

# PROAKTIV



LØKKEVEIEN 40, SNR 2



## 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



# STAVANGER SENTRUM

Flott og innholdsrik leilighet med 2 soverom, 2 stuer og svært sentral beliggenhet - mulighet for kjøp av hele bygget.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Løkkeveien 40, Snr 2, 4008 STAVANGER

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 58, bnr. 687, snr. 2

**Prisantydning:** 4.190.000,-

**Omkostninger:** 124.000,-

**Totalpris:** 4.314.000,-

**Kommunale avgifter:** 10.796,- pr. år

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1877

**Rom/soverom:** 4/2

**BRA:** 106 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 92 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Soneparkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser i området.

**Tomt:** 198 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E

**Felleskostnader:** Det er pt. ikke lagt opp til felleskostnader i bygget.

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 5                | 7              | 8                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 12                     | 14               | 28             | 30                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 36                     | 80               |                |                   |
| Vedlegg                | Budskjema        |                |                   |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tungland

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

**E-post:**  
stavanger@proaktiveiendom.no

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med 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!



# SENTRUM

**Kommune:** Stavanger / **Område:** Sentrum

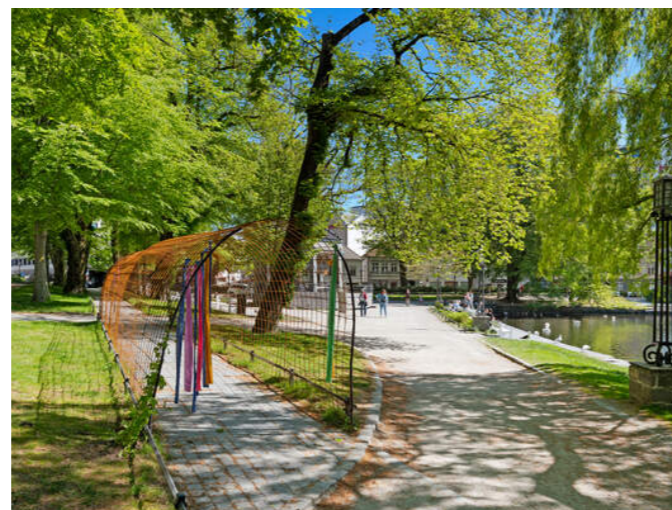
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Løkkeveien 40 har en attraktiv beliggenhet like utenfor sentrumskjernen. Herfra er det nærhet til de fleste servicefasiliteter og en rekke spisesteder. Matmagasinet og Lervig Local er bare noen få minutters gange fra leiligheten samt bakeri med muligheter for ferskt nystekt brød eller noe godt til kaffen. En kort sparestur på 4-5 minutter tar deg inn til Vågen.

Stavanger konserthus med alle sine kulturarrangementer er en liten spasertur unna. Ønsker du å gjøre turen enda mer spesiell, kan det gås igjennom Gamle Stavangers trange og brosteinsbelagte gater hvor et av Nord-Europas best bevarte trehusbebyggelse kan beskues.

Helgø Meny Herbarium og Rema 1000 Bjergsted ligger i gangavstand fra boligen. For ytterligere servicetilbud og et bredt utvalg av butikker ligger Herbarium i gangavstand fra



## OFFENTLIG TRANSPORT

|    |                                   |                 |
|----|-----------------------------------|-----------------|
| 🚶  | Ledaalsgata<br>Linje 8, 15, N89   | 1 min<br>0.1 km |
| 🚶  | Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 8 min<br>0.6 km |
| ✈️ | Stavanger Sola                    | 17 min          |

## DAGLIGVARE

|  |                               |                 |
|--|-------------------------------|-----------------|
|  | Helgø Meny Herbarium          | 3 min           |
|  | Coop Extra Kannik<br>PostNord | 6 min<br>0.5 km |

## VARER/TJENESTER

|   |                   |       |
|---|-------------------|-------|
| 🏠 | Herbarium         | 3 min |
| 🏪 | Apotek1 Herbarium | 3 min |

## SPORT

|   |                                     |                  |
|---|-------------------------------------|------------------|
| ⚽ | Rudlå balløkke<br>Ballspill         | 9 min<br>0.7 km  |
| ⚽ | Kampens plass balløkke<br>Ballspill | 11 min<br>0.9 km |
| 🏊 | SATS Herbarium                      | 3 min            |
| 🏊 | EVO Kannik                          | 6 min            |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|   |                              |       |
|---|------------------------------|-------|
| 🚗 | Herbarium Shopping Stavanger | 2 min |
| 🚗 | P-Kyrre, Stavanger           | 2 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



eiendommen. Her finner man blant annet dagligvarebutikk (Meny), apotek, Vinmonopol, treningssenteret SATS samt flere øvrige forretninger.

Det er et godt utbygd kollektivtilbud fra sentrum med buss, flybuss, båt og tog med hyppige avganger i alle retninger. Nærmeste busstopp er beliggende innenfor en kort rusletur. Kort avstand til flotte friluftsområder ved Mosvannet og Stokkavannet.

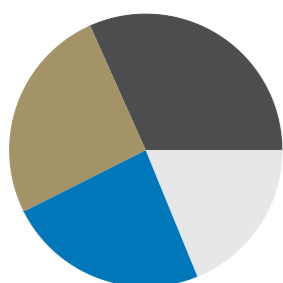
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



Det er videre både skoler og flere barnehager i området.

Se forøvrig vedlagt Nabolagsprofil for flere avstander og ytterligere informasjon om området.

#### BOLIGMASSE



- 19% enebolig
- 26% rekkehus
- 24% blokk
- 32% annet



#### Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

#### Adkomst

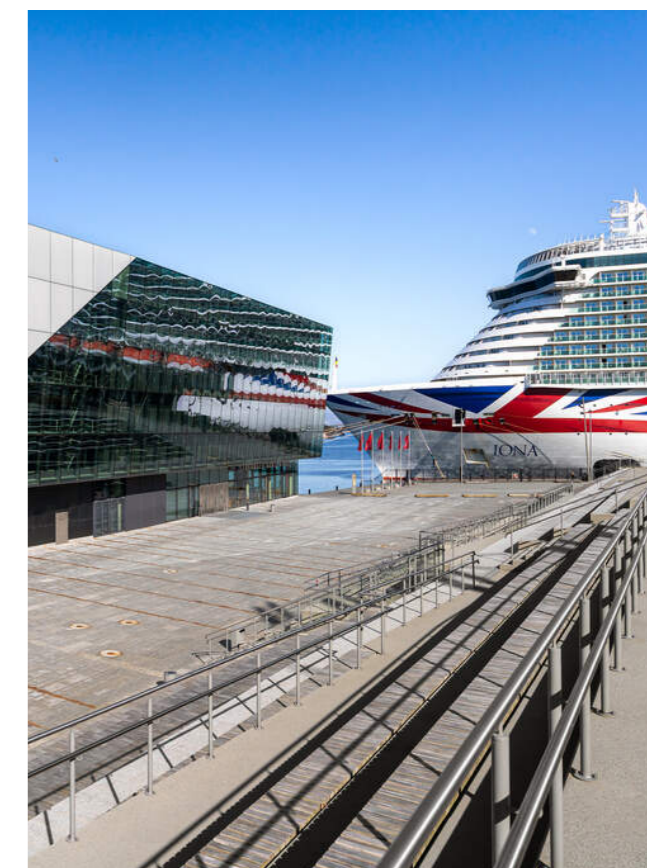
Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### SKOLER

|  |                  |
|--|------------------|
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>443 elever, 24 klasser       | 11 min<br>0.9 km |
| Våland skole (1-7 kl.)<br>479 elever, 22 klasser       | 13 min<br>1.1 km |
| BISS Sentrum (1-10 kl.)<br>231 elever, 11 klasser      | 14 min<br>1.1 km |
| Kannik skole (8-10 kl.)<br>677 elever, 36 klasser      | 10 min<br>0.8 km |
| St. Svithun skole (8-10 kl.)<br>442 elever, 27 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| St. Olav videregående skole<br>790 elever, 34 klasser  | 5 min<br>0.4 km  |
| Stavanger katedralskole<br>375 elever                  | 8 min<br>0.6 km  |

#### BARNEHAGER

|  |                  |
|--|------------------|
| Solvang barnehage (1-5 år)<br>84 barn        | 3 min<br>0.2 km  |
| Hertervigtunet barnehage (1-5 år)<br>33 barn | 8 min<br>0.6 km  |
| Bjergsted barnehage (1-5 år)<br>103 barn     | 12 min<br>0.9 km |



# VELKOMMEN TIL LØKKEVEIEN 40, SNR 2

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet.

## Parkering

Soneparkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser i området.

## Tomtestørrelse

198 m<sup>2</sup> felles eiet tomt

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Betongtakstein fra 1986. Sarnafilduk fra 2019. Pappashingel av ukjent alder. Plastikk nedløp og renner. Belsag i plastisol. Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende kledning. Ytterveggene har fått ny isolasjon, plater og kledning i 2005 ifølge eier. Ytterveggene har fått ny isolasjon, plater og kledning ca. 2010 ifølge eier. Yttervegg mot nabo har kledning av ukjent alder. Yttervegger ved frisørsalongen har pusset betong. Rundt inngang til yogarommet er det murstein. Veggkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer der det er mulig å komme til. Åsetak fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kjøkken fra 1989. Resterende vindu i leilighet fra 2005. Vindu i bod/tek er av ukjent dato. Malt hovedytterdør. Malt dør ut av leiligheten. Utvendig trapp med skifer.

### TG3 STORE ELLER ALOVRLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Tirsdag, 14. april 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

Leiligheten går over et plan og inneholder bad, soverom, kjøkken, entré, toalettrom, stue, stue 2, stue 3

Eksternt brukareal:

Teknisk rom(vaskerom/bod), felles gang, utvendig bod

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

BRA-e: 14 kvm

Total BRA: 106 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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 Løkkeveien 40 - Flott og innholdsrik leilighet med 2 soverom, 2 stuer og svært sentral beliggenhet. Løkkeveien 40 har en attraktiv beliggenhet like utenfor sentrumskjernen.

Herfra er det nærhet til de fleste servicefasiliteter og en rekke spisesteder. Matmagasinet og Lervig Local er bare noen få minutters gange fra leiligheten samt bakeri med muligheter for ferskt nystekt brød eller noe godt til kaffen. En kort sparestur på 4-5 minutter tar deg inn til Vågen

Stuen er romslig og inndelt i to soner, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til

både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement, samtidig som rommet byr på fleksible og gode møbleringsmuligheter.

Kjøkkenet ligger separat og er svært romslig. Også her sørger store vindusflater for godt lysinnslipp. Kjøkkenet har god plass og byr på fine muligheter for innredning etter egne ønsker og behov.

Hovedsoverommet er romslig og lyst, med store vindusflater, plass til dobbeltseng og gode møbleringsmuligheter. Det andre soverommet har også en god størrelse, med plass til dobbeltseng, og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor - alt etter behov.

Leiligheten har både separat gjestetoalett og bad. Badet er innredet med flislagt gulv, servant og dusjkabinett.

Alt i alt en flott og innholdsrik leilighet med svært sentral beliggenhet. Velkommen til visning!

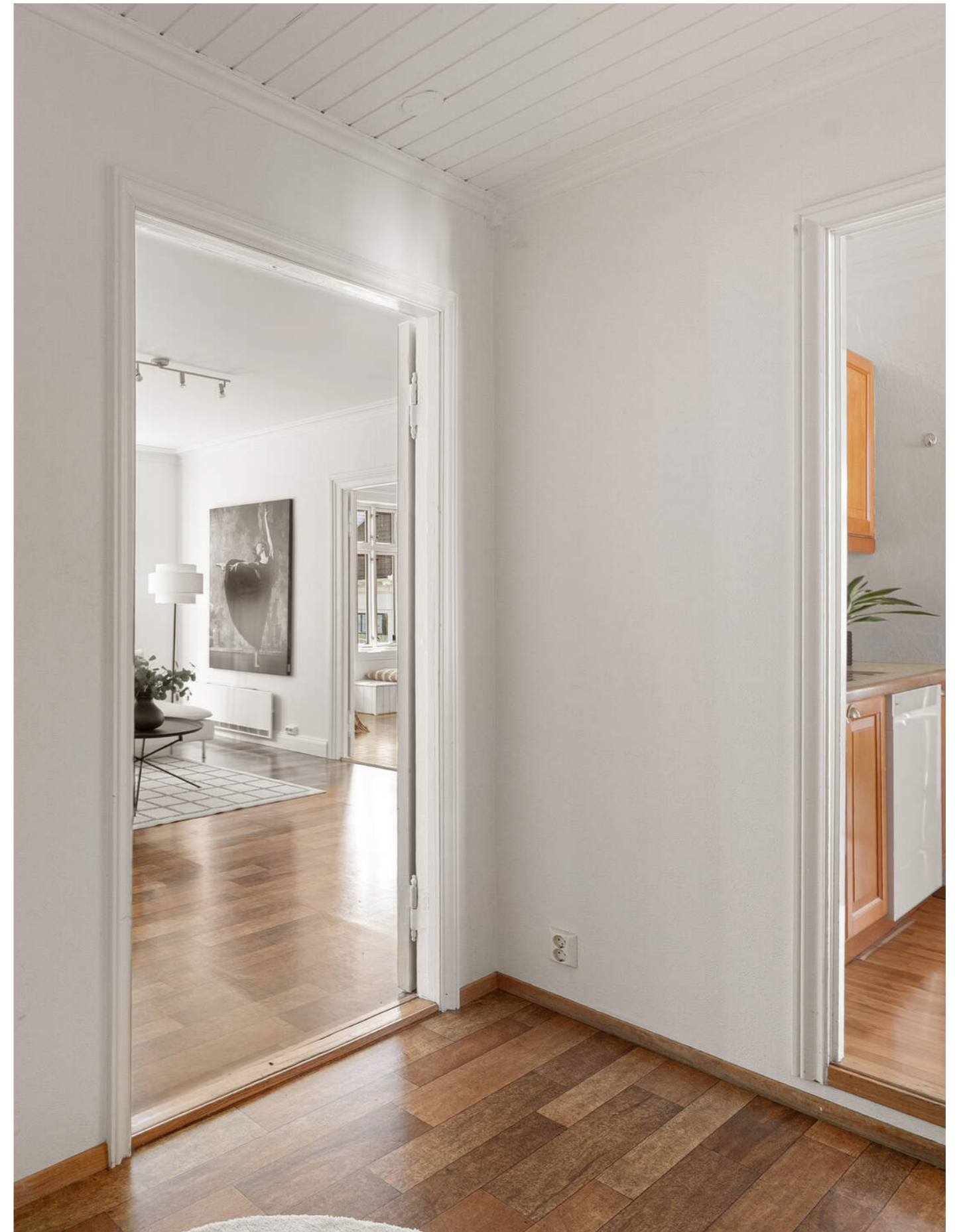
## Oppvarming

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til





megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

# STUEN

Stuen er romslig og inndelt i to soner, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



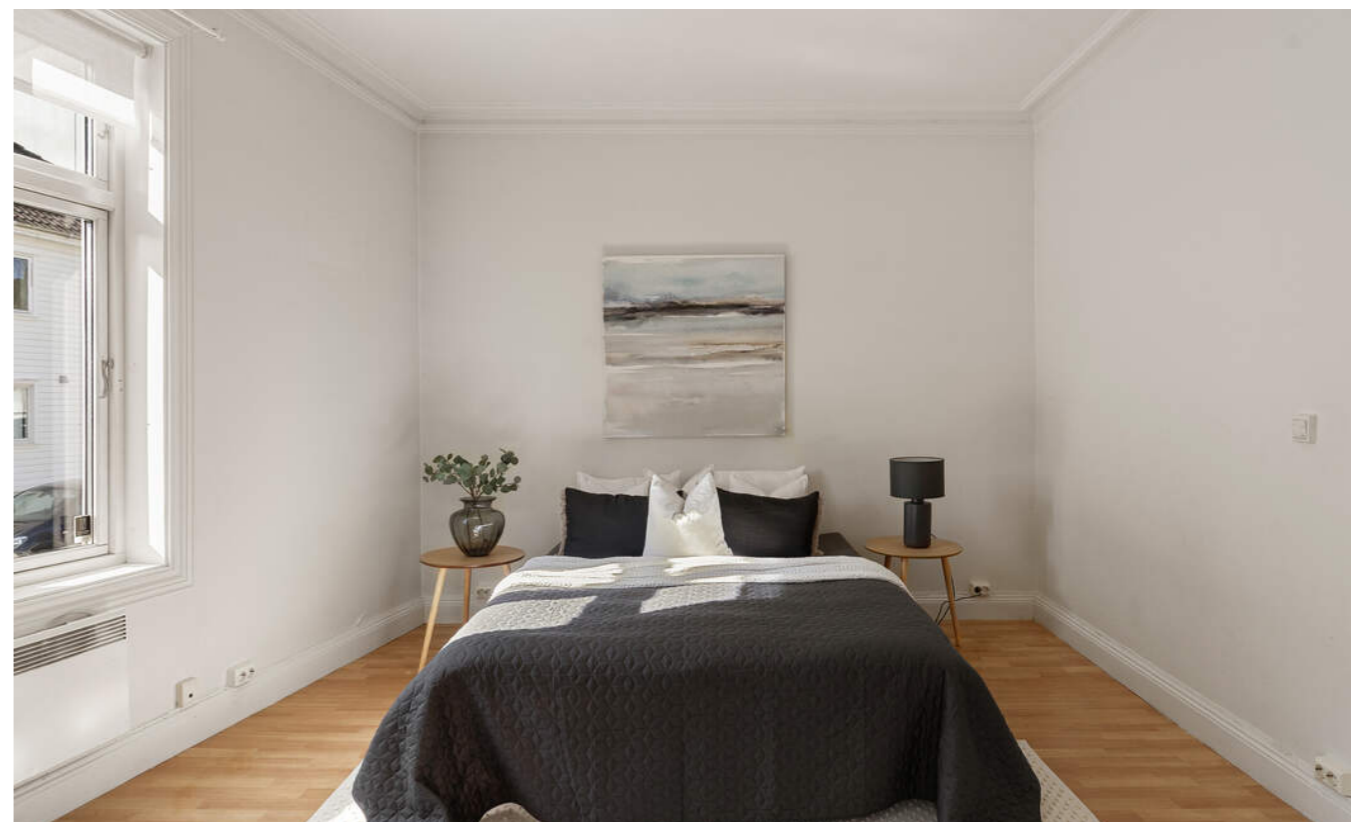
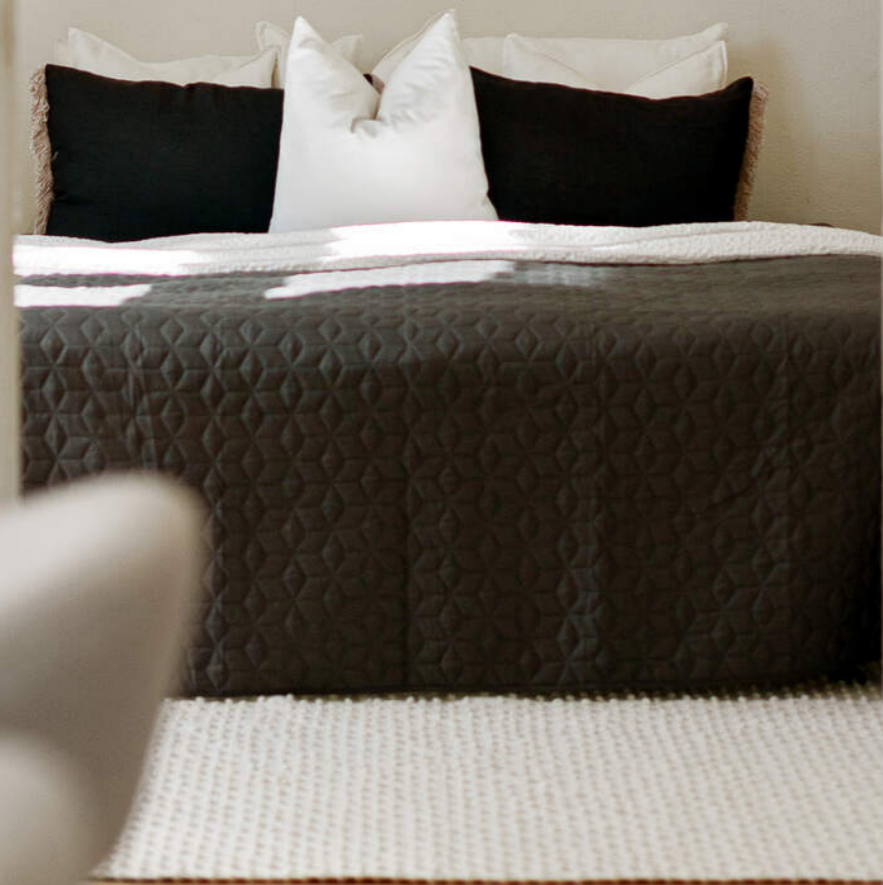
# STUEN

Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement, samtidig som rommet byr på fleksible og gode møbleringsmuligheter.



# HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og lyst, med store vindusflater, plass til dobbeltseng og gode møbleringsmuligheter.



# SOVEROM 2

Det andre soverommet har også en god størrelse, med plass til dobbeltseng, og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor - alt etter behov.





## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger separat og er svært romslig. Også her sørger store vindusflater for godt lysinnslipp. Kjøkkenet har god plass og byr på fine muligheter for innredning etter egne ønsker og behov.

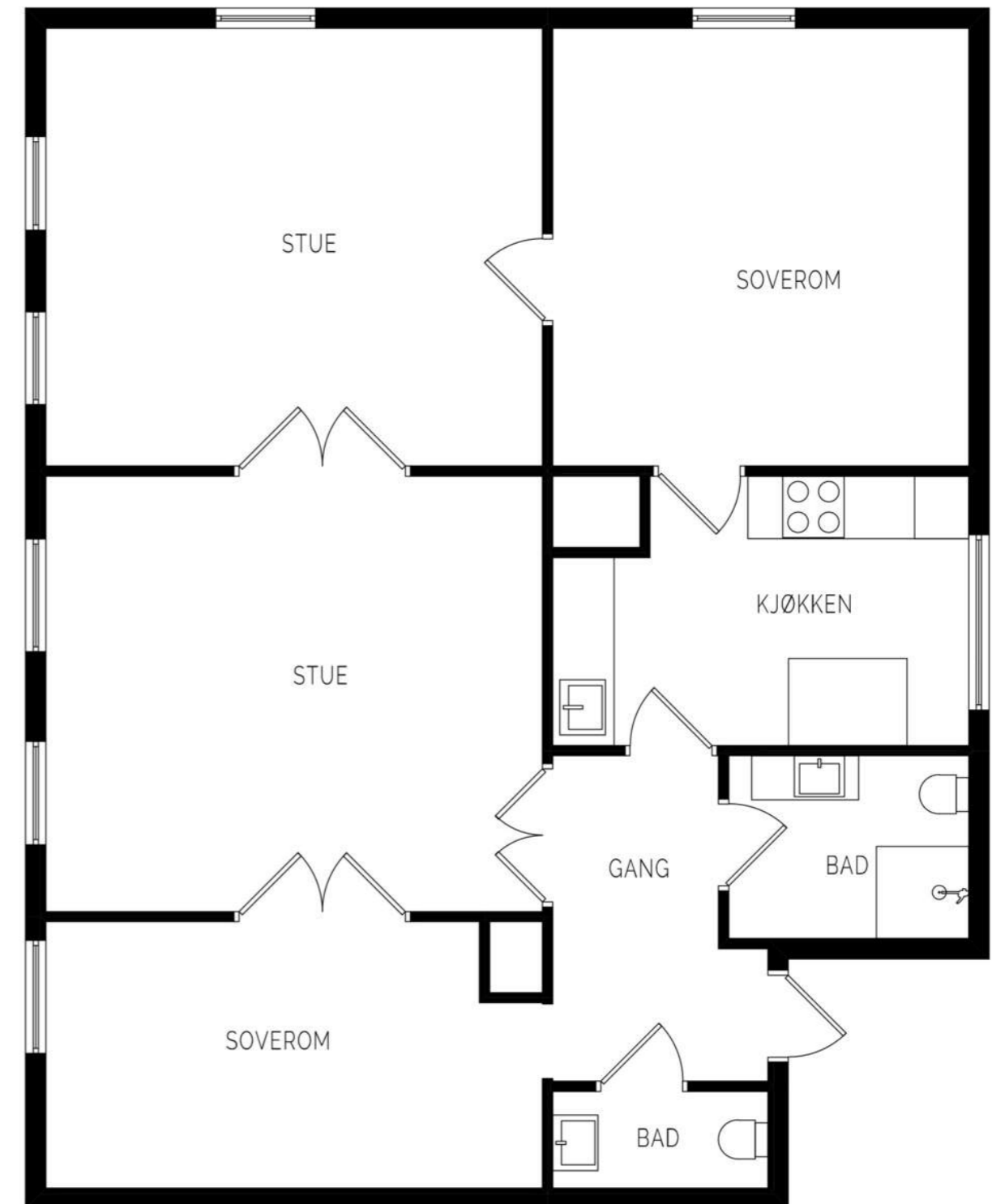


## BAD OG TOALETTRUM

Leiligheten har både separat gjestetoalett og bad. Badet er innredet med flislagt gulv, servant og dusjkabinett.



# PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.258.936,- for 2025

### Formuesverdi sekundær

5.035.745,- for 2025

### Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra boligkalkulatoren til Skatteetaten.

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.

Det 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.

### Kommunale avgifter

10.796,- for 2026

### 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.

### 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.

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

### Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger (firma) ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Ny eier må påregne faste, løpende kostnader, herunder felles bygningsforsikring som fordeles i henhold til sameiebrøk.

Hvitevarer kan medfølge salget dersom ønskelig.

Det er lagt inn fiber fra Altibox.

Det er mulighet for kjøp av hele bygget. Se vedlagt Finn-lenker for de øvrige seksjonene.  
www.finn.no/461846338  
www.finn.no/461850839

### Sameiet

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

### ADGANG TIL Utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Stavanger kommune opplyser at det ikke foreligger originale tegninger av boligen på grunn av 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:

24.05.2000 - Dokumentnr: 7920 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 30/100  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1

#### Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til kombinert bolig, forretning, kontor og sentrumsformål i henhold til kommuneplan og reguleringsplan. Området er i hensynsone "Bevaring kulturmiljø" (Trehusbyen).

Kommuneplaner:  
Id 129K  
Navn Stavanger sentrum  
Plantype 21 - Kommunedelplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 03/11/2019 00:00:00  
Bestemmelser 129K.pdf  
Delarealer  
Areal 197.96 kvm  
Hensynsonenavn H570\_  
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø  
Areal 58.17 kvm  
Hensynsonenavn H730\_2  
Kpbandlegging 730 - Båndlegging kulturminneloven  
Areal 0 kvm  
Omravn BS20  
Kparealformal Sentrumsformål

## Kjerneinformasjon

Areal 0 kvm  
Omrnavn  
Kparealformal Sentrumsformål  
Areal 197.96 kvm  
Omrnavn BS1  
Kparealformal Sentrumsformål

Id KP 2023-2040  
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040  
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00  
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf  
Delarealer  
Areal 197.96 kvm  
Hensynsonenavn H570\_16  
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø  
Areal 197.95 kvm  
Omrnavn SF1  
Kparealformal Sentrumsformål

Reguleringsplan:  
Id 2332  
Navn Reguleringsplan for Vestre Platå nord, Eiganes og Våland bydel  
Plantype 35 - Detaljregulering  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 10/29/2018 00:00:00  
Bestemmelser Retningslinjer for Trehusbyen.pdf,2332  
bestemmelser vedtatt 04.06.2025.pdf  
Delarealer  
Areal 197.96 kvm  
Hensynsonenavn H570  
Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø  
Areal 197.96 kvm  
Feltnavn C2  
Rparealformal 1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor  
Areal 0 kvm  
Feltnavn o\_F  
Rparealformal 2012 - Fortau

### 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.

### Info eiendomsskatt

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

### Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert som et sefrakminne ihht matrikkel.

### 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Mandag, 27. april 2026

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
104 750,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Pantestatst kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
106 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
124 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 296 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
4 314 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Kjerneinformasjon

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 egenklæring 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 arealvikt 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-

## Kjerneinformasjon

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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 kan ikke tegne boligselgerforsikring i henhold til vilkår.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

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

#### 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.

#### Meglervederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

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

#### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra

gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
28.4.2026

## Kjerneinformasjon

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport

takstkompaniet

Tomannsbolig

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER

STAVANGER kommune

# gnr. 58, bnr. 687, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 22514-1033

Referansenummer: MF7354

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



takstkompaniet

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.

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## 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
- tilleggbygg 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
- løsrør slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 3 av 26

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 2 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 4 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Beskrivelse av eiendommen

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

Alt av yttervegger, tak og tomteforhold er inkludert i denne rapporten, da det er en eier som selger alle tre enhetene. Alle tre rapportene bør leses for å få et helhetlig bilde av eiendommen.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1877

#### UTVENDIG

Betongtakstein fra 1986.  
Sarnafilduk fra 2019.  
Pappashingel av ukjent alder.

Plastikk nedløp og renner.  
Belsag i plastisol.

Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende kledning. Ytterveggene har fått ny isolasjon, plater og kledning i 2005 ifølge eier.

Ytterveggene har fått ny isolasjon, plater og kledning ca. 2010 ifølge eier. Yttervegg mot nabo har kledning av ukjent alder. Yttervegger ved frisørsalongen har pusset betong. Rundt inngang til yogarommet er det murstein. Veggkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer der det er mulig å komme til.

Åsetak fra byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vindu på kjøkken fra 1989.  
Resterende vindu i leilighet fra 2005.  
Vindu i bod/tek er av ukjent dato.

Malt hovedytterdør.  
Malt dør ut av leiligheten.  
Utvendig trapp med skifer.

#### INNSENDIG

Laminat og belegg på gulv  
Malte plater på vegg.  
Malte plater og panel i tak.

Belegg på gulv i felles gang og panel og malte plater på vegg og tak. Trebjelkelag.  
Det ble målt opp mot 6 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Det er en mursteinspipe og vedovn.  
Helte dører av eldre dato.

#### VÅTROM

Bad fra år 2000.  
Fliser på gulv med våtromsbelegg på vegger.  
Innredning med vask og dusjkabinett.  
Malt innvendig tak.  
Plastsluk med ukjent utførelse.  
Sluk er ikke besiktiget pga ankomst.  
Membran er synlig ved oppkant til dør.  
Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.

#### KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Hvitevarer som kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut

#### SPECIALROM

Toalettrom med belegg på gulv.  
Vegger med malte plater og tak av malt panel.  
vask og toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er synlige i teknisk rom, bestående av kobberør og rør-i-rør-system.  
Det var ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Avløpsrørene er utført i plast og soil og er 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.

Mekanisk ventilasjon på bad og ventiler i vinduer og vegger.

Varmepumpe fra 2021.

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2018.

Elektrisk anlegg fra år 2000.

#### TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.  
Ukjent årstall på drenering.  
Det er ikke opplyst om at det er drenert rundt boligen.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 5 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur av stein og betong.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstanden på disse installasjonene er dermed vurdert ut ifra alder. Det må understrekes at en fullstendig vurdering av avløpsrørene forutsetter kamerainspeksjon av de underjordiske ledningene. Alternativt kan det være nødvendig med utvendig oppgraving for nærmere kontroll. Uten slik undersøkelse kan eventuelle skader, forskyvninger, røtter, lekkasjer eller andre avvik ikke utelukkes.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

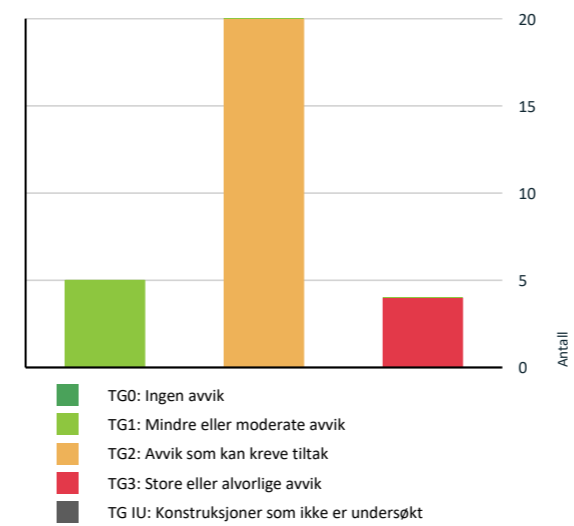
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

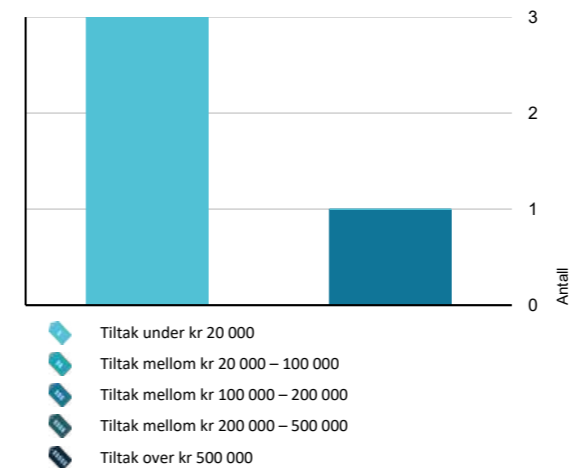
TAKST-KOMANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### 10.3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 8 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1877

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

**Standard**  
Bygget har høyere standard en byggeår tilsier.

**Vedlikehold**  
Det er behov for vedlikehold fremover

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                     |
|------|---------------|---------------------|
| 2000 | Modernisering | Kjøkken og bad      |
| 2000 | Modernisering | Nytt EL-anlegg      |
| 2005 | Modernisering | Vinduer og kledning |

### UTVENDIG

#### ! TG 3 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Betongtakstein fra 1986.  
Sarnafilduk fra 2019.  
Pappashingel av ukjent alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert vannansamlinger på taktekkningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Knekte takstein bør skiftes ut, og vannansamlinger på taket må utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende lufting i konstruksjonen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekkning og undertak er passert, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 9 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### TO 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Plastikk nedløp og renner.  
Belsag i plastisol.

Forventet levetid er 25-35 år. Byggforskeren 700.320

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er vannmerker på gulvet i loftsetasjen ved pipe og avtrekk

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og materiell.

Avvik i beslagløsninger samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Utbedring eller utskifting bør vurderes for å unngå skader på konstruksjonen.

Vannmerker på gulvet i loftsetasjen ved pipe og avtrekk indikerer mulig lekkasje, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å forhindre ytterligere fuktskader.



### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende kledning. Ytterveggene har fått ny isolasjon, plater og kledning i 2005 ifølge eier. Ytterveggene har fått ny isolasjon, plater og kledning ca. 2010 ifølge eier. Yttervegg mot nabo har kledning av ukjent alder. Yttervegger ved frisørsalongen har pusset betong. Rundt inngang til yogarommet er det murstein.

Veggkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer der det er mulig å komme til.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av kledningen, inkludert utskifting av råteskadet treverk og etablering av tilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur.

Dette bør gjøres for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kledningen bør ikke gå helt ned mot terreng for å hindre oppsug av fukt, som kan føre til råteutvikling.

Sprekkdannelser i forblending og utvendig puss bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og videre skader på konstruksjonen.



Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 10 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

#### Beskrivelse

Åsetak fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert avføring fra ukjent dyr rundt pipen.

Takstein er synlig rundt pipen sett innenfra.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for kondens og fuktskader.

Skjevheter og avvik rundt gjennomføringer må utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre vanninntrenging.

Fuktskjolder, fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp og råte.

Skader etter aktivitet av skadedyr må utbedres, og tiltak mot videre angrep bør iverksettes for å beskytte bygget mot ytterligere skader.

Kostnadsestimatet gjelder kun for å få undersøkt eventuelle feil, og ikke for utbedringskostnadene, da disse kan bli noe høyere.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vindu på kjøkken fra 1989.  
Resterende vindu i leilighet fra 2005.  
Vindu i bod/tek er av ukjent dato.

Vinduer og takvinduer – Punktering (dugg mellom glasslag):  
Det er generelt vanskelig å kontrollere punktering (brudd i glassforseglingen) i isolerglass, både i vanlige vinduer og takvinduer, ved en visuell befaringsdag. Punktering kan forekomme uten at det foreligger synlige tegn som dugg eller kondens mellom glasslagene på befaringsdagen. Slike tegn kan være sesong- og væravhengige, og derfor ikke alltid synlige. Det tas derfor forbehold om skjulte skader.

**Årstill:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 11 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Byggforsk 523.701: Lister rundt vinduer og dører er ikke utført med 6 mm glippe til vannbord, noe som medfører fare for at listene trekker inn vann.

Karmene er slitte innvendig.  
Noen av vinduene glipper i skjøtene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lister rundt vinduer bør utbedres slik at det etableres tilstrekkelig glippe til vannbord, i henhold til anbefalinger fra Byggforsk 523.701. Dette vil redusere risikoen for at lister trekker inn vann, som kan føre til fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Malt hovedytterdør.  
Malt dør ut av leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Karmene og dørblad bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt varmetap, redusert bokomfort og ytterligere skader på dørkonstruksjonen.



### TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 12 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Utvendig trapp med skifer.



### TO 2 Andre utvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNVENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat og belegg på gulv  
Malte plater på vegg.  
Malte plater og panel i tak.

Belegg på gulv i felles gang og panel og malte plater på vegg og tak.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Brennmerker i belegg på ett soverom og hakk i gulvet er observert.
- Gulvet på kjøkkenet har svulmet opp, og det er sprekker mellom bordene.
- Det er også sprekker i taklister og overganger.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med brennmerker, hakk og oppsvulmet gulv bør utbedres eller skiftes for å sikre god funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden på overflatene og påvirke innemiljøet negativt.



### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag.  
Det ble målt opp mot 6 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

#### 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.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 13 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er en mursteinspipe og vedovn av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekke/rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brannfare. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert sikkerhet og funksjon, samt økt fare for branttilløp.



### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Helte dører av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene er av eldre dato, er skjeve, tar i karmen og har stedvis hakk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres, utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på karm og dørbord. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra år 2000.  
Fliser på gulv med våtromsbelegg på vegger.  
Innredning med vask og dusjkabinett.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Belegg på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Skjøtene i hjørnene på belegget har sprekker og buler ut. Dørbladet har svulmet opp i nedre kant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøtene i hjørnene på belegget bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og buling. Dørbladet bør vurderes skiftet eller utbedret, da svelling i nedre kant tyder på fuktopptak.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 14 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med ukjent utførelse.  
Membran er synlig ved oppkant til dør.  
Sluk er ikke besiktiget.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke synlige mansjetter rundt vanninntaket bak dusjkabinettet, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

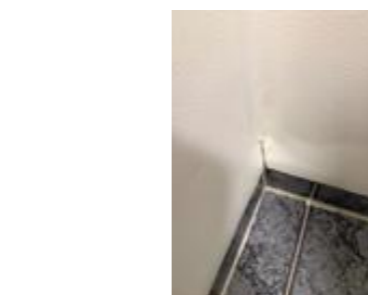
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt vurderes utskifting eller utbedring av membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det bør også monteres mansjetter rundt vanninntaket bak dusjkabinettet for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



### 2. ETASJE > BAD

### TO 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall mot dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og ikke mot dør.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og områder utenfor våtrommet.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 15 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svellinger på skapbunn, noe som indikerer fuktskader. Dette kan medføre redusert levetid og funksjon på innredningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktskader forverres og føre til ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Luftespalte i toppen av dørkarmen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > 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: 2000 Kilde: Eier



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer som kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Fuktskjolder i kjøkkengulvet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå risiko for ytterligere fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 16 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Årstall: 2020 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.



### SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv. Vegger med malte plater og tak av malt panel. vask og toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 17 av 26

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger er synlige i teknisk rom, bestående av kobberør og rør-i-rør-system.

Det var ingen synlige tegn til lekkasje på befaringdagen.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og soil og er 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.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og rørene ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpssystemet, noe som kan medføre følgeskader på bygningen.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad og ventiler i vinduer og vegger.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 17 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



### Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser 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.

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

#### Beskrivelse

2000.

- 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.  
**2000**
- 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?  
**Ukjent**
- 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, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

#### Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.



Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 18 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktisikring og drenering

#### Beskrivelse

Ukjent årstall på drenering.

Det er ikke opplyst om at det er drenert rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktisikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innelima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktisikring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av stein og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre setningskader og redusere risiko for svekkelse av byggets bæreevne.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tiltak for å lede bort stående vann fra eiendommen, for eksempel ved drenering eller terrengjustering. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på bygningens konstruksjoner og redusert brukervennlighet av uteområdene.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger ble byttet utvendig av kommunen tidlig på 2000-tallet, ifølge eier. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstanden på disse installasjonene er derfor vurdert ut fra alder.

Det må understrekes at en fullstendig vurdering av avløpsrørene forutsetter kamerainspeksjon av de underjordiske ledningene.

Alternativt kan det være nødvendig med utvendig oppgraving for nærmere kontroll. Uten slik undersøkelse kan eventuelle skader, forskyvninger, røtter, lekkasjer eller andre avvik ikke utelukkes.

#### 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 kamerainspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller avvik, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for lekkasjer, røttinntrengning eller andre skader som kan føre til driftsstans, vannskader 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 19 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav, og det bør monteres rekkverk på utvendige trapper.

Manglende eller for lave rekkverk og håndløpere øker risikoen for fallulykker og personskafe.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 20 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 21 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## 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) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 92                            | 14                          |                            | 106 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                     | <b>14</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>106</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e)            | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|--|----------------------------|
| 2. Etasje | Bad, soverom, kjøkken, entré, toalettrom, stue, stue 2, stue 3 | Teknisk rom, felles gang, utvendig bod |                            |

### Kommentar

Fellesareal som er tatt med i denne seksjonen: Utvendig bod 3m2 og felles gang 7m2.

Tekniskrom/bod : ca 4m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Oppmålingen er utført med utgangspunkt i tilgjengelige flater, og bearbeidet i tegneprogram. På grunn av byggets utforming, innredning og konstruksjoner kan det forekomme avvik.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 14.4.2026 | Ole Gunnar Tørressen | Takstingeniør |
|           | Børge Egenes         | Kunde         |
|           | Torbjørn Zetterstrøm | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER | 58   | 687  |      | 2    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Løkkeveien 40

#### Hjemmelshaver

Egenes Holding AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Stavanger sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger        |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier             |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 24 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

#### 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 25 av 26

Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 687  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
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.

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

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

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

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten:

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. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brannkrav mellom seksjoner.

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1033

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 26 av 26



## Energiattest



|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>20.04.2026</b>     | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-284156</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>               | Bygningsnummer<br><b>4590325</b>               |
| Gårdsnummer<br><b>58</b>                        | Bruksnummer<br><b>687</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>2</b>                      | Bruksenhetsnummer<br><b>H0201</b>              |



### 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<br><b>1877</b>                             | Bygningstype<br><b>Tomannsbolig horisontal delt</b> |
| Bruksareal<br><b>106,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>92,0 m<sup>2</sup></b>   |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                     |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |   |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |   |



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**260,63 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**224,31 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**20 637 kWh**



## Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER

| Detaljer                      |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER

### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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: 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 7: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 13: 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 14: 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 vegg.

**Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Tiltak utendørs****Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**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.

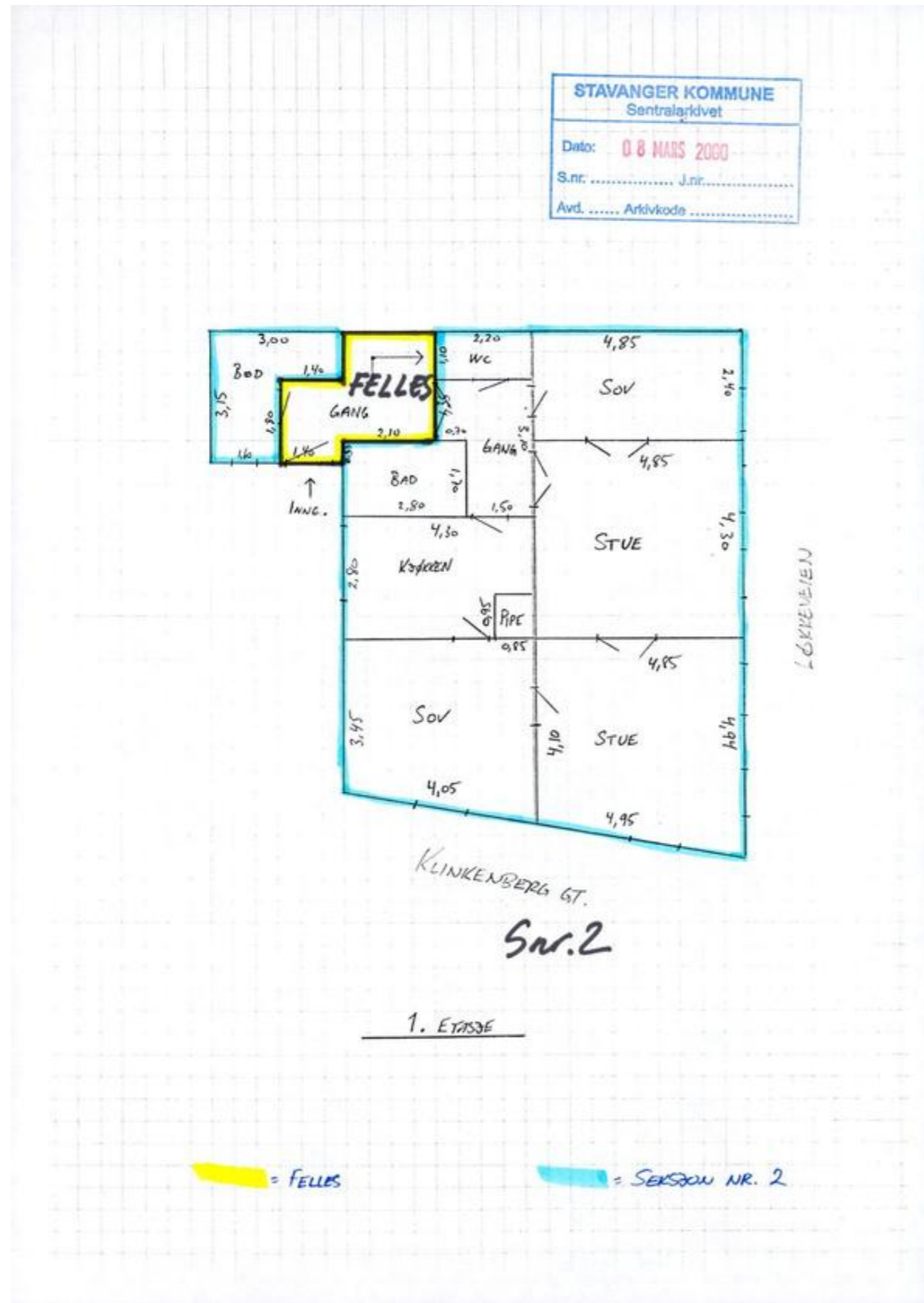
<https://www.enova.no/energimerking>

**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>



### Eiendomskart med grenser

Adresse: Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 58/687/0/3  
Dato: 2026-04-14  
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





### Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.4.2026

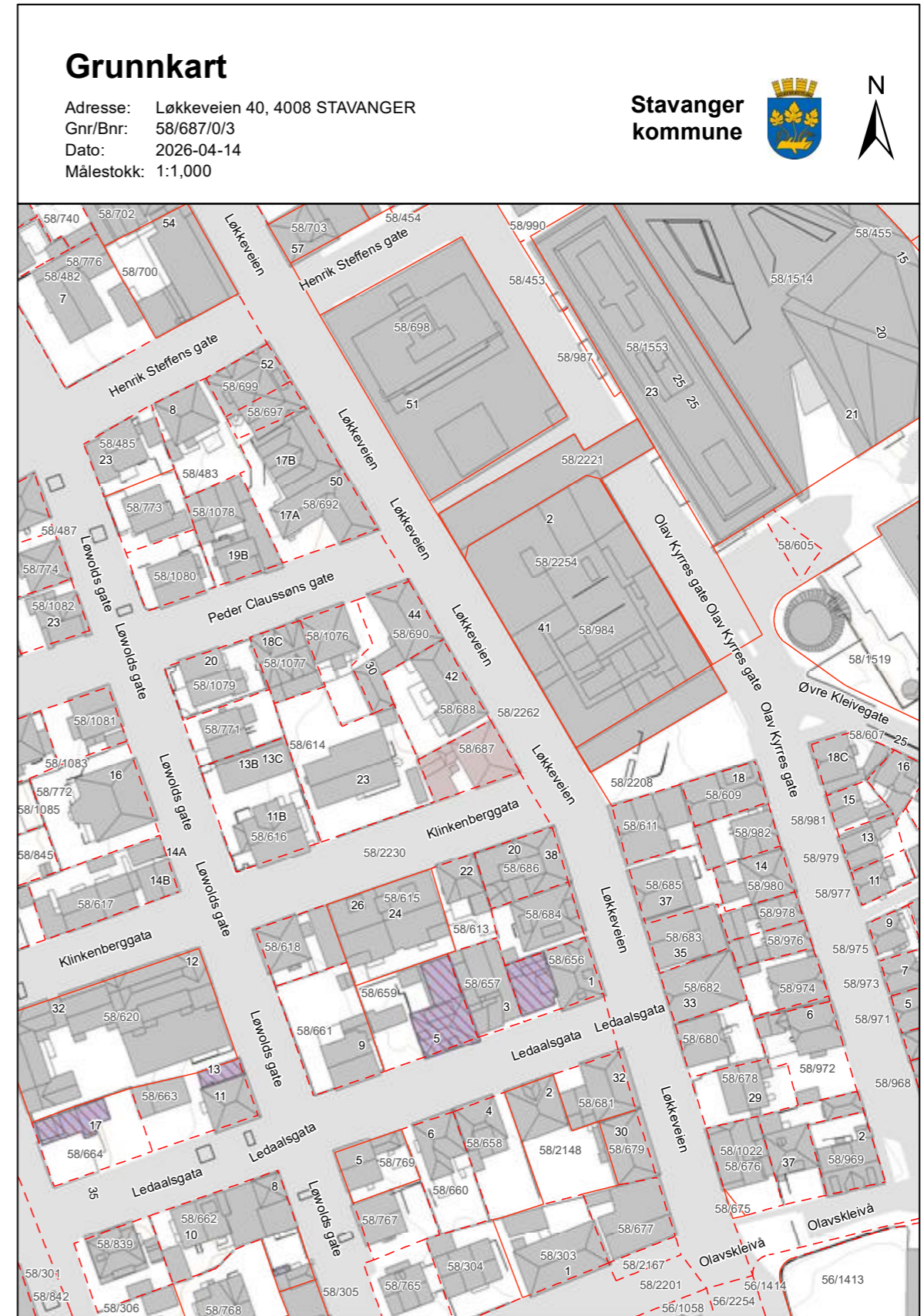
**Areal og koordinater:**

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
|-------------|---------------|---------------------|
| 198.0       |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpernr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsett i | Lengde | Grensepunkttype        | Hjelpelinjetype | Målemetode                              | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---------|---------------|---------------|-----------------------|--------|------------------------|-----------------|---|------------------|--------|
| 1       | 6541195.68929 | 311811.34185  | Ikke spesifisert      | 9.55   | Ukjent                 |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 2       | 6541204.52897 | 311807.800938 | Ikke spesifisert      | 17.41  | Ukjent                 |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 3       | 6541212.81368 | 311823.059344 | Ikke spesifisert      | 12.48  | Ukjent                 |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 4       | 6541201.9749  | 311829.183209 | Ikke spesifisert      | 18.97  | Geometrisk hjelpapunkt |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 800              | 0      |

side: 1

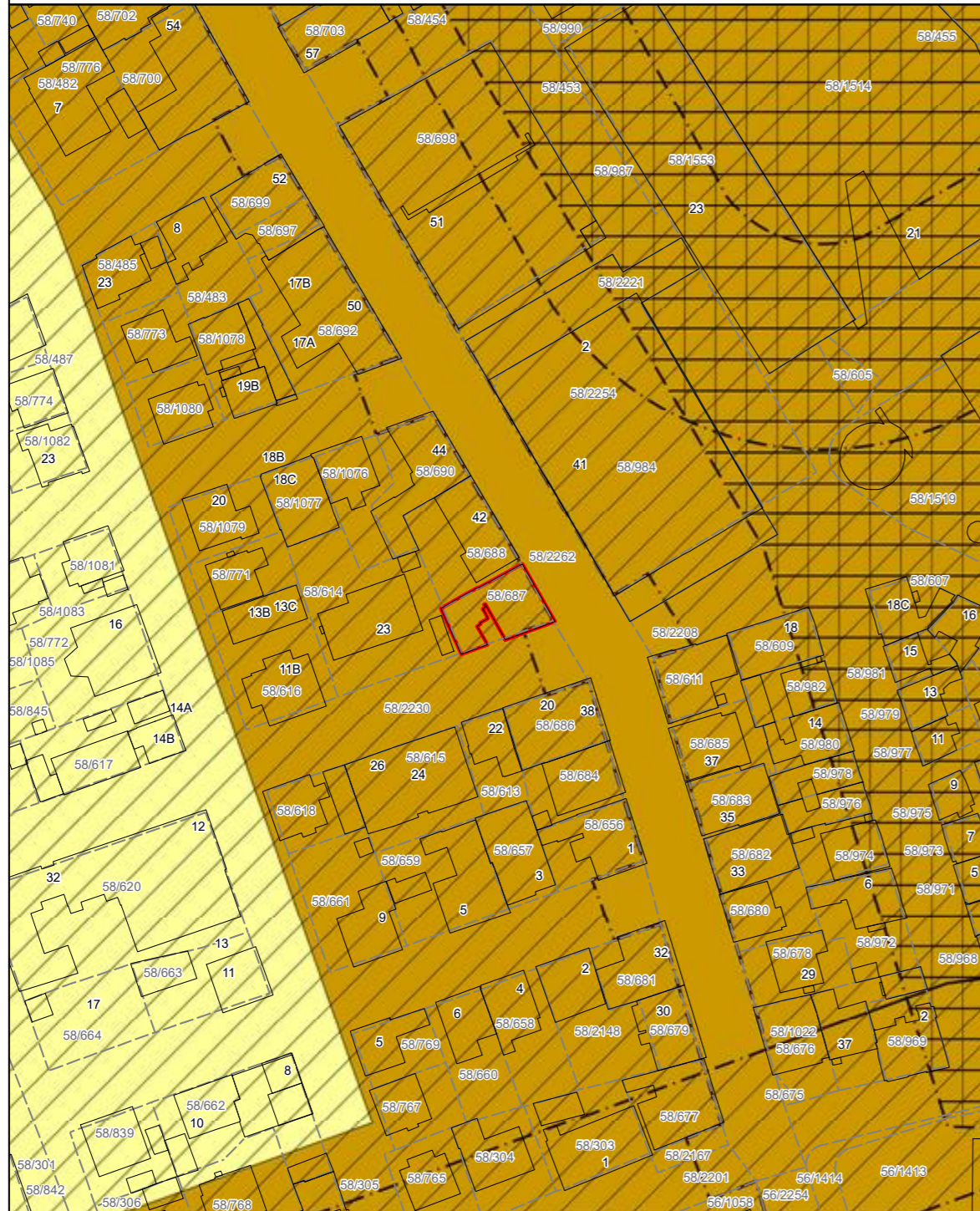




### Kommuneplan

Adresse: Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 58/687/0/3  
 Dato: 2026-04-14 Planident: KP 2023-2040  
 Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

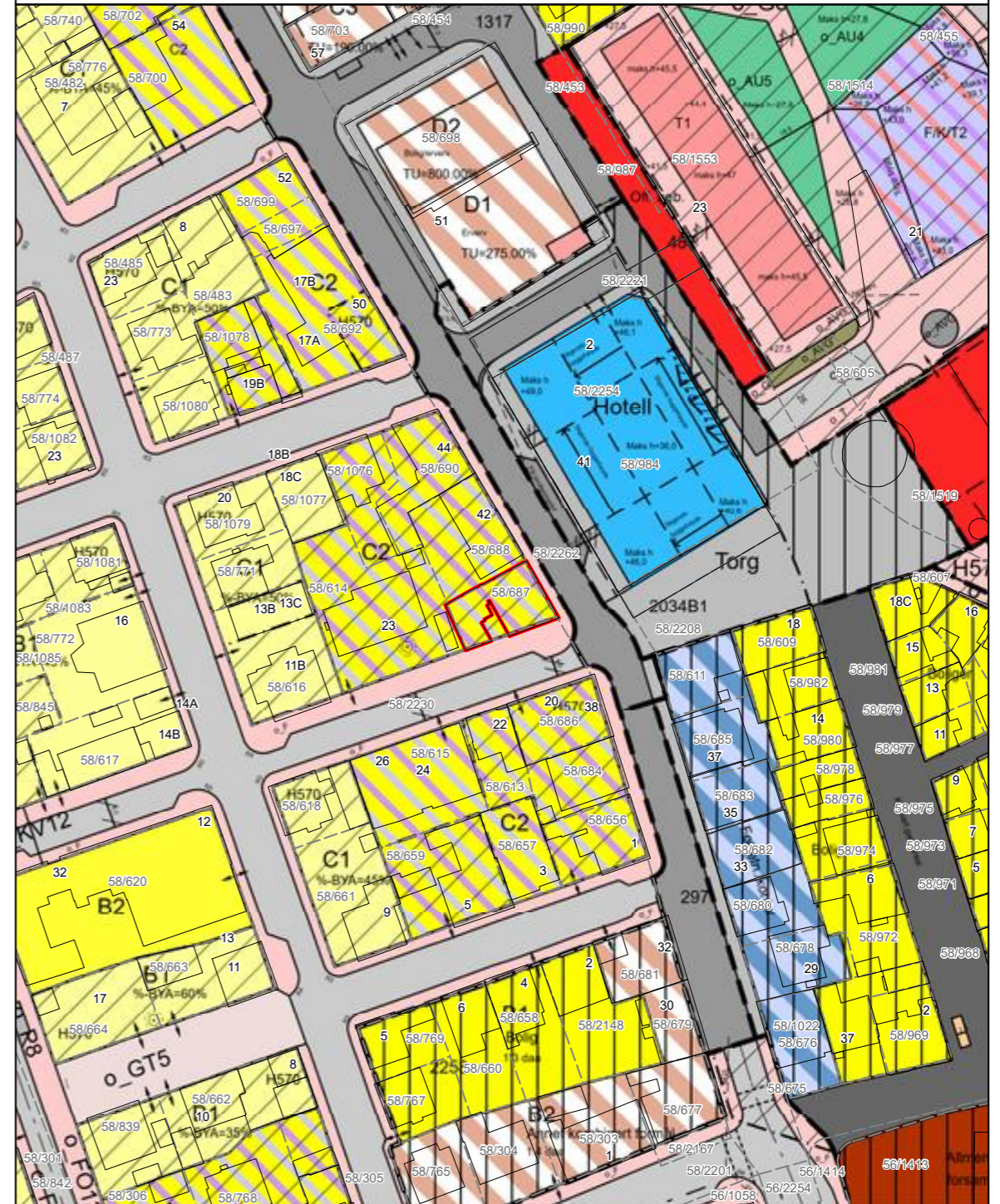
Stavanger kommune



### Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 58/687/0/3  
 Dato: 2026-04-14 Planident: 2332  
 Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger kommune



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i 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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

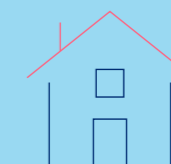
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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.

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Løkkeveien 40, Snr 2, 4008 STAVANGER. Gnr. 58, bnr. 687, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260135  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført 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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger**

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