

# PROAKTIV



AVALDSNESGATA 39



## 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**  
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



# STORHAUG

Lekker og innholdsrik hel tomannsbolig over fire plan med garasje, terrasse, hage og ettertraktet beliggenhet.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Avaldsnesgata 39, 4014  
STAVANGER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 53, bnr. 75, i STAVANGER  
kommune

**Prisantydning:** 9.500.000,-

**Omkostninger:** 256.750,-

**Totalpris:** 9.756.750,-

**Kommunale avgifter:** 16.316,- per år.

**Eiendomsskatt:** Beregnet av kommunen  
til kr. 2 874,- i år.

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1912

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 220 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 154 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje.  
Oppstillingsplass på egen tomt.

**Tomt:** 294.9 m<sup>2</sup> eiet tomt.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om  
boligen

14

Boligen i bilder

40

Kjerneinformasjon

45

Vedlegg

109

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 Tunglund

"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 ny 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!



# STORHAUG

**Kommune:** STAVANGER / **Område:** Storhaug

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

Eiendommen ligger attraktivt til i et etablert og sentralt boligområde på Storhaug i Stavanger. Området er populært grunnet sin korte avstand til sentrum kombinert med et godt utvalg av servicefasiliteter, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder.

Fra boligen er det gangavstand til Stavanger sentrum, hvor man finner et rikt tilbud av butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og øvrige servicetjenester. I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Coop Prix Storhaug og REMA 1000, samt treningssenter og andre hverdagsfasiliteter. For barnefamilier er området svært praktisk med gangavstand til både skoler og barnehager, blant annet Storhaug skole og flere barnehagetilbud i området.

Storhaug er kjent for sitt urbane og levende nærmiljø med en



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Admiral Cruys gate Linje 13	4 min 🚶 0.4 km
🚗	Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 🚶 1.3 km
✈️	Stavanger Sola	19 min 🚗

## DAGLIGVARE

	Coop Prix Storhaug	4 min 🚶
	Coop Extra Lervig Post i butikk	7 min 🚶 0.6 km

## VARER/TJENESTER

🏥	Mediegården	14 min 🚶
📺	Apotek 1 Østre Bydel	7 min 🚶

## SPORT

🏠	Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.1 km
🏠	Lysefjordgt-Avaldnesgt.-Nærmiljøan... Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏊	SATS Storhaug	8 min 🚶
🏊	Aura Fitness Storhaug	9 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Kyviks vei	6 min 🚶
🚗	Storhaug	8 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



god kombinasjon av byliv og rekreasjonsmuligheter. Innen kort avstand finner man flotte turområder langs sjøen, parker og populære badeplasser. Særlig kan Godalen og Badedammen trekkes frem som attraktive områder for bading, turer og rekreasjon.

Området har gode kollektivforbindelser med flere bussholdeplasser i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til øvrige deler av regionen. For

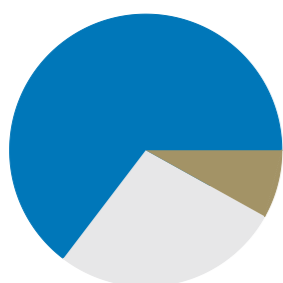
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



den som ønsker et mer urbant tilbud ligger også det spennende byutviklingsområdet Stavanger Øst innen kort gangavstand, med et økende utvalg av restauranter, kaféer, kulturenær og arbeidsplasser.

Dette er med andre ord en svært sentral og attraktiv beliggenhet som kombinerer nærhet til sentrum, gode

## BOLIGMASSE



- 27% enebolig
- 8% rekkehus
- 64% annet



servicetilbud og flotte rekreasjonsmuligheter.

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og leiligheter.

### Adkomst

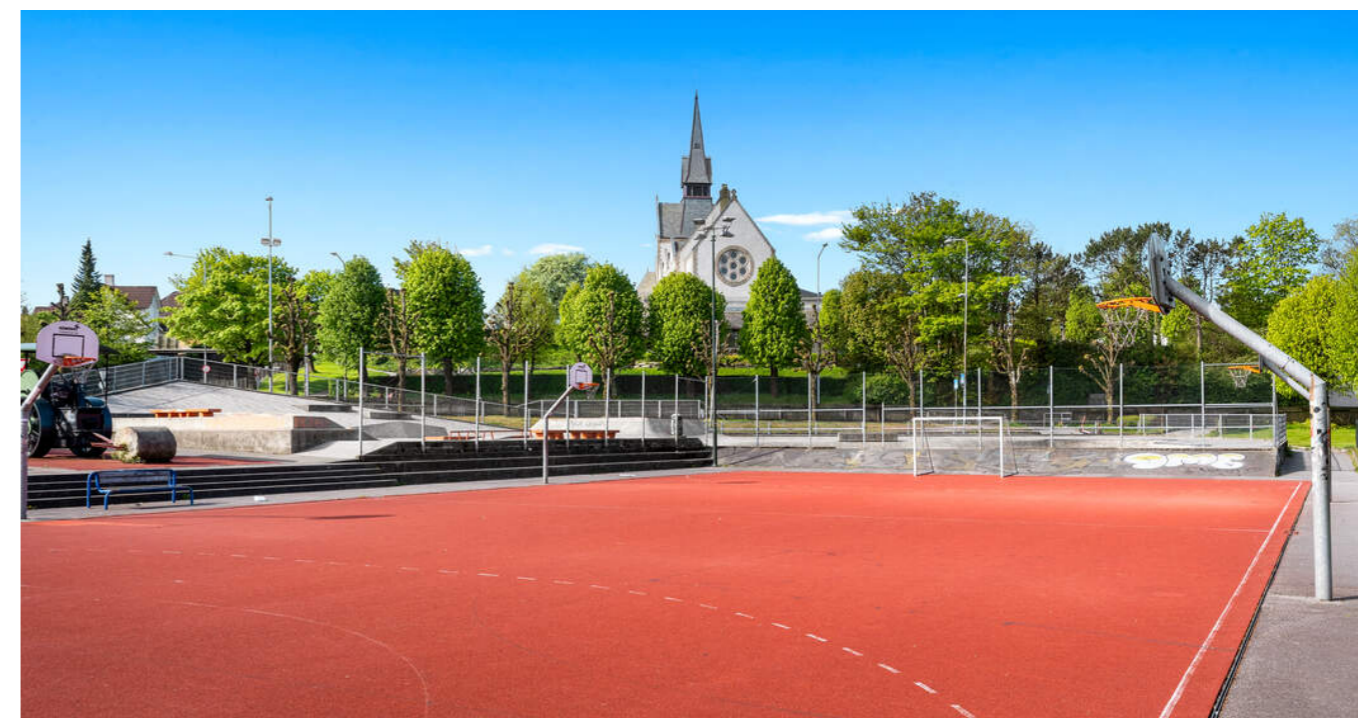
Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	2 min 0.1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	6 min 0.6 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	23 min 1.9 km
Bergeland videregående skole 700 elever	11 min 0.9 km
Stavanger katedralskole 375 elever	16 min 1.2 km

## BARNEHAGER

Biå Steinerbarnehage (1-6 år) 19 barn	4 min 0.4 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km



# VELKOMMEN TIL AVALDSNESGATA 39

Vi starter utendørs - boligen har garasje, terrasse og hage.

## Parkering

Parkering i garasje.  
Oppstillingsplass på egen tomt.

## Tomtestørrelse

294 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av lødd murstein.  
Yttervegger i tømmerkonstruksjon som utvendig er kledd med trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Boligen er pusset opp i nyere tid.

### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - 1
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > Etasje. 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > Etasje. 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Mandag, 16. mars 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 fire plan og inneholder

1 etg.: Tv-stue, stue/kjøkken, toalettrom, entré, hall m/trapp  
2 etg.: Bad, soverom, trapperom, soverom 2, soverom 3, gang  
3 etg.: Loftstue  
Kjeller.: Bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, teknisk rom  
(Kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold)

Det foreligger ikke tegninger:

Manglende tegninger for bygg oppført før 1929, i henhold til opplysninger fra Stavanger kommune. Rommenes utforming og bruk er derfor basert på beskrivelser fra takstmann. Søknad til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Leiligheten i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold. Det er registrert for små vinduer samt for lav takhøyde i forhold til gjeldende krav. Søknad til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til

opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 50 kvm  
Total BRA: 50 kvm

1. etasje  
BRA-i: 65 kvm  
BRA-e: 16 kvm (Garasje)  
Total BRA: 81 kvm

2. etasje  
BRA-i: 61 kvm  
Total BRA: 61 kvm

3. etasje  
BRA-i: 28 kvm  
Total BRA: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 84 kvm

Takhøyde i 1. Etasje: Ca 270 cm.  
Takhøyde i 2. Etasje: Ca 260 cm  
Takhøyde kjeller: Ca 192-195 cm.  
Det er ikke intern trapp mellom hoveddel og kjeller. Kjelleren er derfor å betrakte som BRA-e.





Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 Avalsnesgata 39 - en lekker og innholdsrik tomannsbolig over fire plan med garasje, terrasse, hage og ettertraktet beliggenhet. Eiendommen ligger attraktivt til i et etablert og sentralt boligområde på Storhaug i Stavanger. Området er populært grunnet sin korte avstand til sentrum, kombinert med et godt utvalg av servicefasiliteter, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder.

Boligen byr på tre gode soverom, lekker og romslig stue, et stilrent kjøkken, samt loft og kjeller med gode muligheter.

Stuen er lekker, lys og romslig, holdt i herlige fargetoner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og det er god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. I stuen er det peis som gir varme og hygge på kjølige dager. Stuen har videre adkomst til et annet rom, som egner seg perfekt som TV-stue eller ekstra oppholdsrom.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Kjøkkenet er romslig og stilrent, med lyse fronter som komplementerer boligens helhetlige uttrykk. Her er det rikelig med skap- og benkeplass - noe hobbykokken vil sette stor pris på. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse og hage, hvor det er god plass til utemøbler. Dette er et perfekt samlingspunkt for familie og venner.

I boligens andre etasje finner vi soveromsfløyen, bestående av tre gode soverom og et bad. Hovedsoverommet er romslig, med store vindusflater og plass til dobbeltseng. De øvrige soverommene er også av god størrelse, med plass til dobbeltseng, og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Badet har moderne innredning og er lekkert helfliset. Det er utstyrt med veggengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger, servant og opplegg for vaskemaskin.

Loftet egner seg godt som lagringsrom eller annet etter behov. Kjelleren inneholder stue, kjøkken, to soverom og bad, men er ikke godkjent for varig opphold.

Alt i alt er dette en attraktiv og innholdsrik hel tomannsbolig



med gode kvaliteter både inne og ute. Velkommen til visning!

**Oppvarming**

Varmepumpe.  
Ellers elektrisk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

**Info strømforbruk**

Selger har tegnet Norgespris.



# STUEN

Stuen er lekker, lys og romslig, holdt i herlige fargetoner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og det er god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement.



# STUEN

Stuen har videre adkomst til et annet rom, som egner seg perfekt som TV-stue eller ekstra oppholdsrom.



# KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Kjøkkenet er romslig og stilrent, med lyse fronter som komplementerer boligens helhetlige uttrykk.







## TERRASSE OG HAGE

Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse og hage, hvor det er god plass til utemøbler. Dette er et perfekt samlingspunkt for familie og venner.





### 3 GODE SOVEROM

Hovedsoverommet er romslig, med store vindusflater og plass til dobbeltseng. De øvrige soverommene er også av god størrelse, og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.



# BADET

Badet fra 2022 har moderne innredning og er lekkert helfliset. Det er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger, servant og opplegg for vaskemaskin.



# LOFT

Loftet egner seg godt som lagringsrom eller annet etter behov.

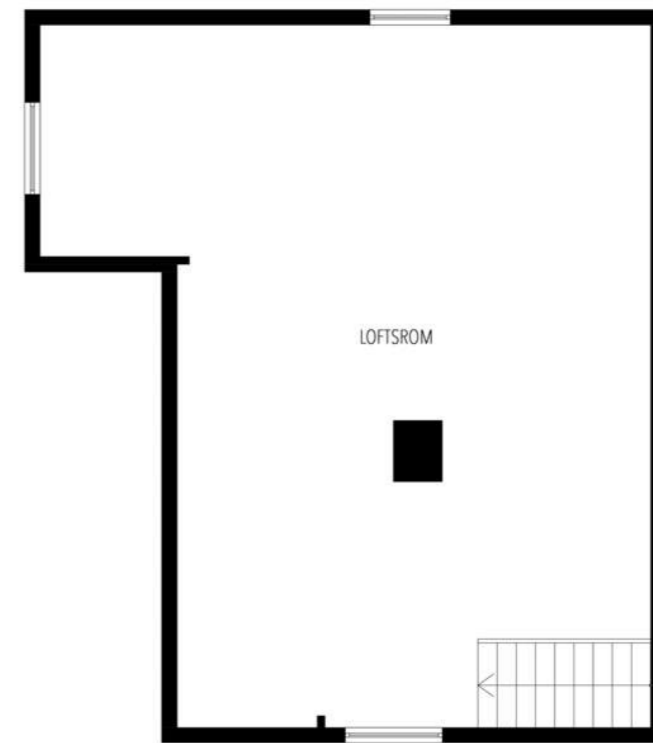
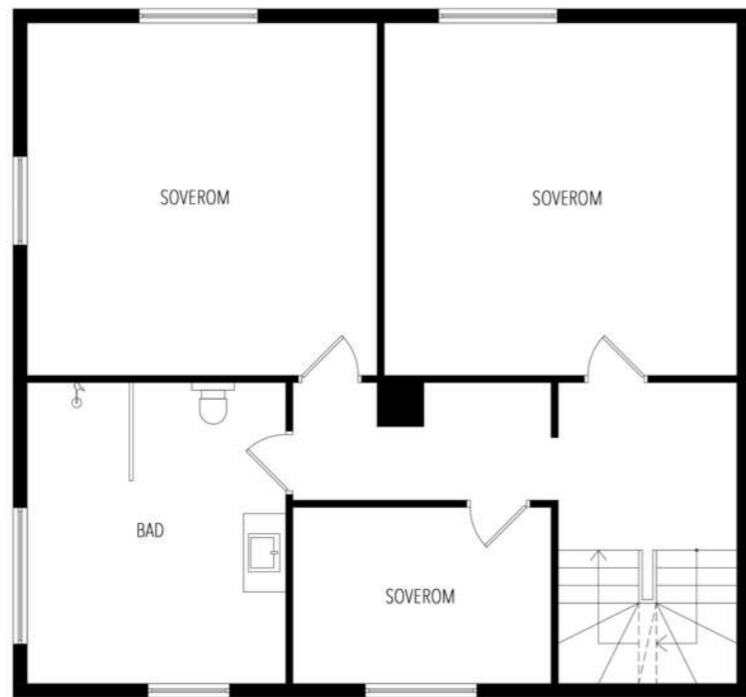
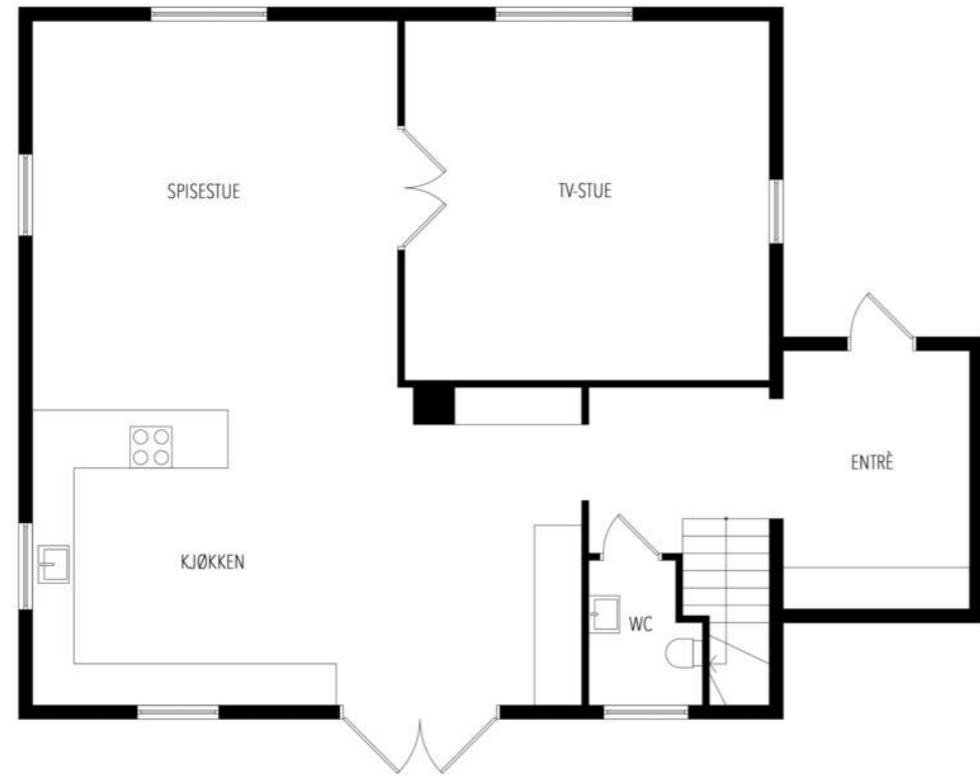




## KJELLER

Kjelleren inneholder stue, kjøkken, to soverom og bad. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Kjøkkenet er romslig med lyse fronter. Badet har dusjkabinett og veggmontert toalett.





# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.108.231,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.432.922,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

16.316,- for 2025

### Info eiendomsskatt

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

Selger har fått beregnet årlig eiendomsskatt fra kommunen til kr. 2 874,-. Dette vil komme i tillegg til kommunale avgifter på kr. 16 316,-

### 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 etc.

### Diverse

Det foreligger ikke tegninger: Manglende tegninger for bygg oppført før 1929, i henhold til opplysninger fra Stavanger kommune. Rommenes utforming og bruk er derfor basert på beskrivelser fra takstmann. Søknad til rom for varig opphold er søknadspiktig. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Leiligheten i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold. Det er registrert for små vinduer samt for lav takhøyde i forhold til gjeldende krav. Søknad til rom for varig opphold er søknadspiktig. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, trolig grunnet eiendommens alder.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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:

17.07.1912 - Dokumentnr: 900175 - Fradelingsdokument  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

#### Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål og er i hensynsone for "Bevaring kulturmiljø" (Trehusbyen).

Kommuneplan:  
Id KP 2023-2040  
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan:  
Id 1538  
Navn Midtre Storhaug

Id 2497  
Navn Reguleringsplan for Avaldsnesgata mellom Paradisvingen og Haugesundsgata.

#### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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

Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent for varig opphold. Eventuell søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

#### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

9 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
237 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
238 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
256 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
9 738 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
9 756 750,00 (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

## Kjerneinformasjon

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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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 bygningssakkyndiges 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. Rekvirering 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.

## Kjerneinformasjon

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

Vilma Klara Sofia Kristiansson  
Kristian Omland Surdal

#### 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 0,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 106 144,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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

## Kjerneinformasjon

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 oppjøret. 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**  
27.3.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Egenerklæring

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER

12 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Avaldsnesgata 39	Avaldsnesgata 39	

## 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?

mars 2022

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.

Siden august/september 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Selger

Kristiansson, Vilma Klara

Selger

Surdal, Kristian Omland

## Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total rehabilitering av hovedbad i 2 etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

CCD og Rogaland Elektro

2.1.6 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

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 september 2022 - byggmesterbob Boligen er etterisolert innvendig, med unntak av loftet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ByggmesterBob

Side 2



4.1.6 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2022

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering rundt hele huset.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Paradis maskinutleie

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det elektriske anlegget i boligen er fornyet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør anlegget i boligen er oppgradert.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Midboe

13.1.6 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

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

Side 3

Side 4



**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**  
 Lagt pipe i pipe. Ny pipehatt. Ny peis.

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?  
 Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Side 5



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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.

**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 61014957

Side 6

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Vilma Klara Sofia Kristiansson	2026-03-12	Kristian Omland Surdal	2026-03-12
Identification		Identification	
 Vilma Klara Sofia Kristiansson		 Kristian Omland Surdal	

### Egenerklæringskjema

---


Signed by:

Vilma Klara Sofia Kristiansson	12/03-2026	BankID OIDC
Kristian Omland Surdal	08:24:10	High
	12/03-2026	BankID OIDC
	08:38:43	High


---

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

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  STAVANGER kommune

 gnr. 53, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22514-1022

Referansenummer: XA7456

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



 NITO

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

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



 NITO

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 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 (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 3 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 4 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med grunnmur av lødd murstein. Yttervegger i tømmerkornstruksjon som utvendig er kledd med trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har saltak i trekonstruksjon, teknet med betongtakstein. Boligen er pusset opp i nyere tid.

Registrerte tilstandsanmerkninger har sammenheng med bygningens alder, vedlikeholds nivå og konstruksjonsløsninger. Enkelte tilstandsgrader (TG) er gitt på bakgrunn av alder alene, samt forventet teknisk levetid for bygningsdeler i denne delen av landet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Viktig informasjon til kjøper: Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter. TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt. Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

### Tomannsbolig - Byggeår: 1912

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking består av betongtakstein som ifølge opplysninger er skiftet i 2022. Takrenner og nedløp er utført i aluminium og er også fra 2022. Ytterveggene er oppført i tømmerkornstruksjon som ifølge eier er foret ut og isolert innvendig. Takkonstruksjonen er fra byggeår, og taket er opplyst å ikke være isolert. Kledningen har variabel alder. To av veggene har kledning av ukjent alder, mens de øvrige veggene har nyere kledning fra 2022. I forbindelse med takarbeid er det ifølge garantibevis fra Byggmester Bob påført diffusjonsåpen undertakspapp, samt montert sløyfebånd, nye sløyfer og lekter. Vinduer er fra 2022 og 2023. Hovedytterdør er malt. Det er også malt balkongdør i tre. Det er terrasse ut fra kjøkkenet med tilhørende trapp og treplattung.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Det er malte plater, panel, laft og mur på vegger. I himling er det

malte plater og panel. Gulvene består av tregulv og laminat. Det er registrert knirk og ujevnheter i gulv, noe som er normalt i forhold til bygningens alder. Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal brukslitasje kan være subjektiv. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med nytt rør-i-rør-system ifølge eier. Det er malt tretrapp mellom etasjene og malte innvendige dører. Teknisk rom er lokalisert i kjeller. Det er registrert utslag ved fuktsøk langs gulvet. Det er montert sluk i gulvet, som er skrudd fast.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har flislagte gulv og vegger, samt malte plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og har slukrenne plassert ved vegg i dusjonen. Tettesjikt/membran er dokumentert med faktura. Ventilasjon skjer via Pax-vifte samt ventiler i vindu.

Bad i kjeller er innredet med dusjkabinett og veggmontert toalett. Gulvet er belagt med laminat. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke konstatert membran i konstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjeller: Kjøkken fra 2022 med lyse fronter og dører. Kjøkkenet er utstyrt med innebygget oppvaskmaskin og stekeovn, samt platetopp med avtrekk over. Kjøleskap og fryseskap er frittstående. Det er foretatt fuktsøk på utsatte områder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble registrert unormale forhold. Avtrekk og funksjon er kontrollert og funnet i orden. Det er montert komfyrvakt og Waterguard. Kjøkkenventilator har avtrekk ført ut av bygget.

#### 1. Etasje:

Kjøkken fra 2022 med lyse fronter og dører. Kjøkkenet er utstyrt med innebygget oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp med avtrekk. Kjøleskap og fryseskap er frittstående. Overflater fremstår i orden, og det er registrert god avrenning i vask. Det er foretatt fuktsøk på utsatte områder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble registrert unormale forhold. Avtrekk og funksjon er kontrollert og funnet i orden. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator har avtrekk ført ut av bygget.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med gulv av tre med malte plater på vegg og tak. Vegghengt toalett. Innredning med vask.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannskap på bad i 2. etasje og vannskap på bad i kjeller. Det

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Beskrivelse av eiendommen

er også synlige vannrør i teknisk rom. Avløpsrør er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad. Varmepumpe er lokalisert i bolig. Det er installert to varmtvannstanker på ca. 200 liter, lokalisert i teknisk rom i kjeller. Det er montert elbillader. Elektrisk arbeid er opplyst utført av Rogaland Elektro.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Drenering er opplyst å være fra 2022 ifølge eier. Grunnmuren består av lødd murstein. Muren er slemmet i nyere tid, og muren er kledd igjen i kjeller. Det er også betongmur ned til kjeller. Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Type vann- og avløpsledninger er ukjent. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Manglende tegninger for eldre bygg fra før 1929 i følge Stavanger kommune.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

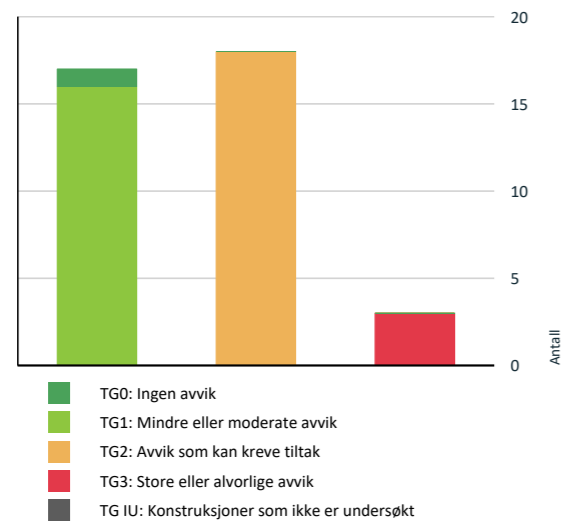
Side: 6 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

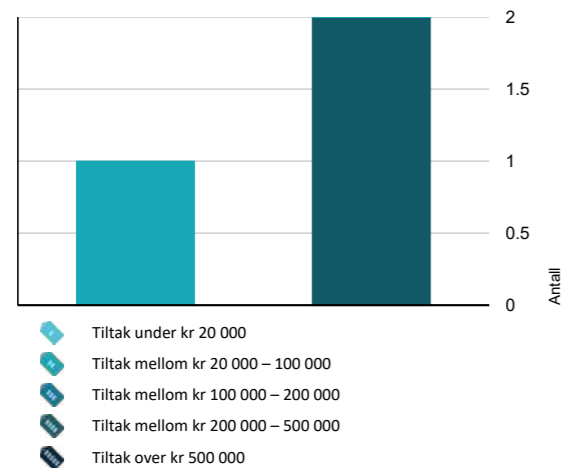
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### 10 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Etasje. 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > Etasje. 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 7 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 1 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- 1 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 1 Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 1 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 1 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 8 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



Byggeår  
1912

Kommentar  
Pusset opp i nyere tid.

#### Tilbygg / modernisering

2022	Vinduer, balkongdør, rive tilbygg.	Igangsettingstillatelse 26.04.2022.
2022	Nytt vindfang	Igangsettingstillatelse 05.10.2022.
2023	Garasje	Frittatt for søknadsplikt 18.10.2023.
2022	Nytt bad 2.etg.	CCD, Rogaland elektro og Midbøe.
2022	Drenering.	Paradis maskinutleie.
2022	Bytte tak	Byggmester BOB

### UTVENDIG

#### TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Takstein Pottelberg 44 Tegl Natur. Byggmester Bob har påført ny takstein, diffusjonsåpen papp, sløyfebånd, nye strø og lekter i henhold til garantibeviset.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

#### TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Aluminium takrenner og nedløp.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stigerinn for feier på byslaget, noe som medfører at det ikke er tilfredsstillende adkomst til pipen for feiing.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigerinn for feier bør monteres for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen ved feiing. Manglende stigerinn kan føre til at pipen ikke kan feies, noe som kan medføre fyringsforbud og økt risiko for brann.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Tømmerkonstruksjon i yttervegger som er foret ut og isolert innvendig ifølge eier. Nyere kledning fra 2022 på baksida mot terrasse og rundt byslaget. Kledning på resterende vegger er av ukjent alder, med noe utskifting av bord i nyere tid.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er ingen klaring mellom kledningen og vannstokken, og vannstokken har forhøyet fuktinnhold.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.



Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

##### Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår. Taket er ikke isolert.

##### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøyning.

Ved fuktsøk i taket er det målt verdier over 17 % fuktinnhold.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter, nedbøyning og forhøyet fuktinnhold i takkonstruksjonen.

Påviste skader må utbedres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen.



#### TO 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer fra 2022 og 2023.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TO 2 Vinduer - 1

##### Beskrivelse

Vindu fra 2022 på loft.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foringen og listen har løsnet i bunnen av vinduet. Dette bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og estetisk utseende.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foringen og listen bør festes på plass igjen for å sikre korrekt funksjon og et estetisk utseende. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskade i vindusområdet.



#### TO 1 Dører

##### Beskrivelse

Malt hovedytterdør. Malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 9 av 28

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 10 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Terrasse ut fra kjøkkenet med trapp og treplattning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarging på enkelte terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebordene bør rengjøres og eventuelt behandles med egnet overflatebehandling for å hindre videre misfarging og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan misfargingen forverres og føre til redusert holdbarhet og estetisk verdi.



### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Betongtrapp opp til inngangspartiet.  
Betongtrapp ned til kjeller.  
Tretrapp ut fra kjøkken.  
Tretrapp ned fra terrasse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er malte plater, panel, laft og mur på vegger.  
Malte plater og panel i tak.  
Tregulv og laminat på gulv.  
Det er registrert knirk og ujevnheter i henhold til alder.  
Det er registrert riss mellom overganger til vegg/tak.  
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss mellom overgangen vegg og tak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss mellom overgangen vegg og tak bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelser og forringelse av overflatene.

Dersom rissene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer eller fukt, bør årsaken kartlegges og utbedres for å unngå økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen.



Riss i overgang vegg/tak.



Utslag på fuktmåling på loftet.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktutslag på gulvet ved pipen på loftet.

### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 11 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Gulvet på loftet må tørkes og behandles for å fjerne fuktigheten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre utvikling av fuktskader, sopp- og råteangrep, samt ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

Store høydeforskjeller kan også medføre redusert brukervennlighet og behov for omfattende utbedringer ved senere renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Mursteinspipe med nytt rør-i-rør-system og ny pipehatt, opplyst av eier.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke og foran ildstedet for å redusere brannfare.

Sprekker og riss i pipe må utbedres av fagkyndig for å hindre røyk- og branngjennomgang.

Brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå økt risiko for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Laminat på gulv.  
Malte plater på vegg og tak.  
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.  
Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.  
Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 12 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



Det er utført fuktsøk rundt på gulvet, og det er registrert forhøyede verdier.  
Det er montert katteluke i yttervegg, noe som kan medføre redusert U-verdi for rommet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslag langs gulvet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle fuktproblemer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Katteluken i yttervegg kan redusere rommets isolasjonsevne (U-verdi), noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader. Det bør vurderes tiltak for å forbedre isolasjonen rundt katteluken for å redusere varmetap.



### TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskader.



Trapp opp til loft har liten frihøyde.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte innvendige dører.  
Tofløyet innerdør inn til TV-stuen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### TO 2 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Teknisk rom i kjeller: Det er utslag på fuktsøk langs gulvet.  
Det er montert sluk i gulvet som er skrudd fast, slik at inspeksjon ikke er mulig.  
Katteluke er montert i yttervegg fra TV-stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## VÅTROM

### ETASJE. 2 > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger.  
Malte plater i tak.  
Innredning med servant.  
Vegghengt toalett.  
Dusjhjørne.  
Opplagg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

### ETASJE. 2 > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i taket.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 13 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

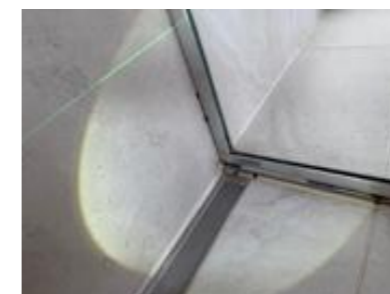
## Tilstandsrapport

#### • Andre tiltak:

Silikonfuger med svertesopp bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre vekst og opprettholde god hygiene.

Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

Avvik i fuger bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre vanninntrengning i konstruksjonen.



Vindu inne i dusjsonen

### ETASJE. 2 > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliselagt gulv.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert at fugemassen slipper langs gulvet ved dusjen og under vask. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

Fugene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.  
Sprekker eller løse fuger kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



### ETASJE. 2 > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen  
Smøremembran med dokumentert utførelse.  
Faktura fremvist fra CDC.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 14 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### ETASJE. 2 > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det tar lang tid før det blir varmtvann.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tar lang tid før det kommer varmtvann.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes hvorfor det tar lang tid før det kommer varmtvann i vasken, og eventuelle tiltak bør iverksettes for å utbedre dette. Konsekvensen av lang ventetid på varmtvann kan være unødvendig vannforbruk og redusert komfort.

### ETASJE. 2 > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Pax vifte og ventiler i vinduer.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

### ETASJE. 2 > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



### KJELLER > BAD

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad i kjeller med dusjkabinett og veggmontert toalett. Det er montert laminat på gulvet. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke konstatert membran.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å åpne konstruksjonen for å kontrollere om tilfredsstillende tettesjikt er etablert.

Sluket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og eventuell utskifting.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### KJELLER > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 15 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### ETASJE. 1 > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken fra 2022 med lyse fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, steikeovn, mikro og platetopp med avtrekk. Frittstående kjøleskap/frys. Overflater funnet i orden, god avrenning i vask. Det tar lang tid før det blir varmtvann. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold. Avtrekk/funksjon funnet i orden, montert komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det tar lang tid før det blir varmtvann på kjøkkenet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør undersøkes årsak til forsinket varmtvannstilførsel, og eventuelle tiltak bør iverksettes for å sikre rask tilgang på varmtvann. Lang ventetid på varmtvann kan medføre redusert komfort og unødvendig vannforbruk.

#### ETASJE. 1 > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken fra ca 2016 med lyse fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og avtrekk over. Frittstående kjøleskap/frys. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold. Avtrekk/funksjon funnet i orden, montert komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke etablert fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette øker risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer eller søl i dette området. Det anbefales å etablere egnet fuktsikring for å redusere risikoen for skader på kjøkkeninnredningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom dette ikke gjøres, kan ytterligere slitasje og forringelse oppstå, noe som kan føre til økte kostnader ved senere utbedring.

Det bør etableres egnet fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for fuktskader ved lekkasjer eller søl. Manglende fuktsikring kan føre til skader på kjøkkeninnredningen og økte utbedringskostnader.



### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### SPESIALROM

#### ETASJE. 1 > TOALETTROM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med gulv av tre, samt malte plater på vegg og tak. Synlig laft på én av veggene. Vegghengt toalett. Innredning med vask.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 16 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god luftutskifting.

Videre bør det etableres løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og sen oppdagelse av eventuelle lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannskap på bad i 2. etasje.  
Vannskap på bad i kjeller.

Synlige vannrør i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av vannledningene. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidige arbeider.



#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

#### TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert i byslag.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter, lokalisert i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TO 1 Andre installasjoner

##### Beskrivelse

El-billader

Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra Rogaland elektro.

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 17 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Elektrisk arbeid utført av Rogaland elektro.

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

##### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

##### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

#### TO 1 Fuktsikring og drenering

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

##### Beskrivelse

Drenering fra 2022 ifølge eier.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 18 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Lødd murstein er benyttet som grunnmur. Muren er slemmet i nyere tid og mur er kledd igjen i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skråriss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre setningsskader og redusere risikoen for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til setningene, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.



### 1 TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Betongmur ned til kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

### 1 TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

### 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Det er ukjent type vann og avløpsledninger. Tilstandsgrad utifra alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og det bør monteres rekkverk på utvendige trapper samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 19 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 20 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2023

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 2023. Bygget har tak tekket med pappshingel. Veggene er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende trekledning. Innvendig er veggene kledd med OSB-plater, og det er montert innredning. Det er installert port med elektrisk portåpner. Gulvet består av støpt betong. Det er montert dør på siden av garasjen. Kledningen er enkelte steder montert for nær bakkenivå. Det er registrert synlig musebånd på kontrollerte steder.

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

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 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

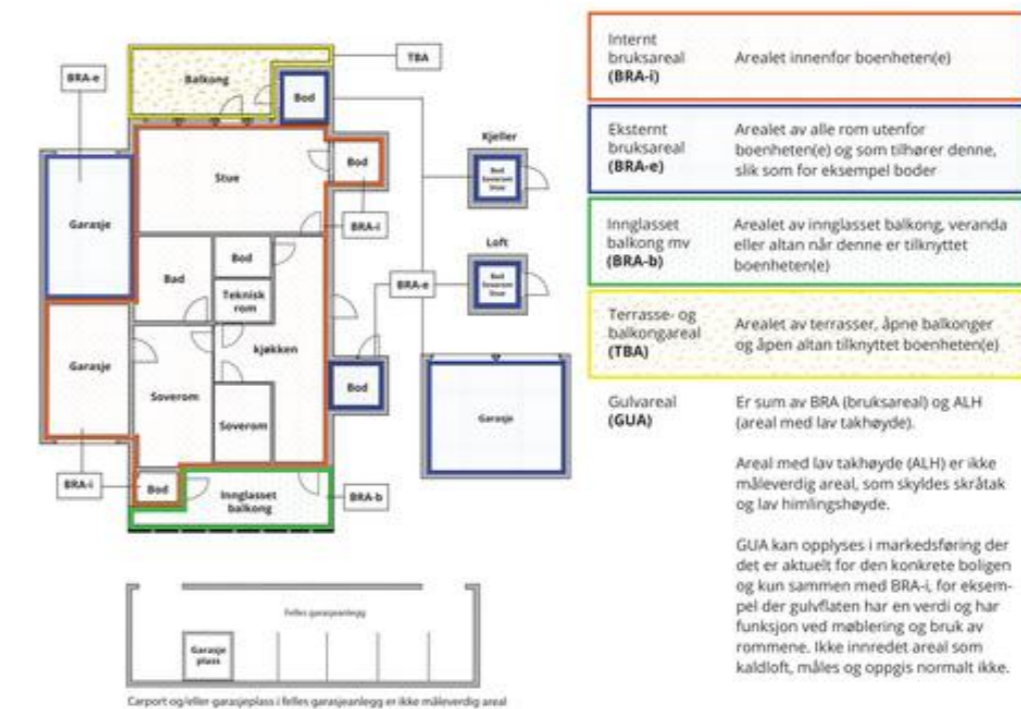
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 bruksendring, 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.

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje. 1	65			65	84
Etasje. 2	61			61	
Etasje. 3	28			28	
Kjeller		50		50	
<b>SUM</b>	<b>154</b>	<b>50</b>			<b>84</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>204</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje. 1	Tv-stue, stue/kjøkken, toalettrom, entré, hall m/trapp		
Etasje. 2	Bad, soverom, trapperom, soverom 2, soverom 3, gang		
Etasje. 3	Loftstue		
Kjeller		Bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, teknisk rom	

### Kommentar

Takhøyde i 1. Etasje: Ca 270 cm.  
Takhøyde i 2. Etasje: Ca 260 cm  
Takhøyde kjeller: Ca 192-195 cm.

Det er ikke intern trapp mellom hoveddel og kjeller. Kjelleren er derfor å betrakte som BRA-e.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Manglende tegninger for eldre bygg fra før 1929 i følge Stavanger kommune.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* CCD.

Rogaland Elektro.  
Paradis maskinutleie.  
Byggmester Bob.  
Midbøe.

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* Leiligheten i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

Det er registrert for små vinduer samt for lav takhøyde i forhold til gjeldende krav.

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 23 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Oppføring av garasje.

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 24 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør
	Vilma Klara Sofia Kristiansson	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	75		0	294.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Avaldsnesgata 39

### Hjemmelshaver

Surdal Kristian Omland, Kristiansson Vilma Klara Sofia

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Storhaug i Stavanger.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Faktura		Faktura fra CCD.	Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	31.03.2026	Feil årstall på kjøkken i kjeller.

For gyldighet på rapporten se forside

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 27 av 28

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 75  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1022

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 28 av 28

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

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.



## Energiattest

Adresse <b>Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER</b>			
Dato for energimerking	Merkenummer		
18.03.2026	Energiattest-2026-272172		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Småhus	4483626		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
53	75		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
—	H0101		

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår	Bygningstype
1912	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
220,0 m <sup>2</sup>	204,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
4	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

**Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**323,60 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
275,32 kWh/m <sup>2</sup>	60 549 kWh


**Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER**
**Detaljering**

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



## Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

##### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

**Tiltak 20: 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 veggen.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

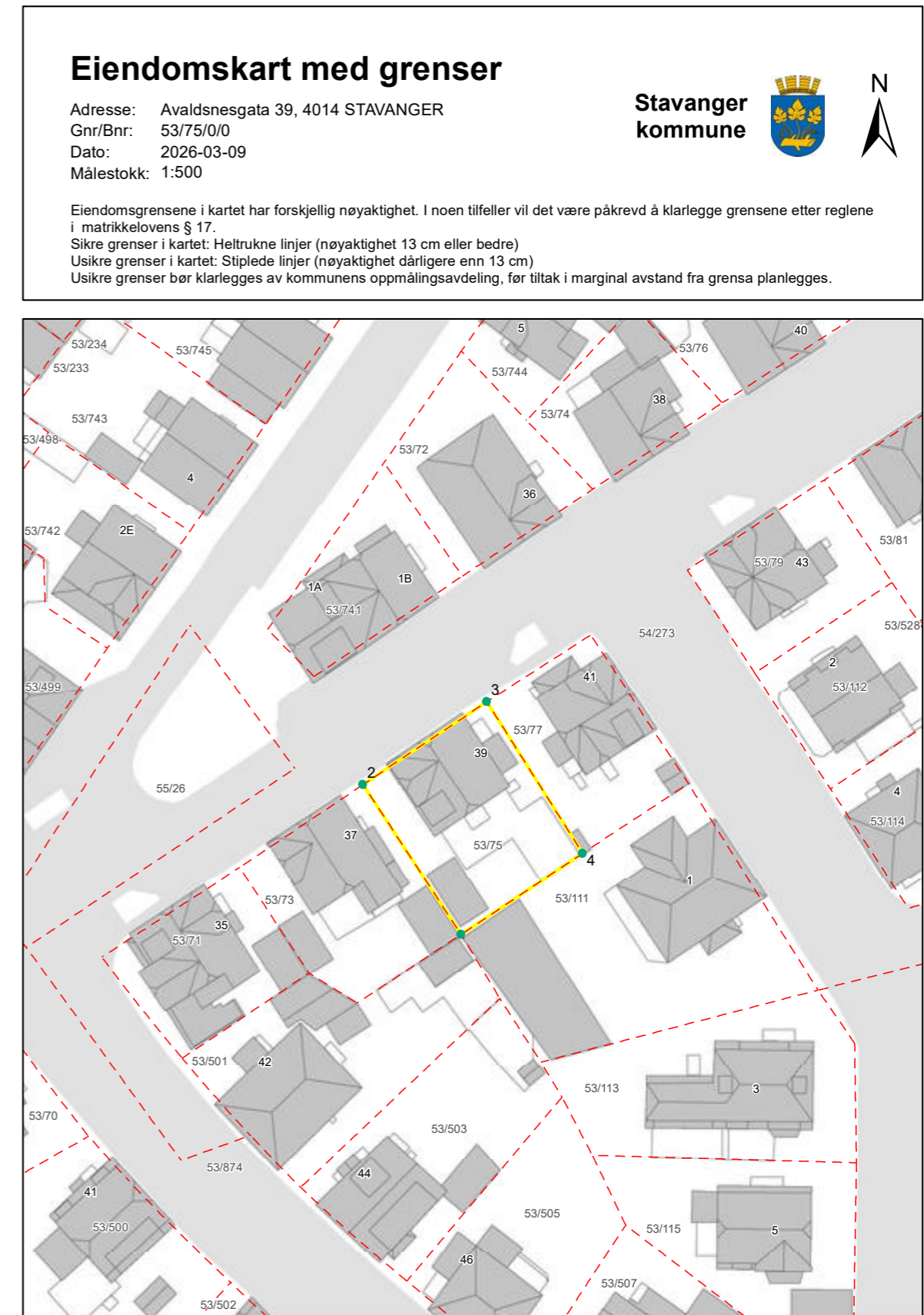
<https://www.enova.no>

**Grunnkart**

Adresse: Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 53/75/0/0  
Dato: 2026-03-09  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune







### Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsei	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havnemråde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssetingsplasser	
Gytelef eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

### Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



#### HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	
Små flater, alle hensynssoner	

#### PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert maneretrening	

#### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskitlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

## Reguleringsplan PBL 1985

**BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)**

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggs barnehage
- Allmenntilleggs undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggs institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggs kirke
- Allmenntilleggs forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleggs administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

**LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)**

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

**SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette i industristrøk

**FORNYELSESMÅL (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**

- Campingplass
- Fritiltsområde (på land)
- Fritiltsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Ovingssområde med tilhørende anlegg for forsvarst / siviltforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverzone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

**KOMBINERTE FORMÅL**

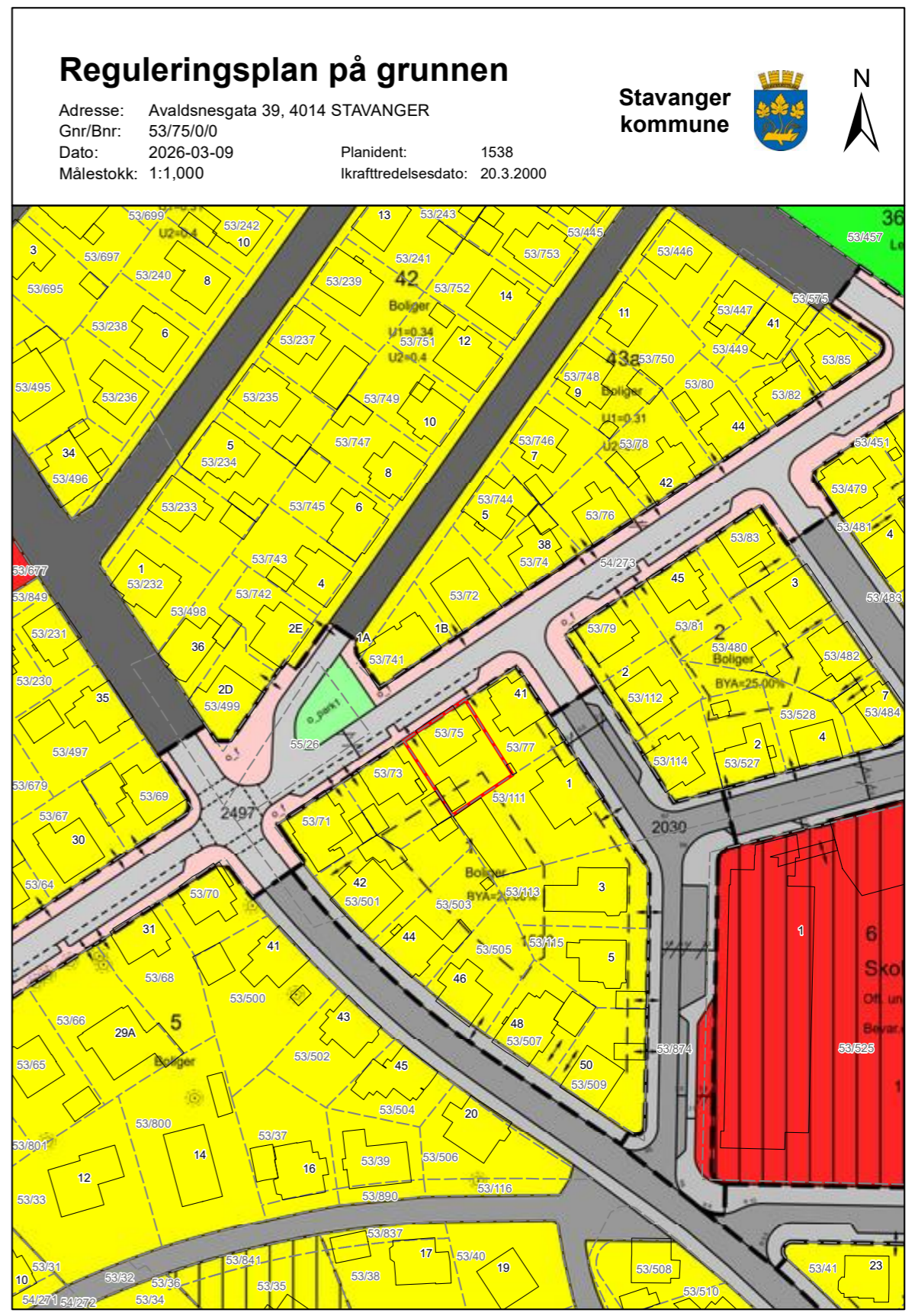
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Offentlig / Allmenntilleggs
- Vei / Bensinstasjon
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

**Begrensninger grense**

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

**Reguleringsformål**

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøyelsesområder
- 991 - Formålerekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde



## Tegnforklaring Kommuneplan side 1



### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

#### GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

#### FORSVARET

4. Forsvaret	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

## Tegnforklaring Kommuneplan side 2



#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdseil		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farted		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

#### HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

**Tegnforklaring**  
Kommuneplan side 3



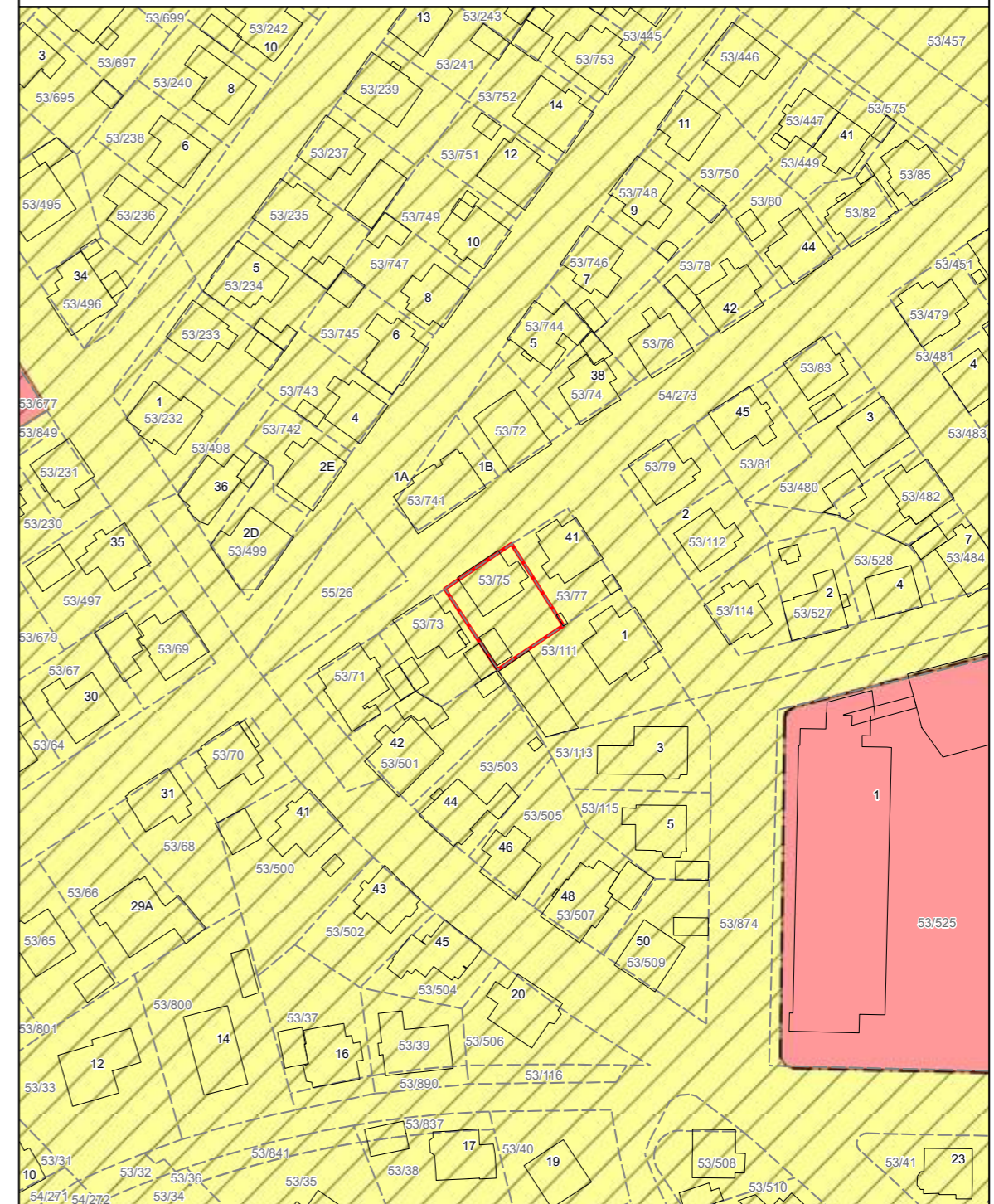
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Hovedveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Samleveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Adkomstveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Gang/sykelveg	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Sykelveg	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○
Gangveg	•••••	•••••	•••••	•••••	•••••	•••••
Turveg/turdrag	•••••	•••••	•••••	•••••	•••••	•••••
Skitrekk <sup>1)</sup>	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Jernbane	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Sporveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Taubane	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Kollektivtrasé	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Farled	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Småbåtled	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Forbudsgrense sje	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Forbudsgrense vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Strandlinje sje	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Strandlinje vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Midtlinje vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Avløp	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Kraftledning	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Overvannstrasé	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss	□	■	□	□	■	□
Kollektivknutepunkt	○	○	○	○	○	○

**Kommuneplan**

Adresse: Avalsnesgata 39, 4014 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 53/75/0/0  
 Dato: 2026-03-09  
 Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040  
 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



## PLAN 1538, MIDTRE STORHAUG. REGULERINGSBESTEMMELSER TIL KARTDEL 1 OG DEL 2

### Stadfestet av bystyret 20.03.2000

Pgf. 8.6 endret av kommunalstyret for byutvikling 30.11.2000.

§ 6.4 revidert iht. fullmaktsvedtak av 21.03.2005

Tilføyd § 3.8 og 8.10 i henhold til byplansjefens vedtak 23.06.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

### Formål

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp (inkl forhager), hager, hagegjerdar, og vegetasjon.

### Pgf. 1 Plankrav:

- 1.1 Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for større samlet utbygging av kvartal 34 før rammetillatelse gis. Den skal vise tomteinnndeling, plassering av bygninger, gang- og kjøreatkomst, parkeringsanlegg (bil, sykkel), lekeplasser, gesims/mønehøyder/ grunnmurshøyder, takform, takvinkler, terrengbehandling, opparbeidelse av utomhusarealer/fellesareal.
- 1.2 Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering, opparbeidelse og forhold til arrondering av nabotomter.

### Pgf. 2 Fellesbestemmelser:

- 2.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på de fleste kvartaler. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelsens avgrensning mot gate.
- 2.2 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.
- 2.3 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter kommunalstyrets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, støv, røyk, lukt eller uforholdsmessig stor trafikkøkning.
- 2.4 Ved endring/fornyelse/repasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitekturpreg, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Event. på - tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.
- 2.5 Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidning av friområder og andre anlegg. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 meter må ikke forekomme. Vegetasjon som skal bevares er vist på plankart. Innen offentlige områder skal parksjefen godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider o.l. i nærheten av trærne. For privateide områder skal tiltak utføres av fagkyndige godkjent av parksjefen.

### Pgf. 3 Byggeområder - generelle bestemmelser:

- 3.1 Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer. Det faste råd for plansaker kan godkjenne 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken.
- 3.2 Ved nybygg og evt ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr hus, forutsatt de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt.
- 3.3 Ved evt. nybygg skal parkering oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

- 3.4 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m2 og kan plasseres utenfor byggegrense dersom dette harmonerer med omgivelsene. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge.
- 3.5 Evt. innhegning av eiendom mot gate skal fortrinnsvis være grønn hekk. Tregjerde, smijern eller steinmur kan etter nærmere vurdering tillates med høyde inntil 1 meter.
- 3.6 Event nye terrasser skal anlegges på bakkenivå. Altan/balkong på søyler kan untaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.
- 3.7 Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Nye takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.
- 3.8 Gnr/bnr 54/542 tillates delt i to boligtomter som kan bebygges med BYA=m2 innenfor byggegrenser som anvist i plankartet. Boligene skal ha saltak og kan oppføres med maks gesims 6 meter og maks mønehøyde 9 meter. Garasjer kan bygges innenfor byggegrenser angitt med G med maks gesims 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter.

### Pgf.4 Fellesområder

- 4.1 Det kan tillates etablert felles garasjeanlegg for Horjegata 2a, b og c som vist på plankart.

### Pgf.5 Fornyelsesområde kvartal B34 (pbl pgf. 25.1, ledd nr. 8)

- 5.1 Hele bebyggelsen kan fornyes som vist på plankart. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen tilfredsstiller de krav til innvendige og utvendige støygrenser som er gitt i gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak forutsettes å skje i form av fasadetiltak.
- 5.2 Bebyggelsen: Ny bebyggelse skal i skala og materialvalg tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Ved evt. riving av "Spikerfabrikken" skal skifertaket søkes nytt i kvartalet. Maks byggehøyder og tomteutnyttelse er påført plankartet. Areal regulert til bolig, og bolig/forretning/kontor gir grunnlag for beregning av TU. Parkering under bakken regnes ikke med i tomteutnyttelsen. Ny bebyggelse skal følge kvartalsstrukturen. Det kan tillates heisoppbygg med høyde inntil 1.5 meter over oppgitt byggehøyde. Mindre takutstikk kan tillates ut over regulerte byggelinjer. Tak skal utføres som bebyggelsens 5.fasade med vekt på material og detaljering. Fasader skal brytes opp og arkitektonisk bra utforming vektlegges spesielt. Innen B/F/K kvartal 34 kan det etableres kontorer, café/spisested, mindre håndverksvirksomheter og mindre servicetilbud med tilhørende anlegg. Dagligvareforretning kan tillates, maks 800 m2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes. Reklamevedtekt for Stavanger skal følges.
- 5.2 Parkering skal finne sted på egen grunn, fortrinnsvis i underetasje, og begrenses til parkeringsnormens krav. Gjesteparkering kan skje på bakkenivå.
- 5.3 Avkast fra ventilasjonsanlegg, vifter og andre installasjoner som avgir støy skal ikke legges mot boligbebyggelse.
- 5.4 Gangveier vist på kart skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og vises på utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
- 5.5 Tekniske anlegg: Eksisterende trafo innen kvartal 34 forutsettes innarbeidet i framtidig, ny bebyggelse.
- 5.6 Kvartalet kan i sin helhet nyttes/endres over tid til boligformål dersom utearealene er /blir dimensjonert for det.
- 5.7 Gravearbeider innen kvartal 34 kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.
- 5.8 Sletten forutsettes ferdigstillet samtidig med utbygging av kvartal 34.

**Pgf.6 Spesialområder:Bygninger og anlegg som p.g.a. historiske, antikvariske eller annen kulturell verdi skal bevares, som vist på plankartet.**

- 6.1 Riving tillates ikke.
- 6.2 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret, skal det ved evt. fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører, fasadekledning, taktekkning og spesielle detaljer som skorstein, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal enten være tegl, skifer eller kopper. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset/malt mur. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygninger. Nybygg tillates ikke innen verneområdene (unntak: Nylund skoles skur kan erstattes med nybygg, utformet under hensyntagen til hovedbyggets arkitektoniske særpreg). Nylund skole skal ha glasserte, sorte takpanner. Fornyelse av Nylund skolegård tillates.
- 6.3 Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.
- 6.4 Rekkverk rundt lysgrav på Nylund skoles vestsida skal ha en utforming som harmonerer med skolens særpregede arkitektur og ha samme detaljering som øvrige gjerder rundt skolen.

**Pgf.7 Blandet formål; bolig, kontor:**

- 7.1 Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.
- 7.2 Området kan bare benyttes til virksomheter som ikke er til sjenanse for boligene. Dette gjelder både støy, lukt og uforholdsmessig trafikkøkning.
- 7.3 Parkering skal oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.
- 7.4 Tre etasjer innen felt B/K kvartal 32 tillates bare dersom hele eiendommen nyttes til boligformål.

**Pgf.8 Trafikkområder:**

- 8.1 Innenfor de viste frisisikssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
- 8.2 Spørsmål om felling av trær som står i vegrabatt, fortau eller veg skal forelegges parksjefen til godkjenning.
- 8.3 Det kan fremmes privat gatebruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, møblering, atkomst, parkering osv. som skal behandles og godkjennes av styret etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser."
- 8.4 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter. Kantstein skal være naturstein.
- 8.5 Det tillates ikke etablert nye avkjørsler mot Nymannsveien unntatt der det er vist på plan.
- 8.6 Eiendommene Nymannsveien 153a, 153b, Idsegt. 8a og 8b samt Karlsminnegt. 118 og 119 samt 121 (tidl. Idsegt. 6) har kjøreatkomst via offentlig gangvei.
- 8.7 Gatestrekninger som er regulert for gatetun, skal opparbeides og skiltes etter egen gatebruksplan.
- 8.9 Nymannsveien skal opparbeides etter gatebruksplan som hovedsykkeltrasé, trasé for kollektivtrafikk og overordnet boliggate. Karlsminnegata skal opparbeides som overordnet spaserstrøk.
- 8.10 Felles veg på gnr/bnr 54/455 er felles for de to tomtene mot nordøst.

**Pgf.9 Friområder:**

- 9.1 Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek og opphold kan tillates.
- 9.2 Offentlig friområde - park/lek innen kvartal 32: Før nye boliger i kvartal 32 og/eller boliger i kvartal 34 innen felt B/F/K kan tas i bruk, skal det foreligge en forpliktende utbygnings- og finansieringsavtale.

- 9.3 Nye turveier skal ta hensyn til og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.

## Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

# 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 prioriterte 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 nrområdet

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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 Eiendomsmeistring 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 nettannonse, 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:

Avaldsnesgata 39, 4014 STAVANGER. Gnr. 53, bnr. 75, i STAVANGER kommune, oppdragsnr.: 1230260122  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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





 [proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kay Stian Espeland**  
Daglig leder/Megler  
928 11 315  
[kse@proaktiv.no](mailto:kse@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Stavanger Eiendomsmegling AS**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, [stavanger@proaktiv.no](mailto:stavanger@proaktiv.no)