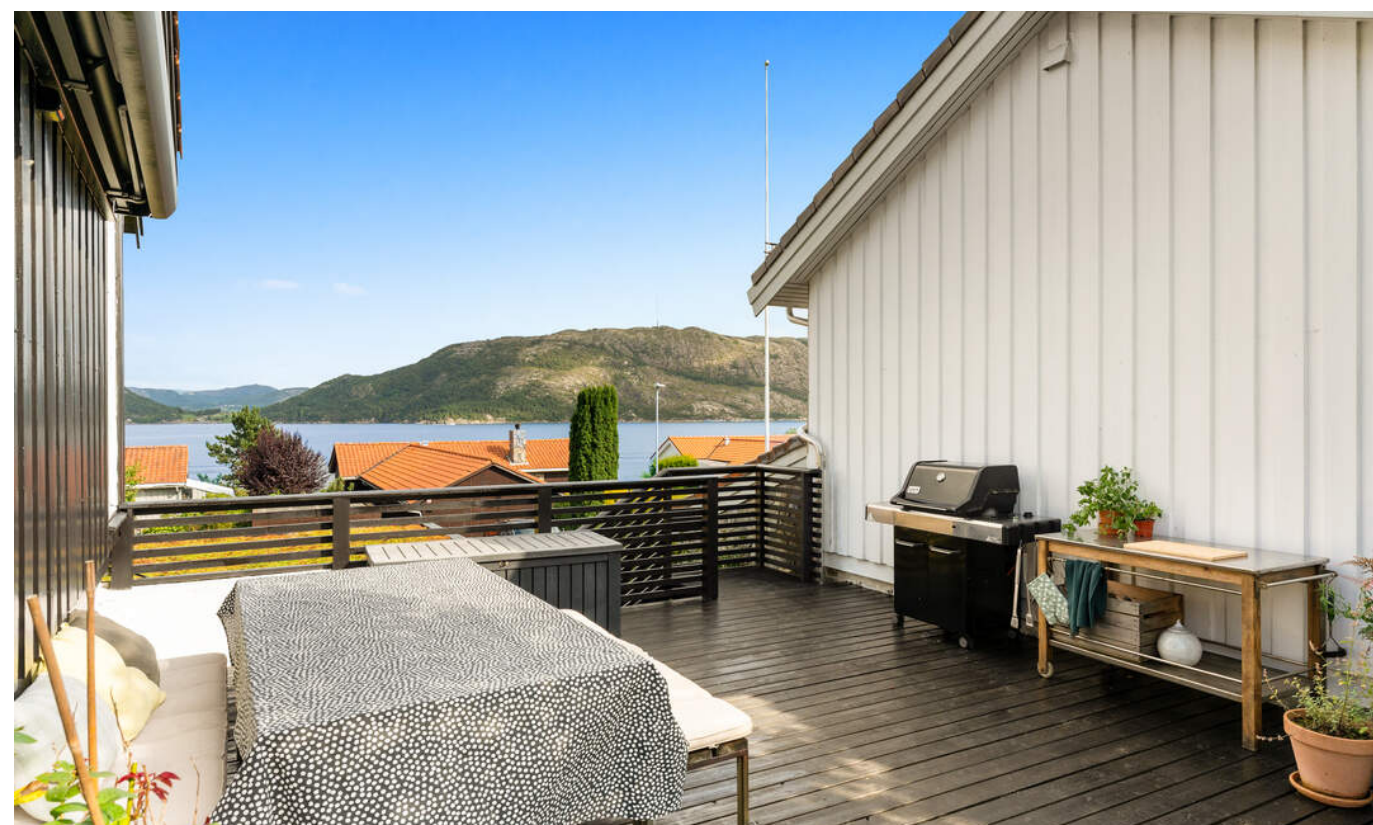




FRODIG OG SKJERMET HAGE

Era stuen er det direkte utgang til den frodige og skjærmede hagen. Her er det god plass til utemøbler, grill og uteområdet fungerer som et naturlig samlingspunkt når familie og venner inviteres på besøk.





KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har et stilrent uttrykk med slette fronter i eik. Også her får du flott utsikt over Gandsfjorden. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass.



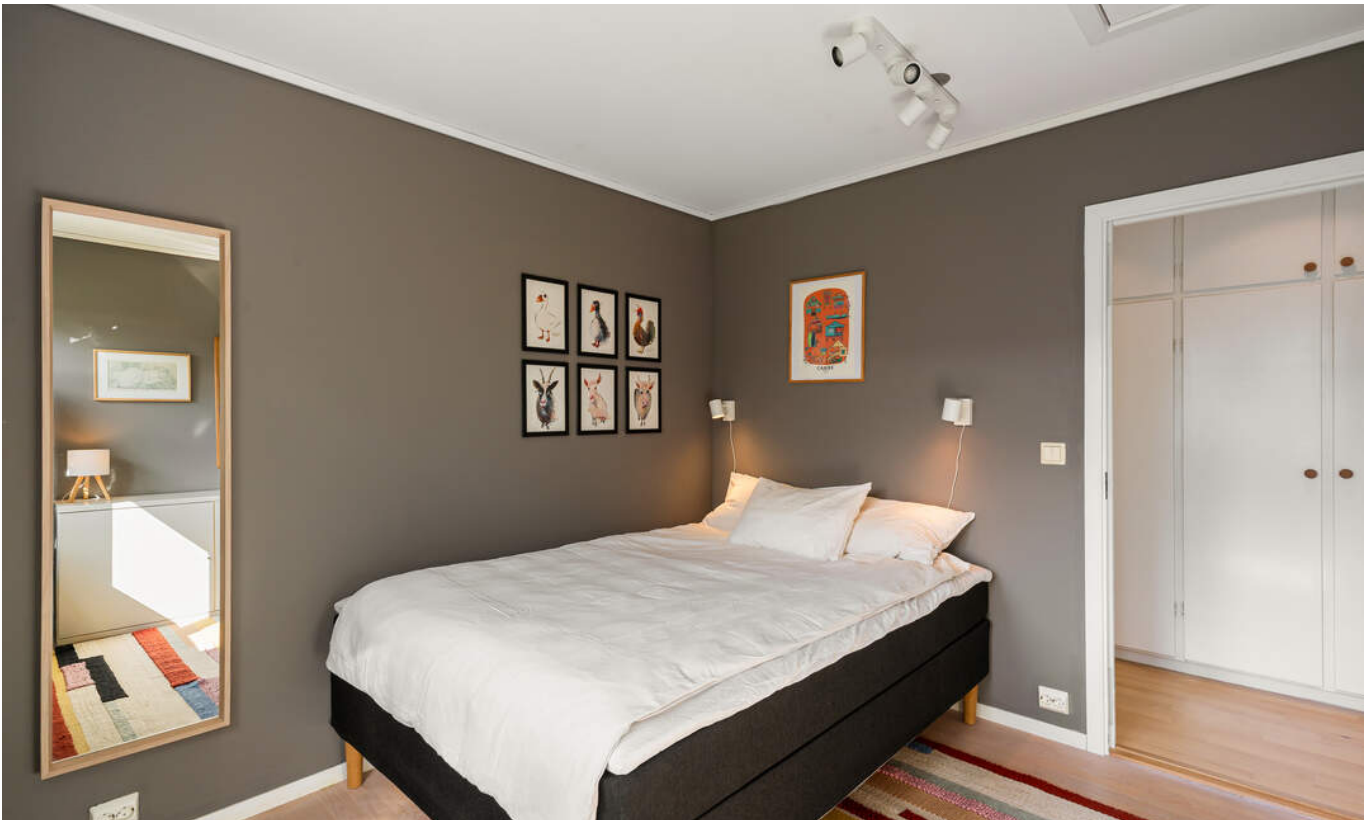
BALKONG

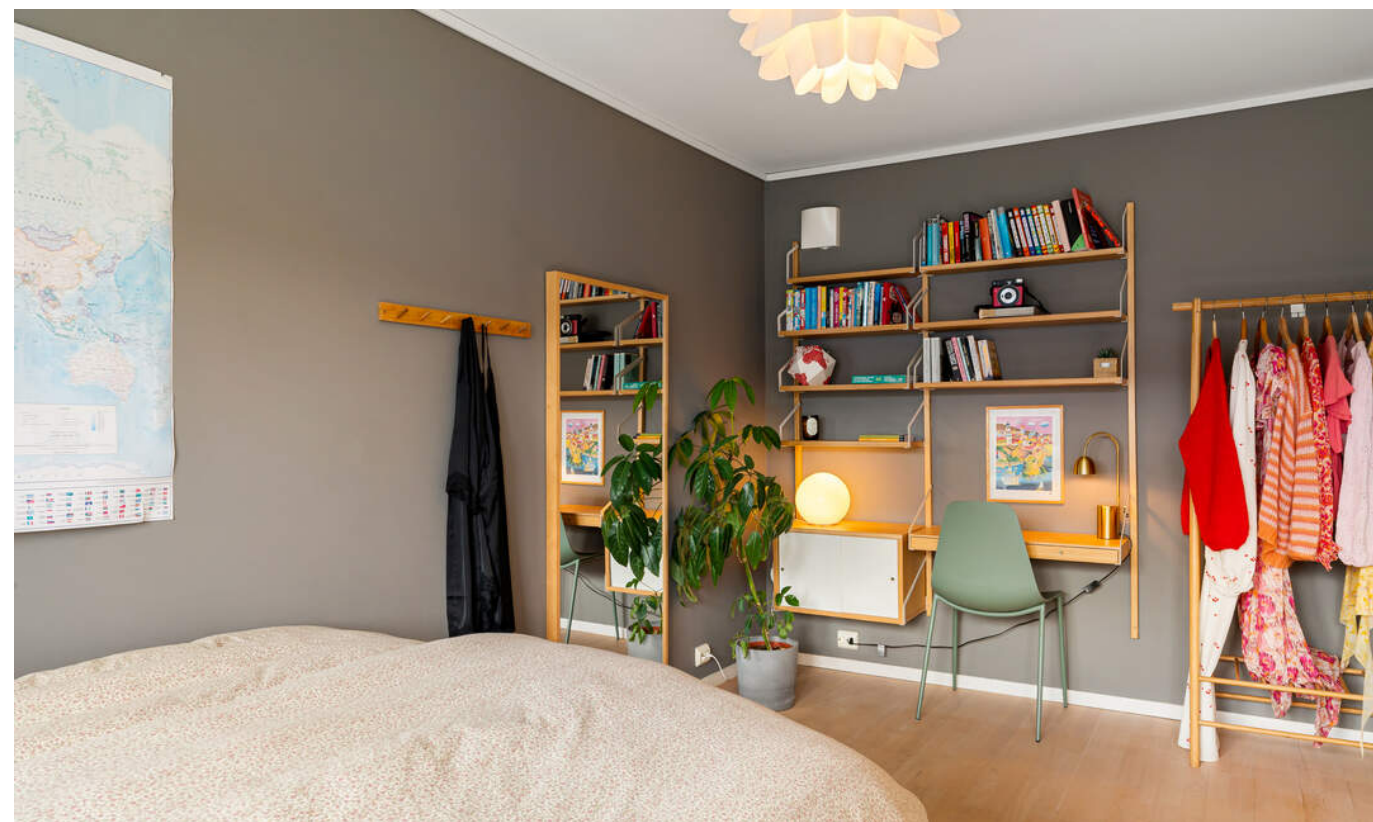
Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig balkong.



SOVEROM

I første etasje finner du også tre gode soverom. Alle soverommene har god størrelse, store vindusflater og plass til dobbeltseng, garderobeskap, skrivebord og øvrig møblement. Rommene kan tilpasses etter behov og benyttes som hovedsoverom, barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller annet.







BADET

Badet er romslig og helfliset, med varmekabler i gulvet. Det er innredet med dobbel servant, vegghengt toalett, dusj med glassdører og innfliset badekar. Badekaret er perfekt etter lange dager.

UNDERETASJE

I underetasjen finner du en romslig kjellerstue, hall, bad, krypkjeller og bod. Kjellerstuen har god plass til ønsket møblement og egner seg utmerket som TV-stue, hobbyrom eller et sosialt oppholdsrom.





BAD

Badet i underetasjen er helfliset og har varmekabler i gulvet. Det er innredet med vegghengt toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.



DEN ENE HALVDELEN
AV GARASJEN ER
INNREDET SOM
TRENINGSROM

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
572 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.724.029,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.896.117,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon-, feiing/tilsynsgebyr og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
21.505,- for 2026

Info eiendomsssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 26.06.1967

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

11.06.1965 - Dokumentnr: 303385 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:19 Bnr:106

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Kommuneplaner under arbeid
Id KP 2027-2042

Reguleringsplaner
Id 470
Navn Mariero industriområde

Id 1821
Navn Privat reguleringsplan for Sørflåtveien boligpark, Hinna Bydel

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei over gnr. 19 bnr. 304 med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Kjerneinformasjon

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
9 950 000,00 (Prisantydning)

9 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
248 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

250 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
268 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 200 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 218 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Thomas Ystrøm Johnsen
Tine Lærdal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 100 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger + drone kr 9 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 52 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 18 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 641.

Totale kostnader kr. 72 341.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt

Kjerneinformasjon

markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
9.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Strandflåtveien 31

Strandflåtveien 31

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi overtok boligen i februar 2008. Etter omfattende renovering flyttet vi inn sommeren 2008. Vi har bodd i huset siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 38225868

Informasjon om selger

Selger

Lærdal, Tine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2008

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av hele huset. Nye bad og toalett.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Froiland Bygg (entreprenør).

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2026

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av en knekt flis i dusjen

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Ottar Goa (murer)

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2026

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet innmat i kraner på begge bad og toalett da det var en mindre lekkasje rundt dreieleddet.

2.3.5Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Scan VVS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde en lekkasje rundt pipeløp for noen år siden. Fikk sjekket opp og det var ingen fukt skader. Lekkasjen ble utbedret med ny pipehatt.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak på hele huset.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester BOB

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2022

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny dobbel garasje med sedumtak.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rygehus

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller



5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

vi hadde en mindre lekkasje i kjeller like etter innflytting. Dette var forårsaket av tett avløp fra takrenner og lekkasje i rør-skjøt inni vegg. Dette ble utbedret med bl.a spyling og nye "filter" på tak renner. Ingen tegn til fukt etter dette.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde en feil med en sikring som gikk varm. Dette ble utbedret av elektriker.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2008

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Madla Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2022

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært



10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Diverse utbedringer i forbindelse med ny garasje og el-bil lader, nye led lamper og termostater.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Relatek

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Under renovring ble det oppdaget av det gamle avløpsrøret (soil) var skadet og det ble i den anledning lagt ny avløpsledning i gulvet i kjeller.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny stikkledning fra hus til kommunalt ledningsnett i forbindelse med graving i veien

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stavanger kommune

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2008

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye rør i huset i forbindelse med totalrenovering av boligen i 2008.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sandnes VVS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tanken ligger i hagen. Den var frakoblet da vi kjøpte eiendommen og vi ble da fortalt at denne var tomt for olje og fylt med sand.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert ny varmepumpe.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
ACsenteret AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Gammel peis som var i huset når vi kjøpte ble revet da denne hadde dårlig trekk. Ny rentbrennende peisovn ble montert. Ingen problemer med denne.



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjegg eller solvkre observert i våtrom (rundt sluk) noen få par ganger. Noe skrukketroll i kjeller - spesielt om høsten. Ett og annet skrukketroll i gangen oppe. Avfukter installert i kjeller (spesielt om høsten og/eller vinteren dersom denne er spesielt fuktig) har hjulpet med å redusere dette.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt mugg i en vinduskarm på ett soverom. Dette var forårsaket av tett rullegardin foran vindu uten ventil. Det ble utbedret ved at vi fikk satt inn nye ventiler i soverommet som sørget for bedre lufting.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Vedlegg

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28845600

Side 7

Side 8

58

STRANDFLÅTVEIEN 31

PROAKTIV.NO

59

Egenerklæringsskjema

Name
Tine Lærdal
Date
2026-09-08

Identification
 Tine Lærdal



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tilstandsrapport

 Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 19, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 Rapportdato: 09.09.2026 Oppdragsnr.: 20137-2713 Eiendomsverdi ref nr: GY7667
Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst 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

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 2 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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 (spåknadstidspunktet). 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 fuksøk.

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 spåknadstidspunktet. 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 3 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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 bygningsakkyndige 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

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 4 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med tegltakstein.

En enebolig oppført i 1966, betydelig renover/oppusset i 2008. Våtrom, kjøkkeninnredning og de fleste overflater inne fra 2008. Boligen er bra vedlikeholdt ute, enkelte værslitasjer/sprikker i bordkledning pga mørk farge, enkelte slitasjer på værutsatte vinduer og dører.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr med kaldtloft. Tegltakstein iflg eier ny i 2022. sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Takrenner/nedløp i aluminium, iflg eier nye i 2022. Sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader.

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Fabrikkmalte vinduer i tre fra ca 2008, enkelte eldre/original, bl.a i edeltre ved entre. Malte balkongdører i tre. Hovedytterdør fra 2008 i edeltre. Denne er funnet i orden, god funksjon.

Balkong i tre fra kjøkken. Overflater og rekkverk er funnet i orden. Terrasse/platte i tre. Trapp i tre fra terrasse/hageområdet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og tepper på gulv. Disse overflater er funnet i orden. Parkett i 1 etg, avvik. Malte vegger og tak, panel. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

Etasjeskiller i tre, støpt gulv i underetasje. Radon Mursteinspipe fra byggeår, vedovn i stue fra 2008.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i kjellerstue og bod. Kryp kjeller under trebjelkelag, støpt grunn.

Malt trapp inne, parkett i trinn. Fabrikkmalte, slette innerdører, med glass mellom kjøkken og gang. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. Skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etg iflg eiere fra 2008 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Dokumentasjon for våtrom.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Vanntett sjikt, membran og plastsluker.

Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 5 av 28

Elektrisk styrt vifte på vegg fra ca 2023. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Bad/vaskerom i underetasje fra 2008 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, opplegg for vaskemaskin, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Elektrisk vifte i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Vanntett sjikt, membran og plastsluker.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, opplegg for vaskemaskin, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte fra ca 2022. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg i bod mot bad uten unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning opprinnelig fra 2008 men har nye fronter/dører i 2022. Slette fronter/dører i eik, komposittbenkeplate, innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, steikeovn og micro i høyskap, platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber. Avløpsrør i plast/PVC. Iflg eier ble alle avløpsrør byttet i 2008, gjelder også bunnledninger. Lufting av avløpsanlegget over tak og stakemulighet på anlegget er identifisert.

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen. Ventilasjonsløsningen fra boligen er funnet tilfredstillende. Ca 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2023 og plassert på bad/vaskerom.

El skap/anlegg fra 2008. Iflg eiers egenerklærings skjema pkt 10.1.6 foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget, konfr evt eier. På generelt grunnlag anbefales alltid en utvidet el kontroll på det elektriske anlegget.

Brannmeldere i tak, brannslukkeapparat. Varmepumpe luft/luft produsert i 2022.

TOMTEFORHOLD
Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. Fuktsikring/drenering fra byggeår.

[Gå til side](#)

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Støpt grunnmur av betong, støpt platte på deler/tilbygg.
Forstøttningsmur i betong. Ingen observasjoner på slitasjer/sprekker eller skjevheter.

Skrått terreng.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger fra bolig til kommunalt anlegg i vei, fra 2020.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjene er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Garasje og bod

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva bygningen er byggemeldt som, størrelse og bruk er derfor ikke undersøkt.

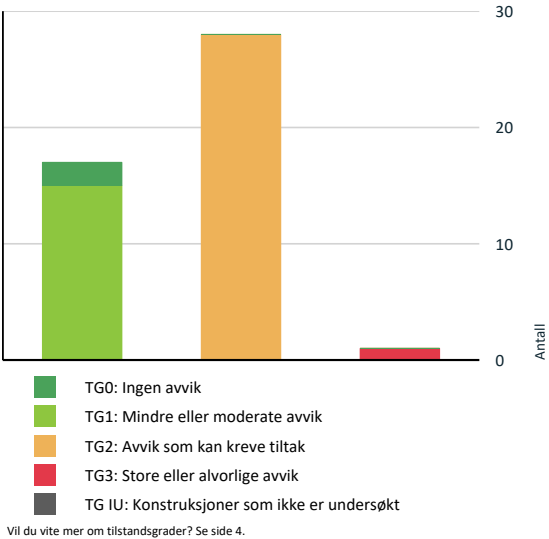
Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

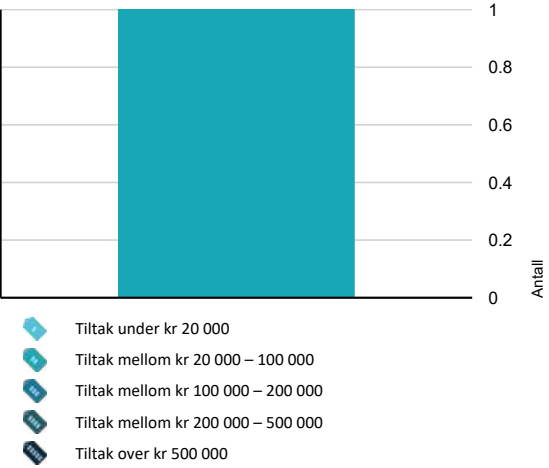


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
	Utvendig > Ytterdører Gå til side
	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
	Innvendig > Overflater parkett Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
	Kjøkken > 1 etg > Kjøkken/trapperom > Avtrekk Gå til side

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 8 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
2008	Modernisering	Tilbygg til boligen i 1 etg, nytt soverom. Boligen pusset opp på overflater inne, nytt kjøkken og nye bad. Tatt vekk peis i stue med parafinbrenner, ny vedovn. Ny hovedytterdør og de fleste vinduer/ytterdører. Oppgradert el anlegget og vann/avløp.
2010	Modernisering	Ny terrasse/platte i tre.
2020	Modernisering	Nye stikkledninger fra kommunalt anlegg/vei til bolig.
2022	Modernisering	Ny tekking ute med papp, strø og lekter, beslått pipe over tak. Pusset opp kjøkkeninnredning, nye fronter/dører og benkeplate, ny steikeovn og platetopp. Ny varmepumpe luft/luft.
2026	Modernisering	Pusset opp kjellerstue, nytt teppe, stedbygget møbler/seksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tegltakstein iflg eier ny i 2022. sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Tegltakstein.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i aluminium, iflg eier nye i 2022. Sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Takrenner/nedløp i aluminium.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperr med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Deler av takkonstruksjonen er synlig på kaldtloft. Kaldtloftet ppplevde begrenset luftet/ventilert, det er en ventil i gavl på hoveddel men ingen via takutstikk/raft. Merker i undertak/rupanel etter kondensering som tyder på for lite gjennomlufting. Etasjeskillen/tak i 1 etg er isolert, deler av denne ligger i uorden eller mangler vindtetting mot kald side. Rørgjennomføringer i yttertak med fuktmerker, det går ett isolert ventilasjonsrør gjennom her som er årsaken, kondenserer.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 9 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre gjennomlufting av kaldtloft, etablere flere ventiler i gavler, og/eller åpne for lufting ved takutstikk/raft. Isolasjon som ligger i uorden eller mangler suppleres. Isolere alle rør som går gjennom kaldtloftet.



Merker i undertak/rupanel etter kondensering, ingen lufting fra raft.



Isolasjon eller vindtetting mot kald side som mangler.



Uisolert rørgjennomføring i tak med fuktmerker rundt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Deler er eldre/original bordkledning, deler på tilbygg fra 2008, ingen observasjoner på råteskader. Pga mørk farge har deler av denne en del langsgående sprekker, spesilet på fasader som er utsatt for sol. Enkelte korte stående bordkledning med gjennomgående sprikk. Det er påvist manglende gnagesikring/musetetting tilfeldig valgte steder.
- Eldre original bordkledning på det meste, fr. på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.



Sprikker i bordkledning, her mot sør.



Korte biter med sprikk.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre fra ca 2008, enkelte eldre/original, bl.a i edeltre ved entre.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Værutsatte vinduer har værslitassjer, oppsprikking/avflassing ute på ramme/klemlist for glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Vinduer på værutsatte sider med slitassjer/avflassing.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 10 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrassedører fra 2008, har god åpne/lukkefunksjon men har enkelte værslitassjer/avflassing ute på dørblad/klemlister.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdører vedlikeholdes etter behov.



Enkelte værslitassjer på balkong/ytterdører.

TG 1 Hovedytterdør

Beskrivelse

Hovedytterdør fra 2008 i edeltre. Denne er funnet i orden, god funksjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i tre fra kjøkken. Overflater og rekkverk er funnet i orden.



Balkong fra kjøkken.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/platte i tre.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater terrassebord er bra behandlet, mindre oppsprikking av normal karakter. En del skjevheter på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket rettes opp.



Terrasse i tre.



Skjevt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre fra terrasse/hageområdet.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 11 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Trapp er bra behandlet, det er større åpninger mellom opptrinn, ikke håndrekke en side av trappeløpet. Deler av trapp/vange står i direkte kontakt med underlaget/betong og vil trekke opp fukt.

Konsekvens/tiltak

- Trapp bør barne/fallsikres med minske åpninger mellom opptrinn og håndrekke/løpere på begge sider i trappeløpet. Etablere avstand eller montere ett kappilærbrytende sjikt mellom trevirke og underlaget/betong.



Trapp til terrasse/hageområde.



Trapp/vanger står direkte ned på underlaget/betong.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser og tepper på gulv. Disse overflater er funnet i orden.



Tepper og fliser i underetasje.

TG 2 Overflater parkett

Beskrivelse

Parkett i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet, enkelte sprikker mellom parkettbord.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon samt utbedre sprikker mellom parkettbord etter behov.



Sprikk mellom parkettbord.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og tak, panel. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten mangler/skader utover normale brukslitasjer.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre, støpt gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, stue og kjøkken i 1 etg, mindre i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår, vedovn i stue fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Pipe fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Sett ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekasjer, pipe over tak er beslått med beslag. Ildstedet er ikke funksjonstestet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Feieluke i underetasje.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i kjellerstue og bod.

Vurdering av avvik:

- Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i kjellerstue og bod uten unormale fuktforhold men oppbyggingen av påforet yttervegg i kjellerstue er med plast/diffusjonstetting på innside isolasjonen som ikke er en anbefalt byggemåte hvor terreng på utside står høyt på mur. Yttervegg i bod er usiolert, veggplater montert direkte på mur på lekter.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men slik yttervegger i kjellerstue er bygget opp bør det følges regelmessig opp.



Fuktsøkt i påforet yttervegg i bod.



Fuktsøkt i påforet yttervegg i kjellerstue.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under trebjelkelag, støpt grunn.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjelleren opplevdes tørr på overflater/grunn men det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller gjennomlufting av kryp kjeller. Det er ventiler i mur men de er delvis blokkerte/har lite luftgjennomstrømning. Enkelte gjennomføringer i vindtettplate mot bjelkelaget har større hull/åpning med fare for inntrenging av skadedyr/gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kryp kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftskiftning og redusere fuktbelastning. Montere mansjett/tette gjennomføringer i vindtettplate mot bjelkelaget.



Gjennomføringer i vindtettplaten.

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp inne, parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

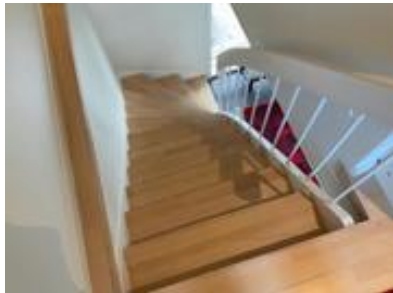
- En del knirk i trinn.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Trapp kan utbedres ift knirk etter behov.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personska-
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personska-



Større åpninger mellom spiller i rekkverk.



Trapp inne.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører, med glass mellom kjøkken og gang. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.



Slette innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr/fuktkrevende insekter, se eiers egenerklæringskjema pkt 19.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg iflg eiere fra 2008 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult susterne, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Bad i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 14 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke/ikke fremlagt dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Dør plassert i dusjens fuktsone.



Vindu plassert i badekarets fuktsone.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet, ca 5 mm fall på gulv/2,5 meter.

Konsekvens/tiltak

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

1 ETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og plastsluker.

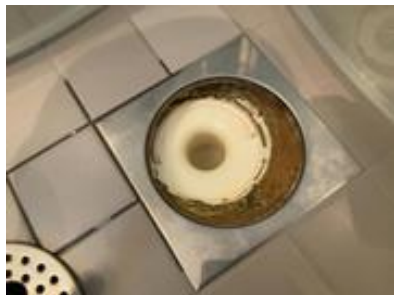
Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i dusj.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 15 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Sluk under badekaret.

1 ETG > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterne, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETG > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg fra ca 2023. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Vifte funksjonstestet med papir.

1 ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje fra 2008 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, opplegg for vaskemaskin, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Elektrisk vifte i tak.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Bad/vaskerom i underetasje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Bl.a område på gulv med bom/hullyd under fliser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og plastsluker.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i dusj.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 17 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Hjelpesluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, opplegg for vaskemaskin, buede glassdører i dusj med sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ikke fuktette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktzone.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Montere tilpasset mansjetter/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg/fuktsoner.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Ikke fukttette rørgjennomføringer i vegg under vask.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte fra ca 2022. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg i bod mot bad uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN/TRAPPEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opprinnelig fra 2008 men har nye fronter/dører i 2022. Slette fronter/dører i eik, komposittbenkeplate, innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, steikeovn og micro i høyskap, platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Deler av kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN/TRAPPEROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ventilator med vkast ut fra 2008, er testet med appir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 18 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger i kobber fra byggeår og 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.

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC. Iflg eier ble alle avløpsrør byttet i 2008, gjelder også bunnledninger. Lufting av avløpsanlegget over tak og stakemulighet på anlegget er identifisert.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Lufting av avløpsanlegget over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen. Ventilasjonsløsningen fra boligen er funnet tilfredsstillende.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2023 og plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift fra 2010.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder.

⚠ Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 19 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El skap/anlegg fra 2008. Iflg eiers egenerklærings skjema pkt 10.1.6 foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget, konfr evt eier.

På generelt grunnlag anbefales alltid en utvidet el kontroll på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannmeldere i tak, brannslukkerapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndsløkkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Eldre barnnslukkerapparat.

TG 1 Varmepumpe luft/luft

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft produsert i 2022.



Varmepumpe innedel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur av betong, støpt platte på deler/tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur fra byggeår og 2008 ifm tilbygg, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter, deler av mur magert behandlet med enkelte avlassinger. Rust på ventilklafter i mur.

Konsekvens/tiltak

- Mur og ventilklafter vedlikeholdes etter behov.

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

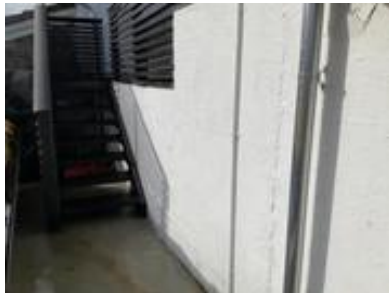


Magert behandlet mur, rust på ventilklafter.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong. Ingen observasjoner på slitasjer/sprekker eller skjevheter.



Forstøtningsmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Terrengforhold/fall fra mur bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng med fall mot mur.



Terreng med fall mot mur.

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

Beskrivelse

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger fra bolig til kommunalt anlegg i vei, fra 2020.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befarings tidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er påvist mangler ved håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndsløkkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje og bod



Anvendelse

Bilparkering, trimrom og bod.

Byggeår

2022

Kommentar

Iflg eier. Disse bygningene er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2022	Nybygg	Oppført bod og garasjebygningen, deler av yttervegger på garasje er eldre/original.
------	--------	---

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

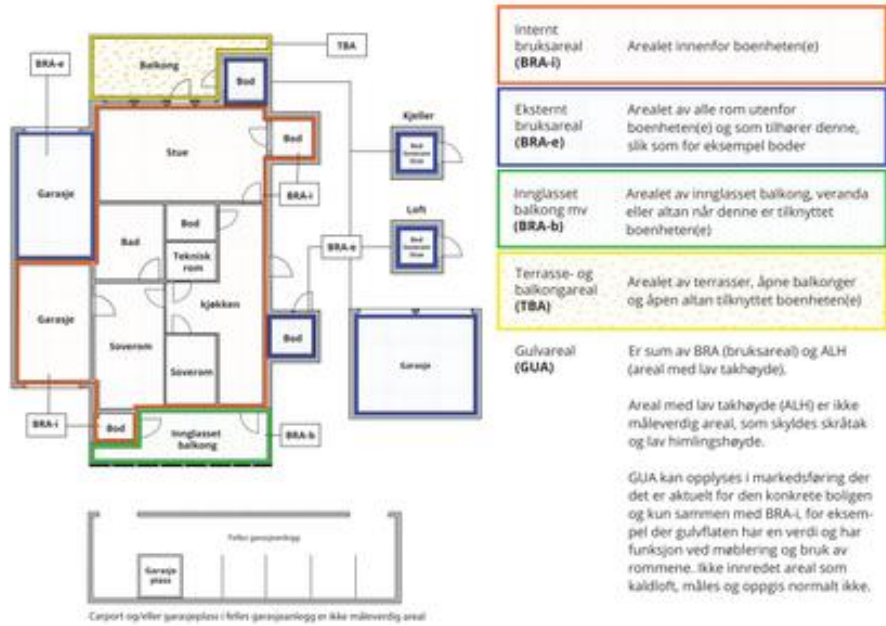
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 24 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	121			121	33
Underetasje	71			71	
SUM	192				33
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Kjøkken/trapperom, stue, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Entré/hall, bad/vaskerom, bod/oppbevaring, kjellerstue		

Kommentar

Terrasse i tre og balkong fra kjøkken med ett samlet areal på ca 33 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Platter i betong og skifer eller stein/betongganger er overflater som ikke anses som målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjene er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Garasje og bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Garasje, trimrom, bod	

Kommentar

Garasje med ett samlet areal på ca 41 m2 og bod foran på ca 3 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Oppdragsnr.: 20137-2713

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 25 av 28

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva bygningen er byggemeldt som, størrelse og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Bygningen oppført/ny i 2022.

☒

Ja

☐

Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Kommentar: Deler av garasje er brukt som trimrom. Ombruk fra tilleggsdel(boder, garasje ol) til hoveddel(rom for varig opphold) kan kreve søknad om bruksendring.

☒

Ja

☐

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Johan Thomas Ystrøm Johnsen	Kunde
	Tine Lærdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	19	266		0	572.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Strandflåtveien 31							
Hjemmelshaver Johnsen Johan Thomas Ystrøm, Lærdal Tine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ligger på Vaulen/Mariero i Stavanger kommune.

Adkomstvei
Via Breiflåtveien til Strandflåtveien.

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	08.09.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	09.09.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER
Gnr 19 - Bnr 266
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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 tilstandsgradene.

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 byggeskikk 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 begrenset 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.

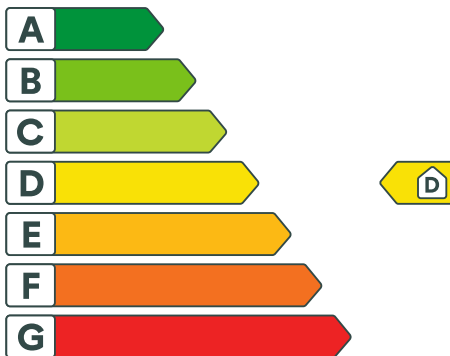
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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."*



Energiattest



Adresse Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER	
Dato for energimerking 09.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-347589
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 4293134
Gårdsnummer 19	Bruksnummer 266
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 192,0 m²	Oppvarmet bruksareal 192,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 225,16



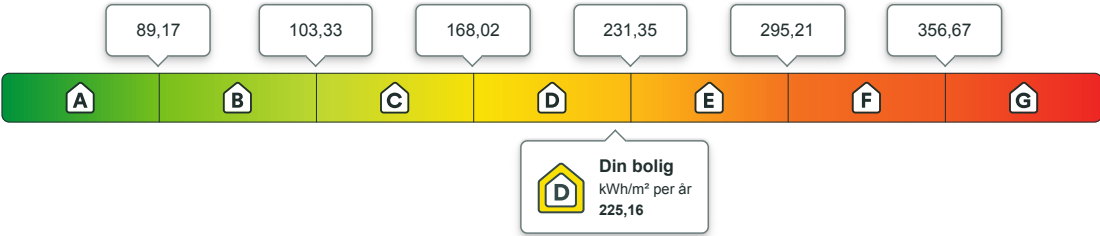
Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
39 995,24	194,79

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 varmelementer 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

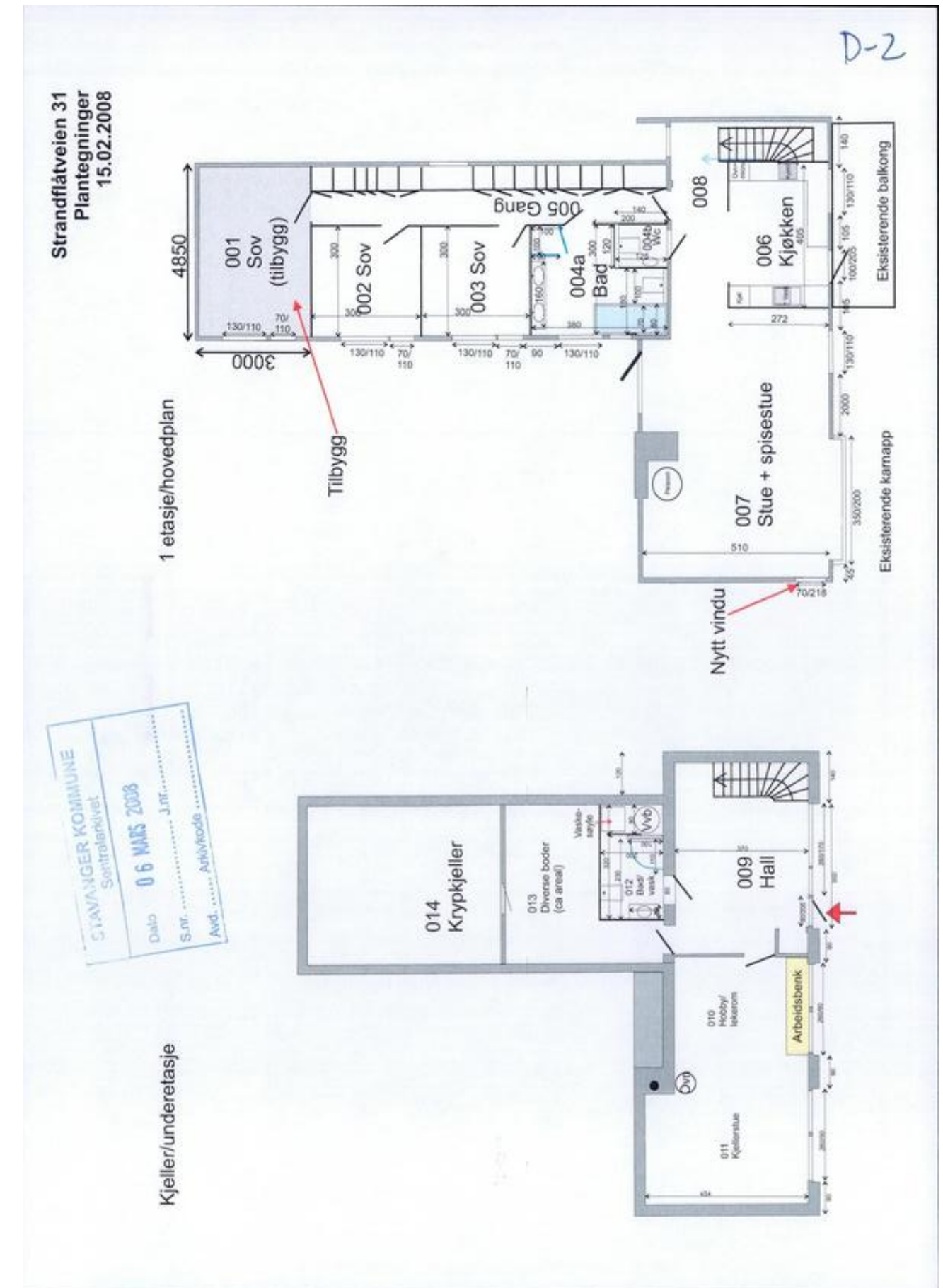
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegggen.

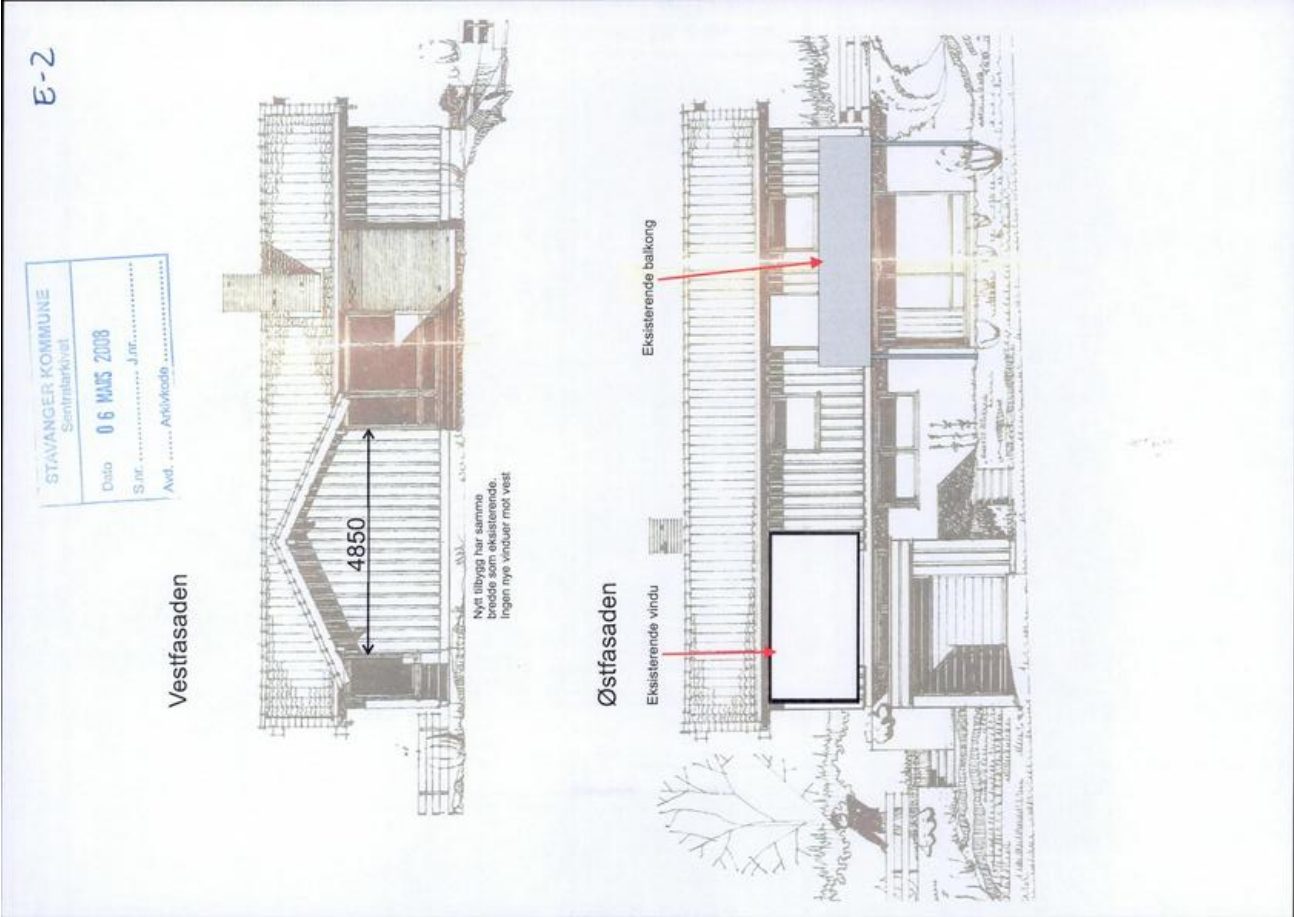
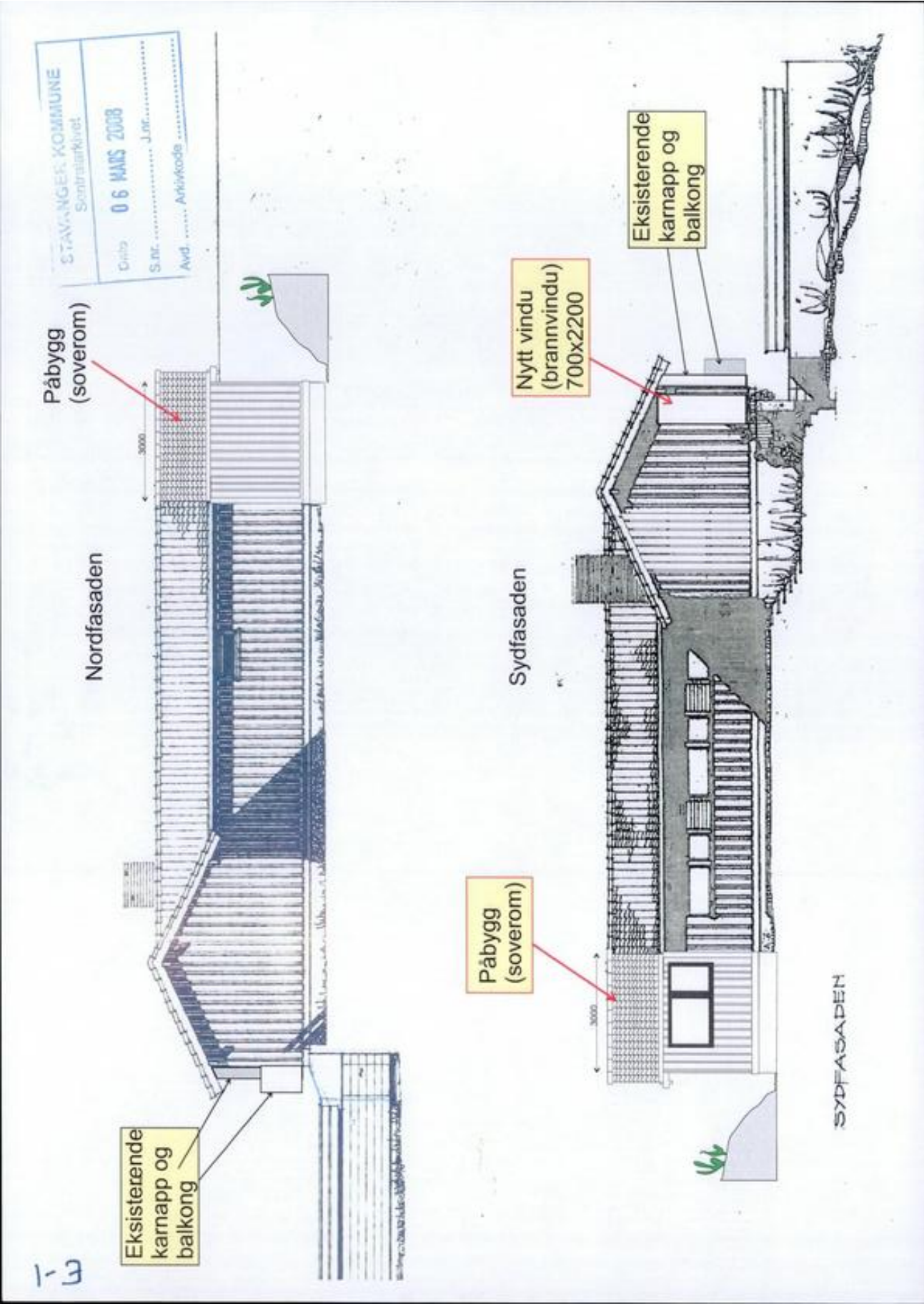
Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

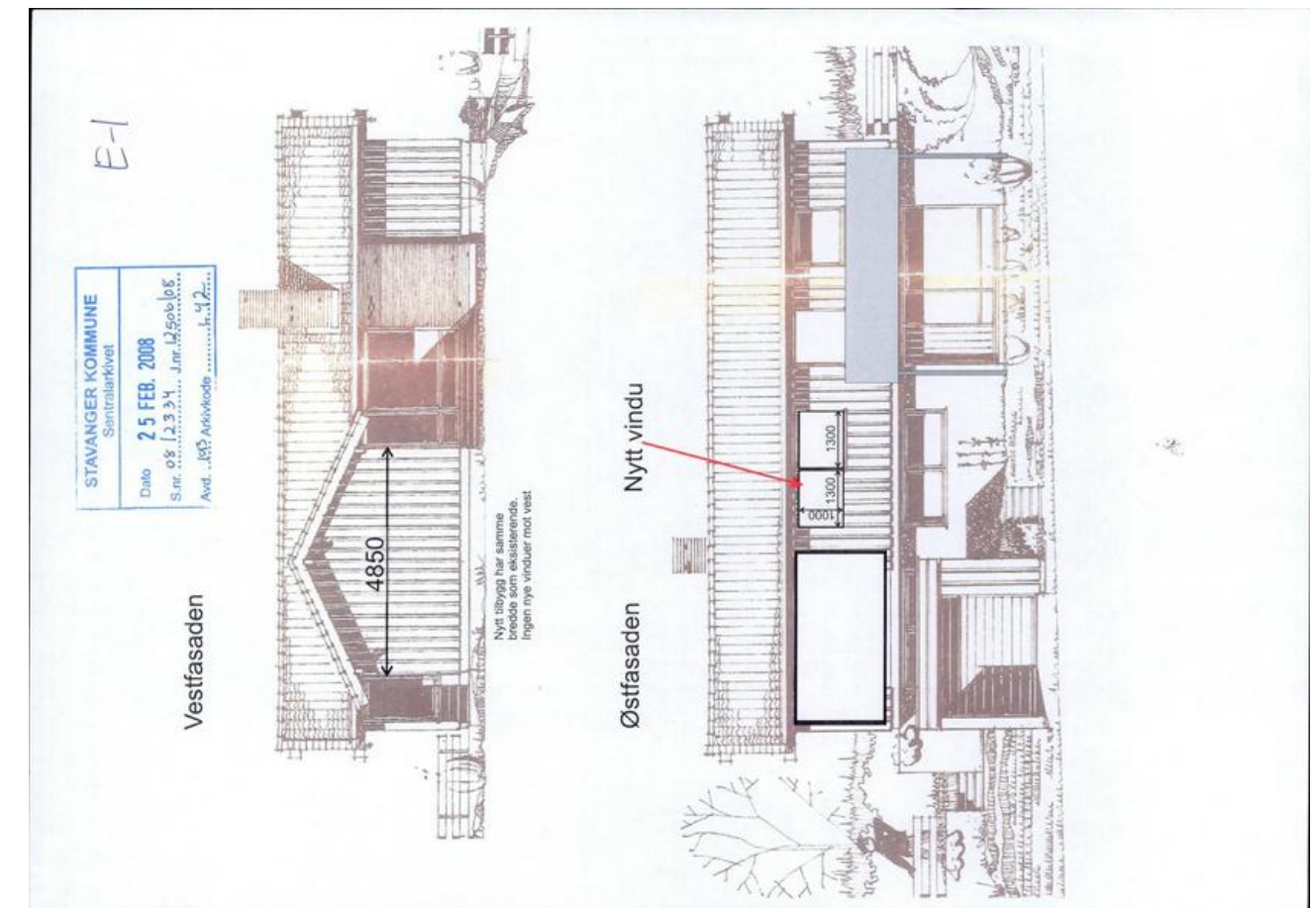
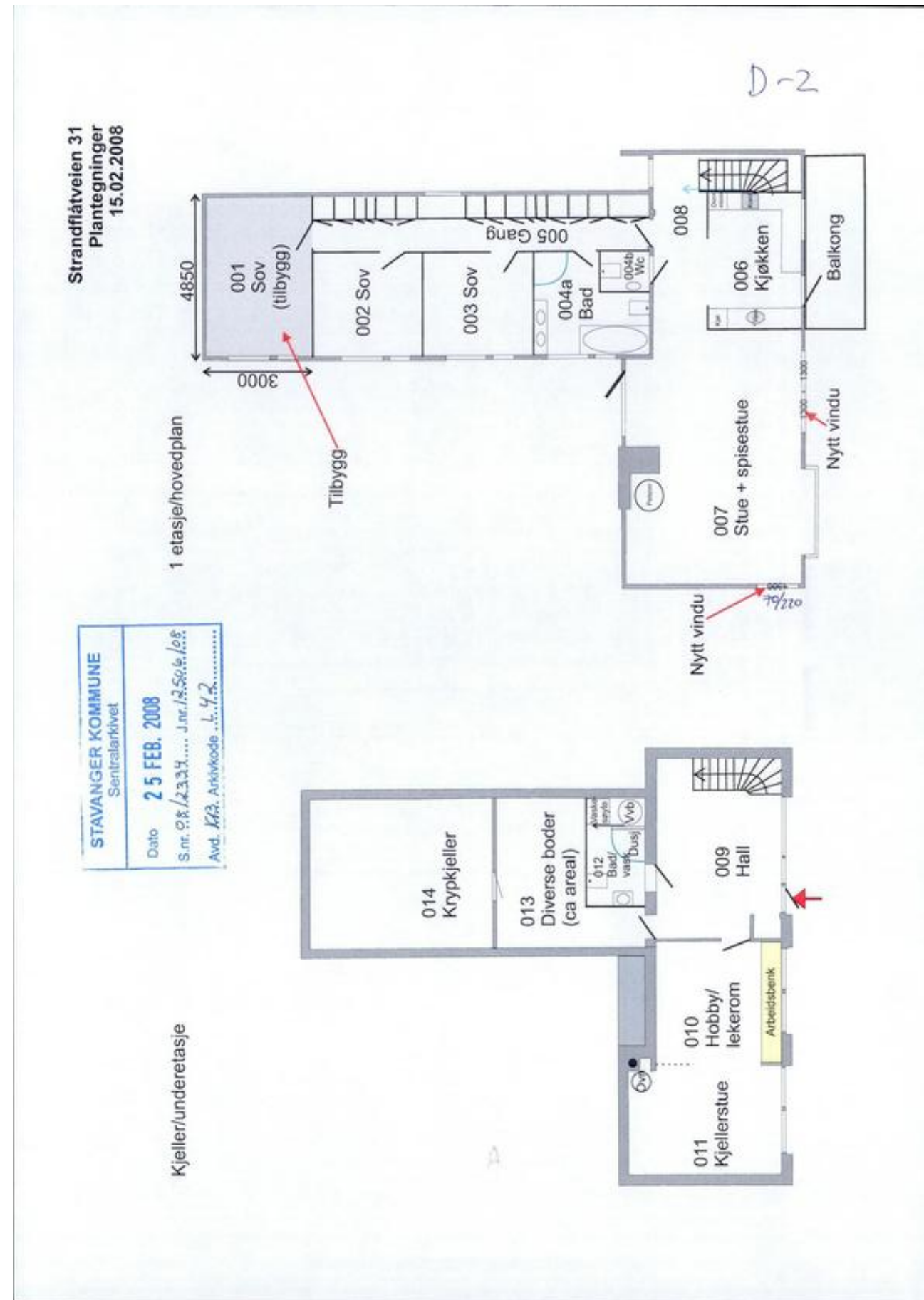
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

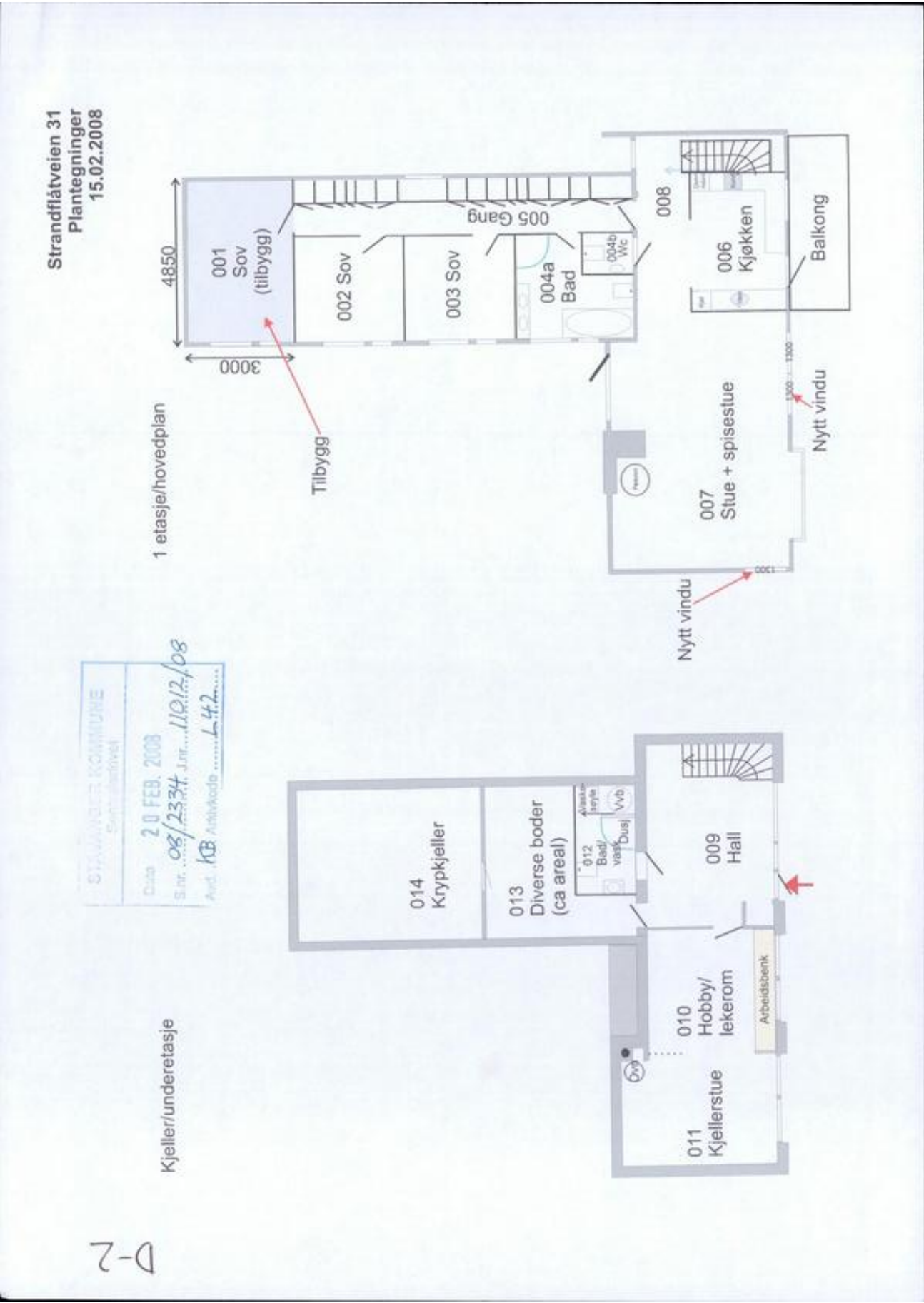
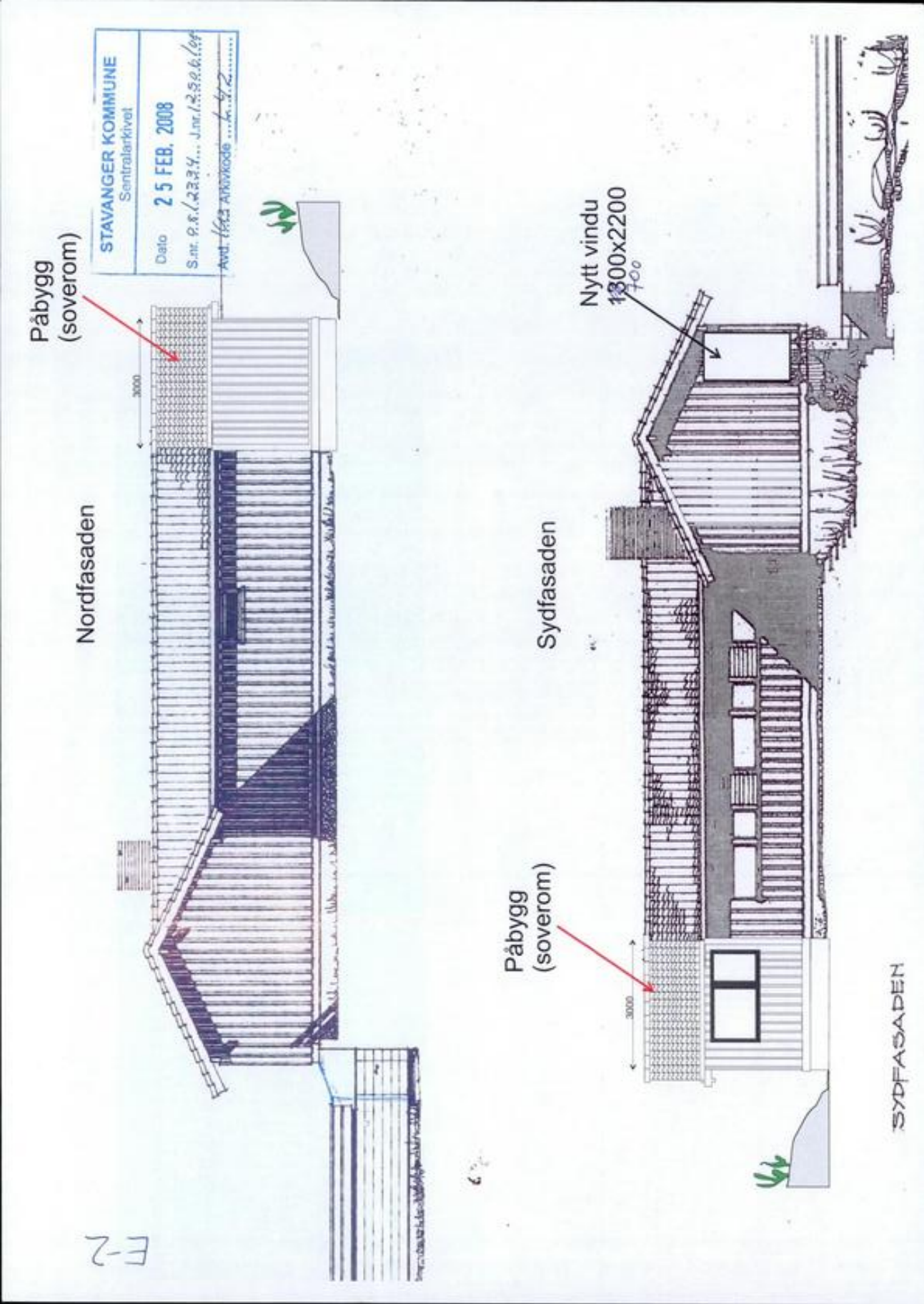
Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

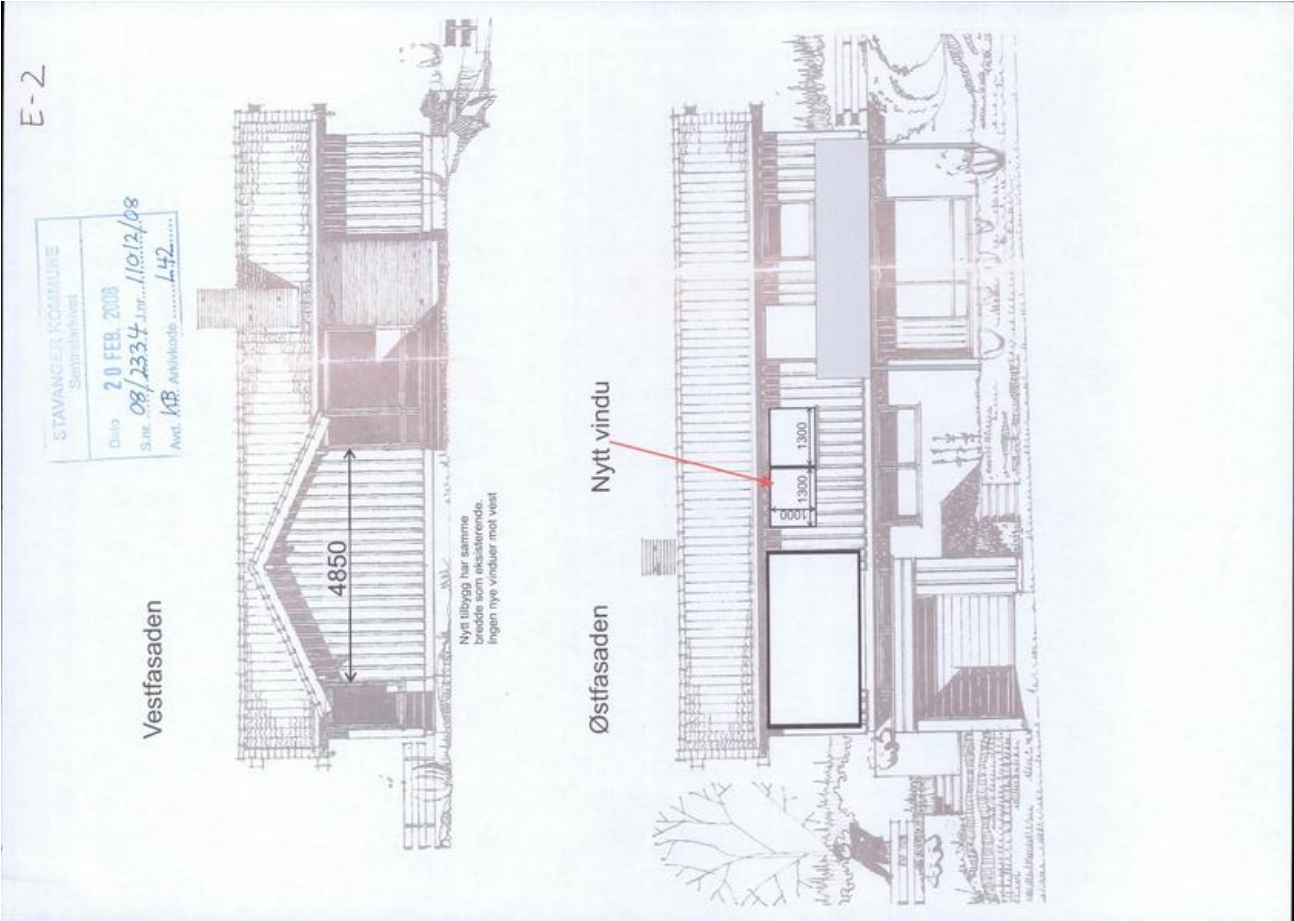
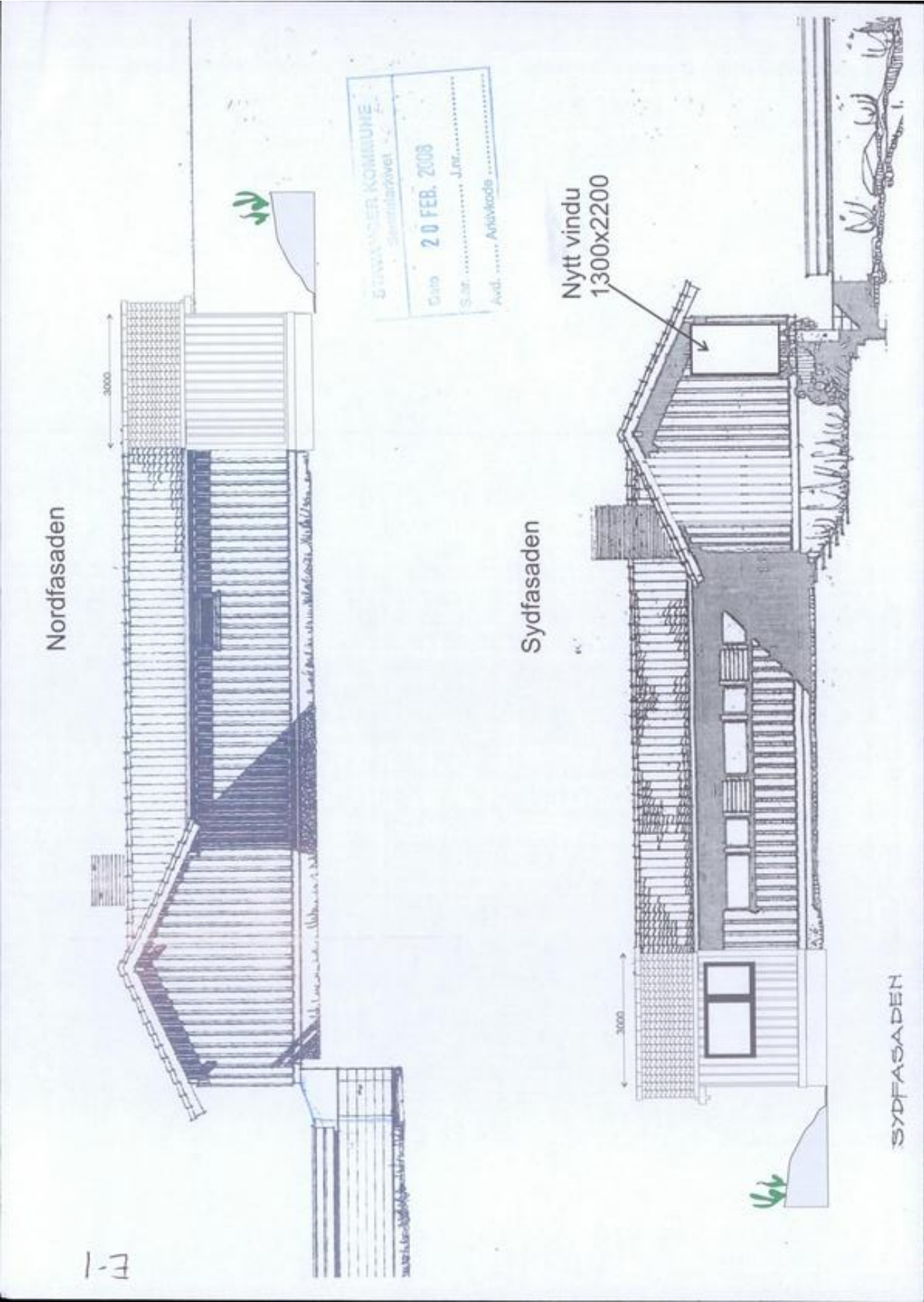
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.



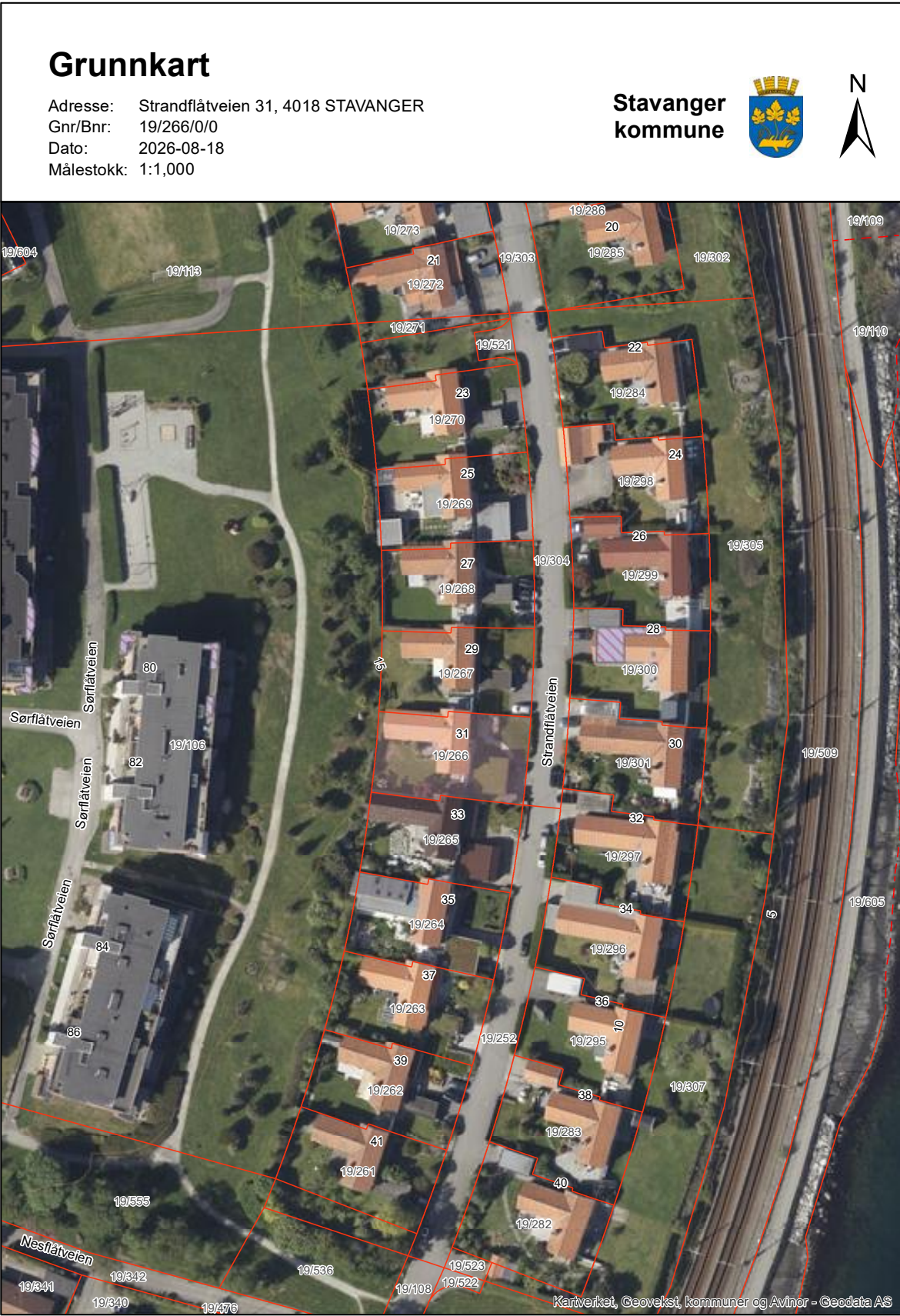
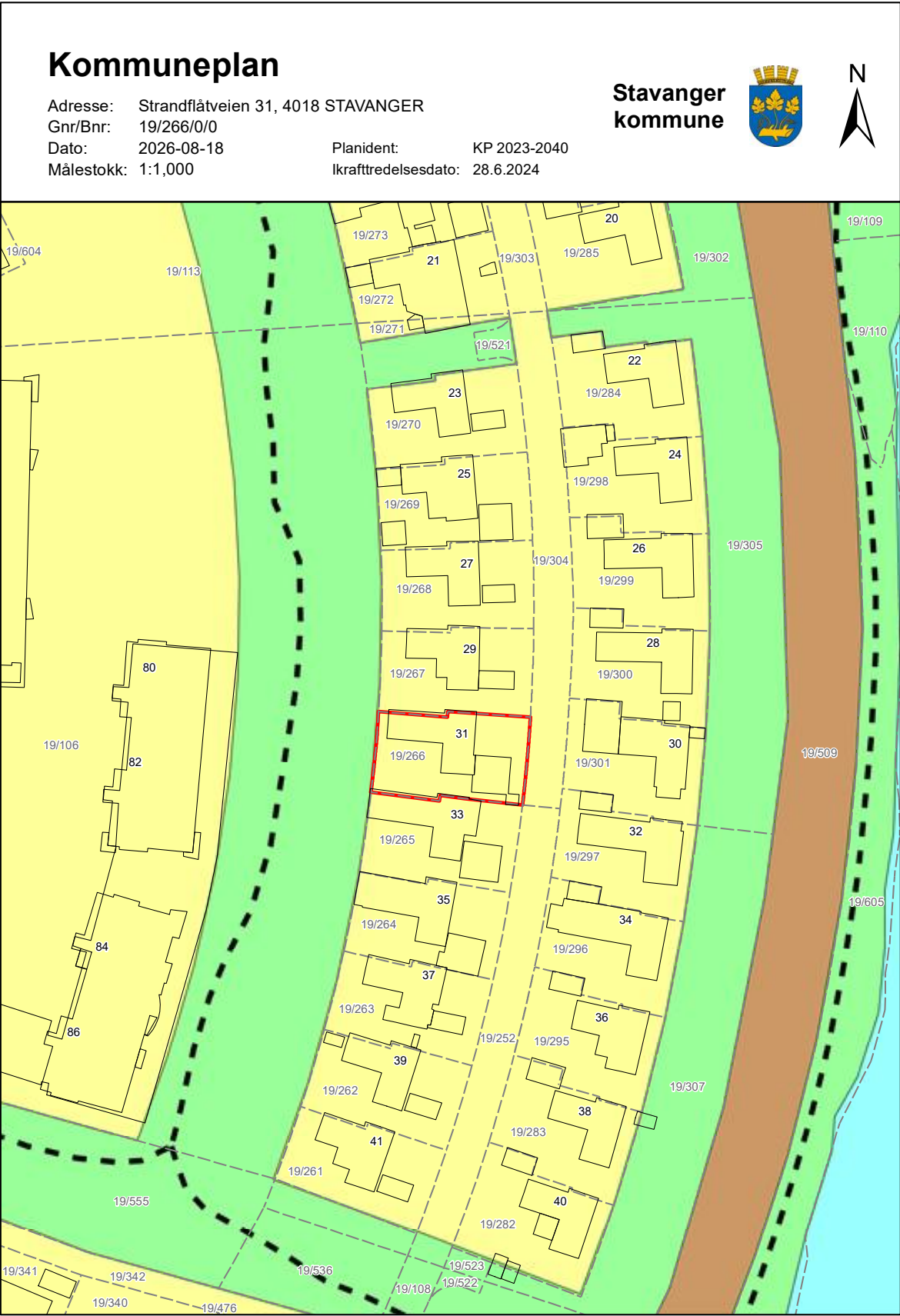


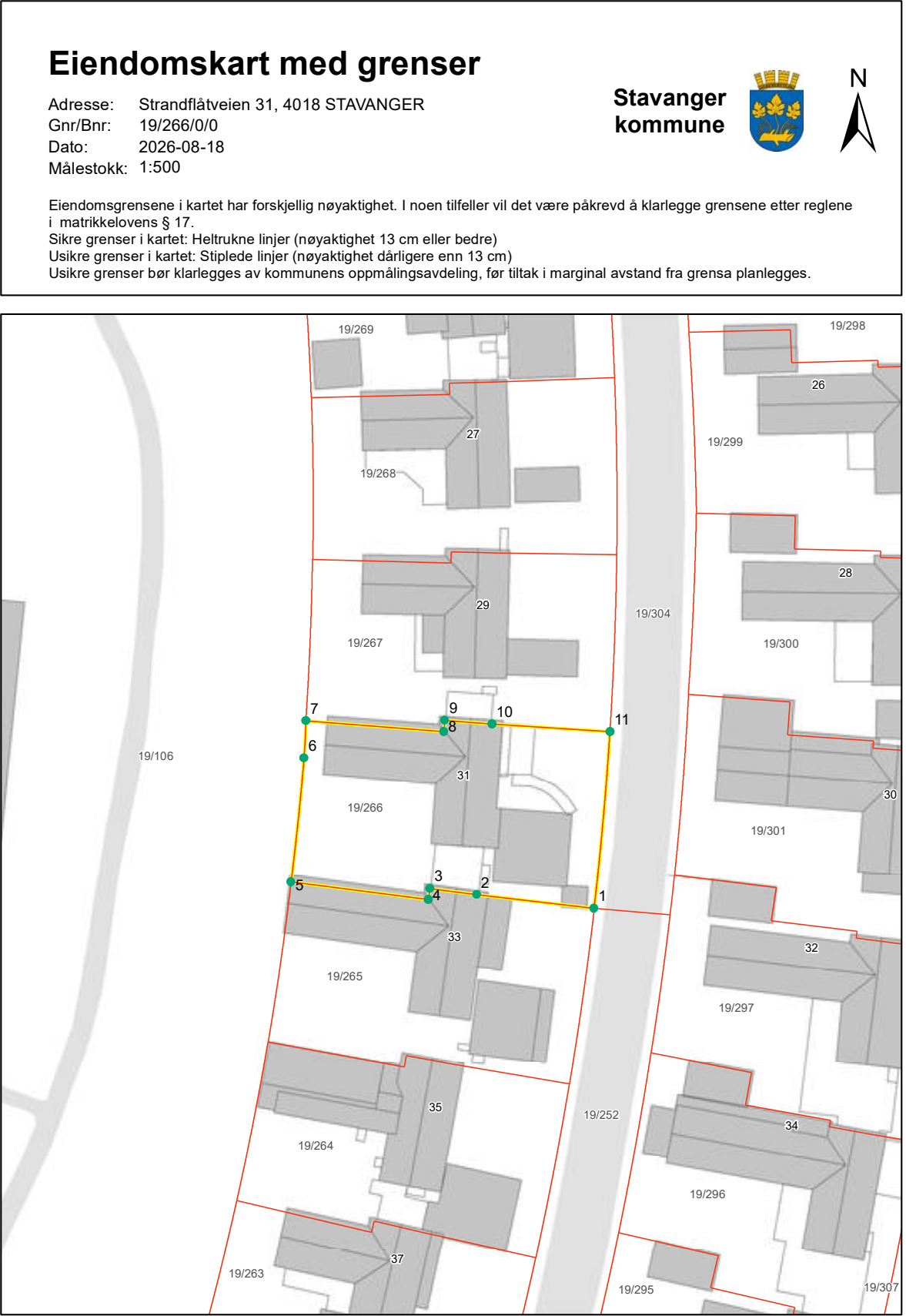
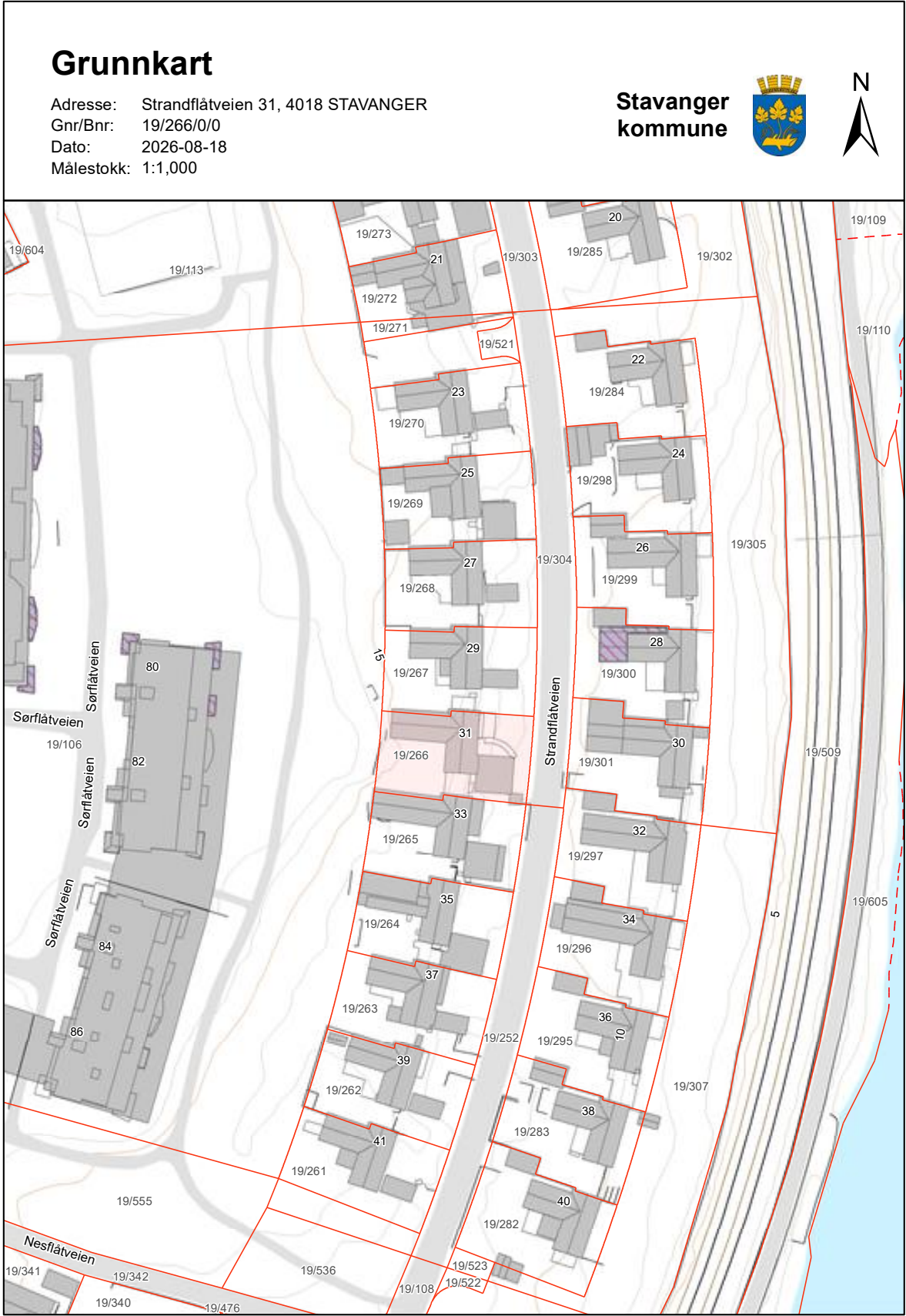














Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.8.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
572.6		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6536931.04666	313148.776826	Ikke spesifisert	12.51	Umerket		Terrengmål	13	0
2	6536932.47099	313136.385684	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Terrengmål	13	0
3	6536933.116	313131.442456	Ikke spesifisert	1.19	Umerket		Terrengmål	13	0
4	6536931.93999	313131.278311	Ikke spesifisert	14.65	Umerket		Terrengmål	13	0
5	6536933.82692	313116.803324	Ikke spesifisert	13.12	Umerket		Terrengmål	13	336.082
6	6536946.84362	313118.171198	Ikke spesifisert	3.98	Umerket		Terrengmål	13	0
7	6536950.79516	313118.365142	Fjell	14.64	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmål	13	0
8	6536949.65645	313132.922758	Ikke spesifisert	1.19	Umerket		Terrengmål	13	0
9	6536950.83521	313133.006571	Ikke spesifisert	5.02	Umerket		Terrengmål	13	0
10	6536950.44472	313137.996903	Ikke spesifisert	12.51	Umerket		Terrengmål	13	0
11	6536949.6567	313150.450743	Ikke spesifisert	18.74	Umerket		Terrengmål	13	368.108

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

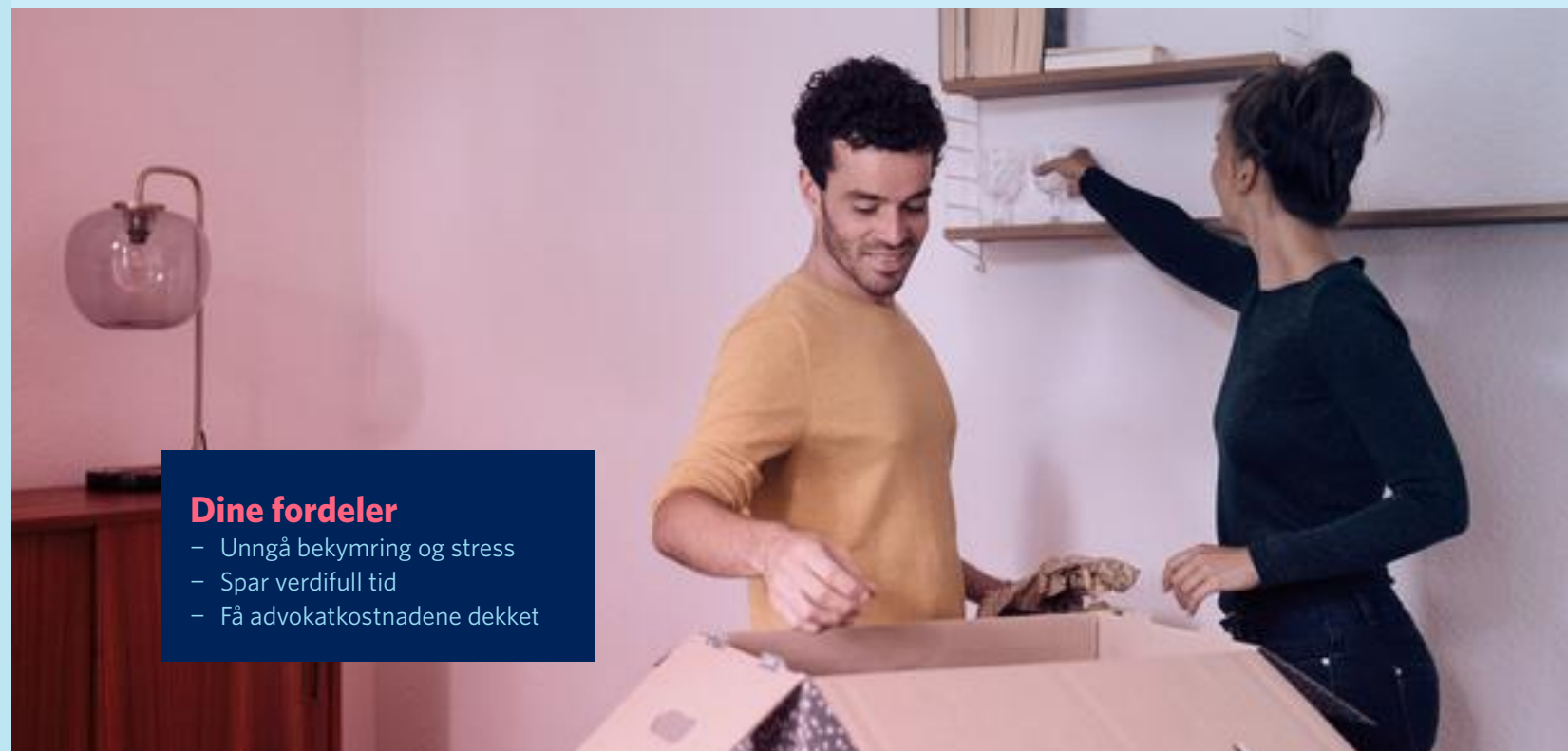
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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.

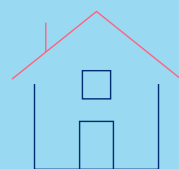
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Strandflåtveien 31, 4018 STAVANGER. Gnr. 19, bnr. 266, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260182
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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

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

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. For 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

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.

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.

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.



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no