

PROAKTIV

Oppgardert sjarm i Gamle Stavanger

Lun og sjarmerende atmosfære



JOHN HAUGVALDSTADS GATE 28





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

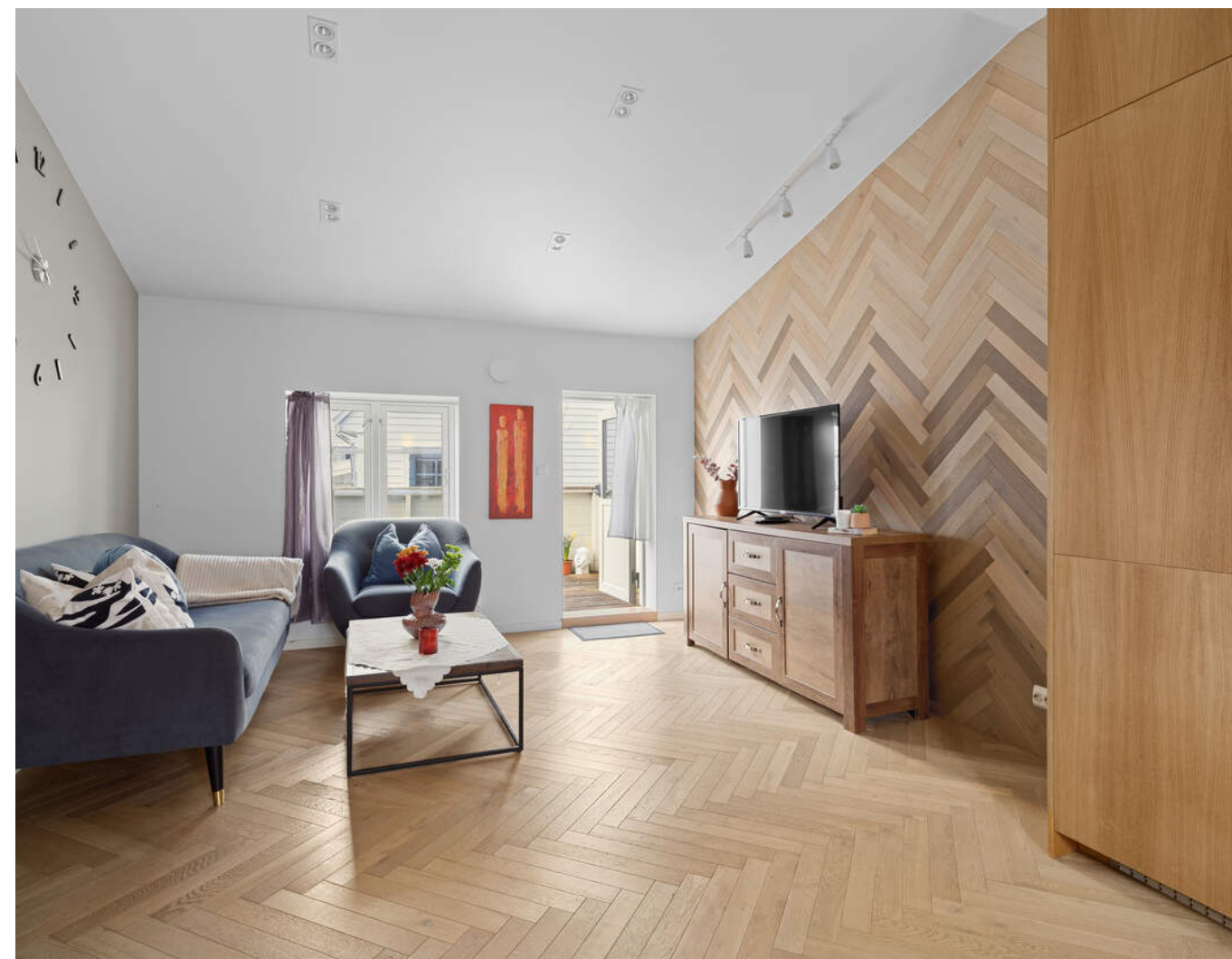
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

JOHN HAUGVALDSTADS GATE

Klassisk utvendig drakt med tidløs innvendig oppgradering.
Boligen er i dag innredet med to separate boenheter. Denne
inndelingen er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen, og videre
bruk må vurderes opp mot gjeldende regelverk.
Alle rom og teknisk anlegg oppgradert i begge etasjer i 2020.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: John Haugvaldstads gate 28,
4005 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 58, bnr. 467, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 156.500,-

Totalpris: 5.646.500,-

Kommunale avgifter: 12.961,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: antatt 1847

Rom/soverom: 4/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gateparkering i
området. Det er Boligsoneparkering etter
gjeldene bestemmelser, kontakt Stavanger
parkering.

Tomt: 75,7 m²

Energimerke: Rød G

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som
megler ved salg av vårt hus i
Sandnes. Øyvind kan virkelig
anbefales. Blid, hyggelig,
positiv, gav gode råd, virket
ærlig og erfaren, og ikke minst
tilgjengelig til enhver tid. Hele
salget ble ordnet på en meget
tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en
erfaren og trygg megler som
stod på gjennom hele
salgsprosessen. For meg var
det nytt og uvant å stå i en
budrunde som selger, så her
var det godt å ha en megler
med masse erfaring som ikke
stoppet opp før klokka var
slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler
Øyvind Rege. Stilte opp for råd
og visninger utenom
fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og
hadde gode og fornuftige
forslag i salgsprosessen. Alt
var ryddig og topp
gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint
opptatt av å gjøre et godt salg.
Imøtekommende og ryddig
under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og
serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod
jobb i forbindelse med salget
av boligen. Ryddig, profesjonell
og dyktig på oppfølging av
interessenter. Alt i alt en svært
god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess.
Megler så det unike ved vår
eiendom og vektla dette i
markedsføringen. Han var
energisk og positiv uansett
respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv.
Øyvind Rege gjorde jobben og
eneste jeg måtte gjøre var å
underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy



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

Lord Philip Chesterfield



INNHold

2

Nøkkelinformasjon

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

22

Boligen i bilder

46

Kjerneinformasjon

51

Vedlegg

52

Egenerklæring

60

Tilstandsrapport.

95

Bygg dok.

105

Kart

126

Budskjema



GAMLE STAVANGER

Kommune: Stavanger / **Område:** Gamle Stavanger - 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

Gamle Stavanger er en av Nord Europas best bevarte småhusbebyggelse. Brosteinsbelagte gater, grønne gressplener, bugnende blomsterbed og sjarmerende småhusidyll. En liten spasertur gjennom de sjarmerende gatene tar deg til sentrumskjernen. En liten spasertur motsatt vei finner du Stavanger konserthus, så her er de kulturelle opplevelsene nærmere enn noen gang. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel ha muligheten til å trekke deg tilbake i fredelige og idylliske omgivelser. Kort vei til rekreasjons- og tur områder rundt Stokka og Eiganes. Bjergstedparken og den "blå promenade" er kun ca. 10 minutters gange i fra. En moderne tilværelse i område med historie.

Stavanger sentrum har et unikt mangfold av butikker, kafeer, utesteder, restauranter og kulturtilbud. Det arrangeres festivaler og konserter, revyer og forestillinger; her er alt for enhver smak.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rudlå Linje 8, 10, 15, N89	3 min  0.2 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min  0.8 km
 Stavanger Sola	18 min 

DAGLIGVARE

Helgø Meny Herbarium	3 min 
Rema 1000 Bjergsted	5 min 

VARER/TJENESTER

 Herbarium	3 min 
 Apotek 1 Herbarium	3 min 

SPORT

 Rudlå balløkke Ballspill	7 min  0.5 km
 Kampens plass balløkke Ballspill	9 min  0.7 km
 SATS Herbarium	3 min 
 ICON Stavanger	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Nedre Strandgate	2 min 
 Herbarium Shopping Stavanger	4 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bjergsted kulturpark har i flere tiår vært et samlingssted og parken byr på et stort spekter av opplevelser - alt samlet på ett sted. Til daglig er område en sosial møteplass som inviterer til lek, mylder og kunstopplevelser. Restauranten Spiseriet i konserthuset tilbyr god mat og en fabelaktig utsikt og er åpent for alle. Like nedenfor Bjergstedparken ligger den Blå Promenade, en fire kilometer sammenhengende gangpromenade som strekker seg langs sentrums sjølinje og havnearealer, fra

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



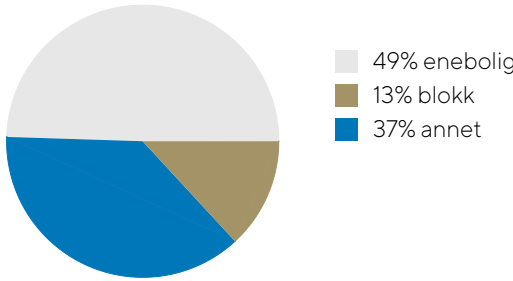
Bjergsted til Badedammen.
Friområdet på Tastaveden er variert med mange fine stier og på toppen er det flott utsikt over Stavanger og innover mot Ryfylke. Turområdet ved Byhaugen er å anbefale og fra Byhaug-resturanten er det flott utsikt over det meste av byen. Det er også kort vei til Stokka og Eiganes med flotte tur og rekreasjonsmuligheter som f.eks. rundt Store og Lille Stokkavannet

Bebyggelse
Eldre trehusbebyggelse.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	9 min 0.6 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km

BARNEHAGER

Hertervigtnet barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.4 km
Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 103 barn	10 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL JOHN HAUGVALDSTADS GATE 28

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

Gateparkering i området. Det er Boligsoneparkering etter gjeldene bestemmelser, kontakt Stavanger parkering.

Tomtestørrelse

75 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har usikre grenser ifølge eiendomskart. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering.

Utdrag om tomteforhold fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Grunnmur av betong og stein.

Framsiden har plater på mur som er pusset.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Det er belegningstein som plating på baksiden av huset.

Det er ukjent type vann og avløpsledninger.

Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Betongmur langs grensen til nabo, med påviste skader må utbedres. Eier opplyser at det er usikkerhet rundt hvem som eier muren.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Boligen er bygget opp av tre med trekledning utvendig.

Saltak med tegeltakstein.

Pusset opp innvendig i 2020.

Det er behov for vedlikehold utvendig fremover.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 7 stk. TG3, 17 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Taktekking



UTSIKT FRA BALKONGEN



Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Tegeltakstein av ukjent alder.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og på balkong, 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 taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det er enkelte knekte taksten.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert betydelig skjevheter i taket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

Knekte takstein må skiftes.

Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskiftning av takteking og undertak kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med gjenbygget konstruksjon.

Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er fra balkongen observert synlige skjevheter i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen, spesielt med tanke på lufting og ventilasjon mellom isolasjon

og undertak.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er at feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til fuktskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer på sikt.
Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vinduer
Malte trevinduer med koblet glass fra 1982, samt ett vindu fra 2003.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
Konsekvens/tiltak
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Vinduer med punkterte glass bør byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skade.
Vanskelig å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå økt slitasje.
Sprekker i treverket og slitte karmen bør repareres eller byttes ut for å forhindre ytterligere skade og redusere varmetap.
Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere dårlig isolasjon eller ventilasjon, noe som kan føre til fuktskader og muggdannelse.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Dører - Bod
Dør til utvendig bod i tre med glassfelt.
Årstall: 1980
Vurdering av avvik:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak:
Døren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fukt- og råteskader, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt skadeomfang og redusert sikkerhet for boden.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rør-i-rør-skap er lokalisert på begge badene.

Det var ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Hovedinntaket er lokalisert på badet i 1. etasje.
Vurdering av avvik:
Det er lekkasje fra rør.
Det er registrert drypplekkasje fra hovedinntaket på badet i 1. etasje.
Konsekvens/tiltak:
Lekkasjen fra hovedinntaket bør utbedres av autorisert rørlegger snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og følgeskader som mugg og råte.
Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan dette medføre betydelige reparasjonskostnader og redusert levetid på bygningsdeler.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Betongmur langs grensen til nabo. Eier opplyser at det er usikkerhet rundt hvem som eier muren.
Vurdering av avvik:
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak:
Påviste skader må utbedres.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Fliselagt gulv med varmekabler.
Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
Det er avvik:
Det er observert vann på gulvet.
Det drypper vann fra hovedinntaket.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til vannansamlingen og forhindre eventuelle følgeskader.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avdekke årsaken til vannansamlingen og dryppingen fra hovedinntaket.
Tiltak for å utbedre lekkasjen bør iverksettes for å forhindre ytterligere fukt- og råteskader, samt redusere risikoen for følgeskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet: Se post om vannledninger i tekniske installasjoner.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp vedgrunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.





Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Dører
Hovedytterdør av ukjent alder. Balkong dør fra 2017 i første og 2 etg.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Utettheter ved hovedinngangsdør. Dette er en eldre dør uten pakninger, noe som kan medføre kald trekk og varmetap.
Balkongdørene er værslitte.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran

Utvendig > Utvendige trapper
Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er en del merker i gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er registrert at det mangler plate under gulvet ved hovedvanninntaket, og at isolasjonen er synlig. Dette kan medføre økt risiko for skader på isolasjonen og redusert beskyttelse mot fukt og kulde.

Innvendig > Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Såpedispenser er skrudd fast i veggene inne i dusjsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Kjøleskapet tar i karmen når det åpnes.
Fronten på oppvaskmaskinen har seget noe ned.
Det mangler en front på et overskap.
Kantbåndet er løst på oppvaskmaskinen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er montert en såpedispenser med skruer på veggene i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i fliser og fuger som følge av gjennomtrengning av vann i skruehullene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik på varmekilde.
Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
Det er registrert svertesopp i fugene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Innvendig > Pipe og ildsted
Mursteinspipe som ikke er i bruk og ikke er synlig for vurdering, da denne er kledd inn i takkonstruksjonen og kun er synlig utvendig.
- Innvendig > Kryp kjeller
Eier opplyser at det ikke er kryp kjeller.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig
Takst-Kompaniet AS (befaringsdato: Mandag, 20. april 2026)



UNDER ÅPEN HIMMEL

Bakgård tilknyttet 1. etasje og balkong tilknyttet 2. etasje



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje:
Stue/kjøkken, bad og soverom.
Utvendig bod.

2. etasje:
Stue/kjøkken, bad og soverom.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 41 kvm

2. etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 16 kvm

2. etasje: 10 kvm

Arealene er målt på stedet og beregnet i henhold til NS 3940. På grunn av byggets utforming og innredning kan det forekomme mindre avvik.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke

målbare.

Standard

Klassisk utvendig drakt med tidløs innvendig oppgradering. Boligen er oppdelt i to stk 2-roms leiligheter, denne inndelingen er ikke byggegodkjent. Hver etasje har egen uteplass.
Innvendig modernisert i begge etasjer i 2020 med følgende:
- 2 flislagte badrom.
- 2 kjøkken.
- Gulver og overflater.
- Nye innvendige dører.
- Elektrisk anlegg og innvendige rør.

Her er atmosfæren god. Fine, lune fargevalg i god harmoni. Eikegulv i fiskebensmønster. Spot og innfelt belysning. Begge badrom er flislagt og utstyrt med veggmontert toalett, servant i seksjon, dusj og opplegg til vaskemaskin. Begge kjøkken har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp. Stue nummer to er ekstra fin med takhimmel helt til mønet. Det er klesoppheng på begge soverom. Til bakgården er det en utstyrsbod.

Gamle Stavanger, et særpreget boligområde av nasjonal- og internasjonal interesse. Omgitt av idylliske og flotte hvite trehus med brosteinsbelagte gater, sentrum er rett i nærheten!

Oppvarming

Elektrisitet.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller





fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

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

1. ETASJE

Stue/kjøkken, bad og soverom.

Kjøkken har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.



STUE

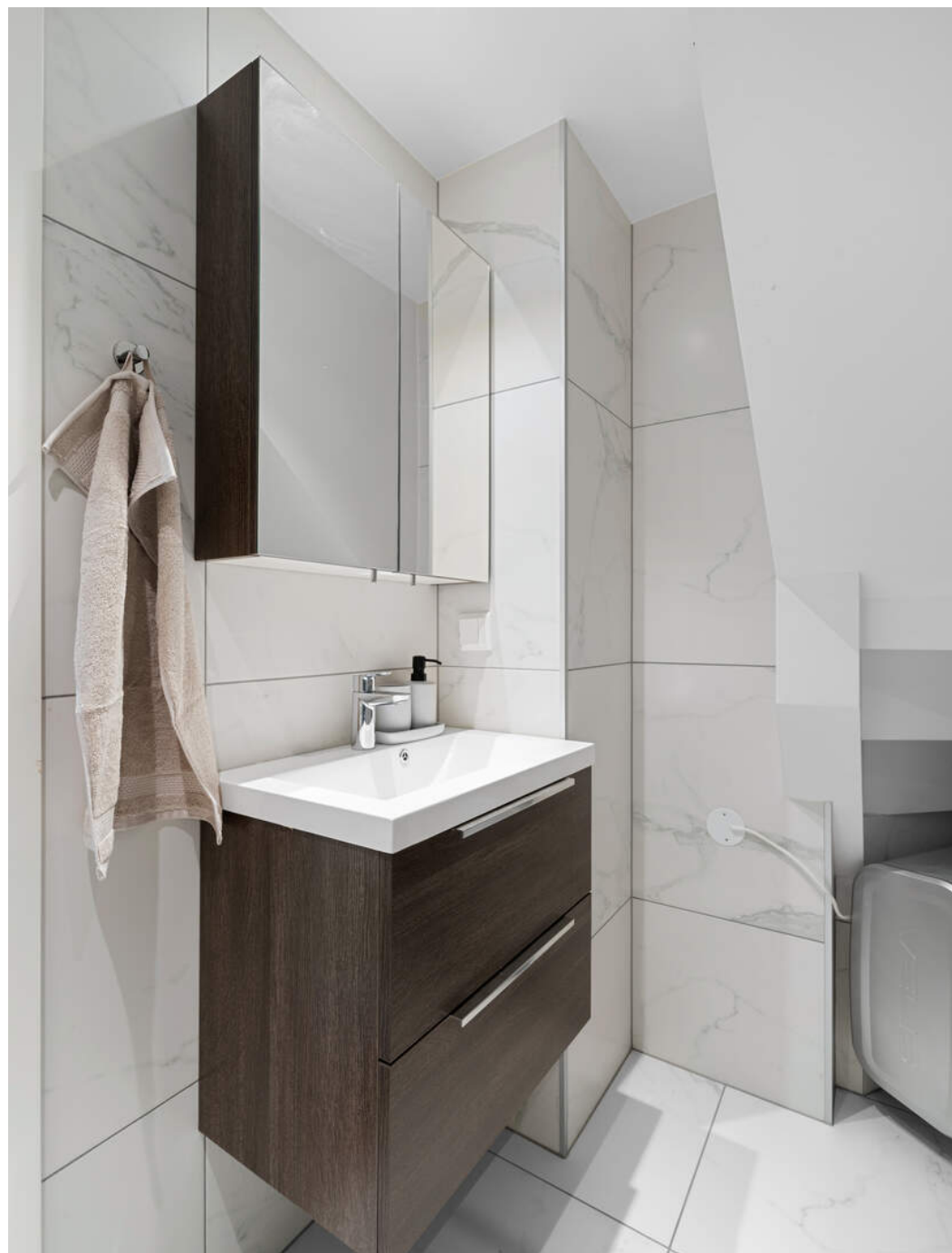
Her er atmosfæren god. Fine, lune fargevalg i god harmoni. Eikegulv i fiskebensmønster.



SOVEROM

Fra soverommet i 1. etasje er det utgang til bakgården.





BADEROM

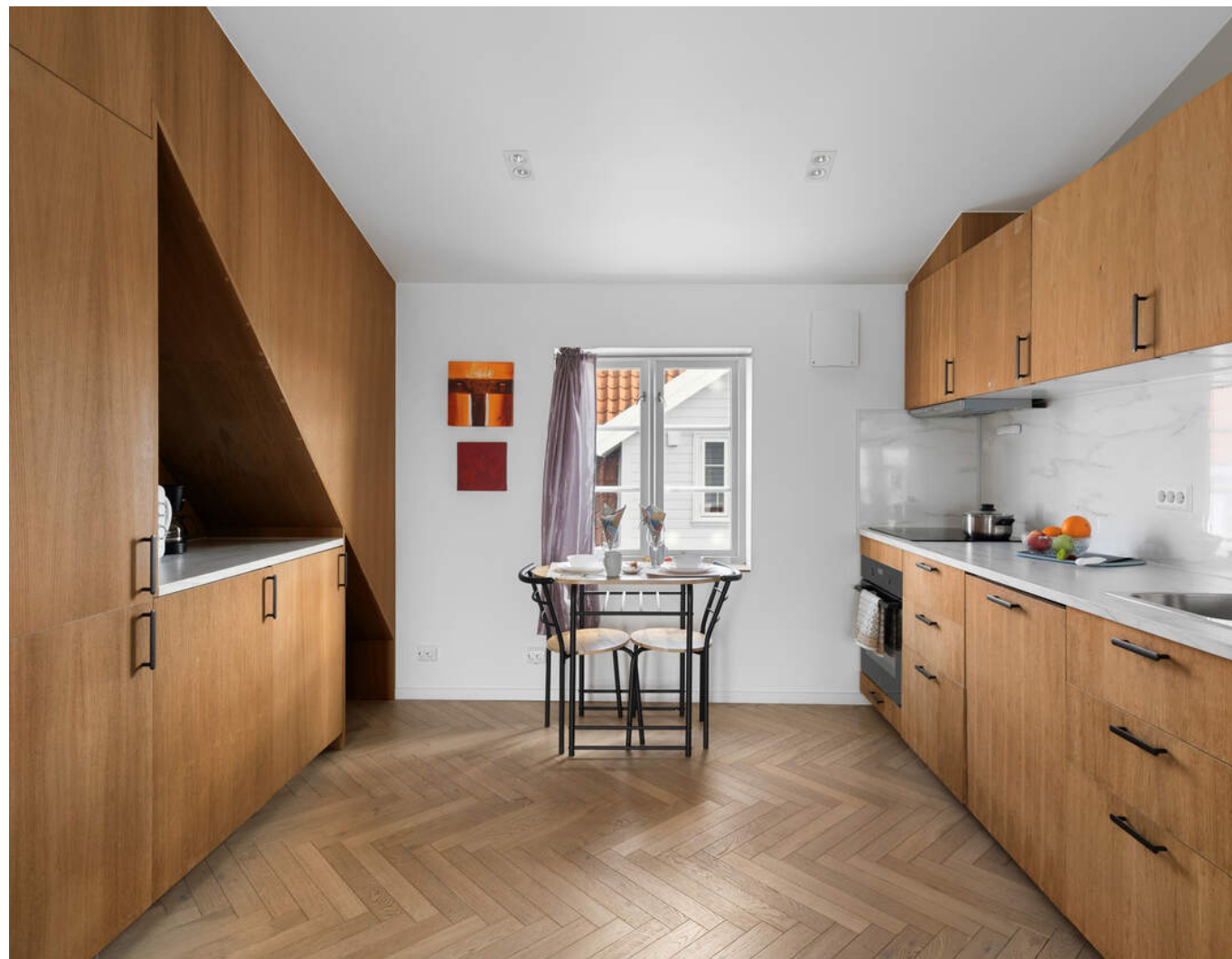
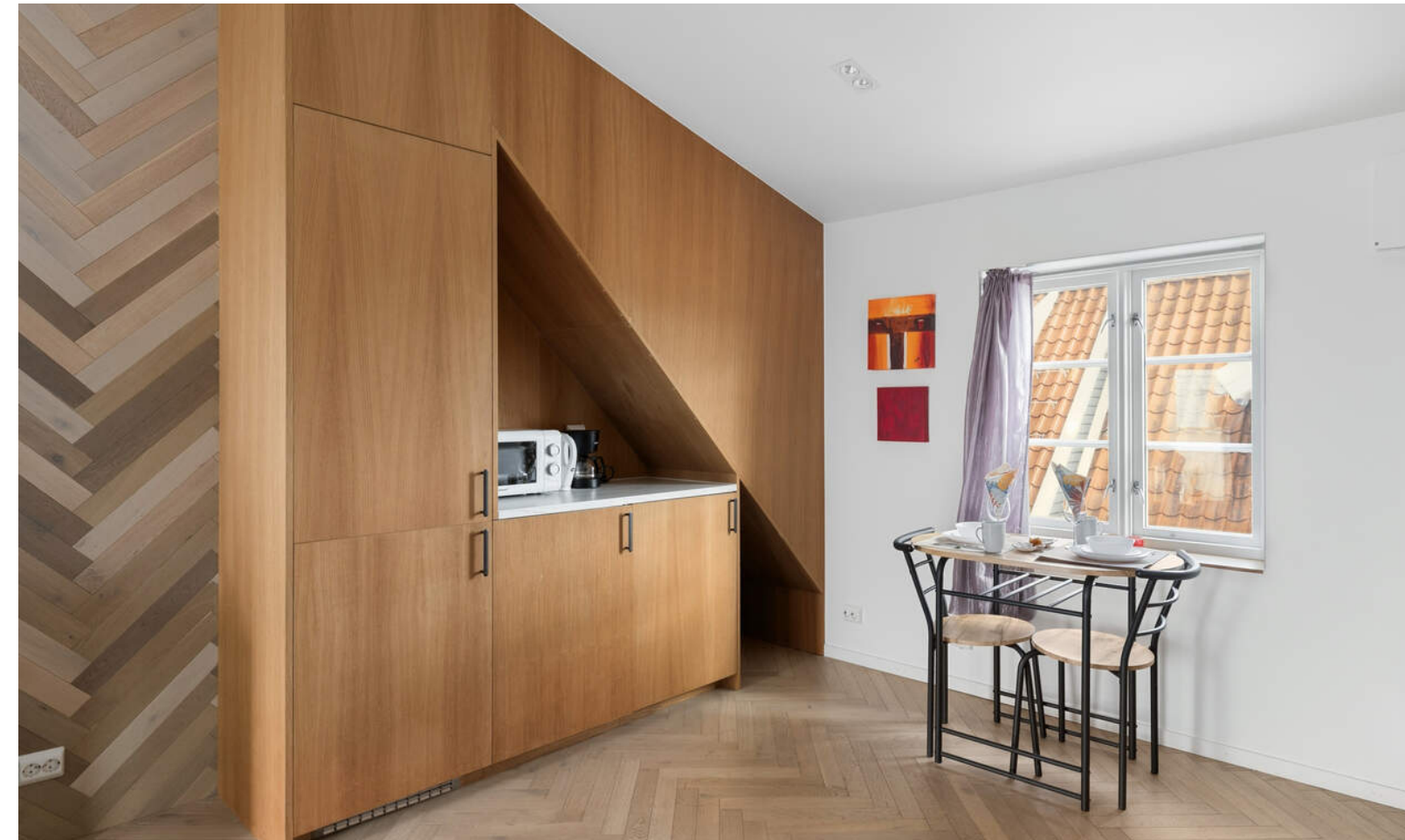
Flislagt og utstyrt med veggmontert toalett, servant i seksjon, dusj og opplegg til vaskemaskin.



2. ETASJE

Stue/kjøkken, bad og soverom.

Kjøkken har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.



STUE NUMMER TO ER
EKSTRA FIN MED
TAKHIMMLING HELT TIL
MØNET OG INNFELT
BELYSNING



STUE

Mye dagslys og utgang til balkong.
Boligen fremstår med gjennomgående lune fargevalg og en harmonisk stil som gir et moderne, men tidløst uttrykk.



SOVEROM

Det er klesoppheng på soverom i begge etasjer





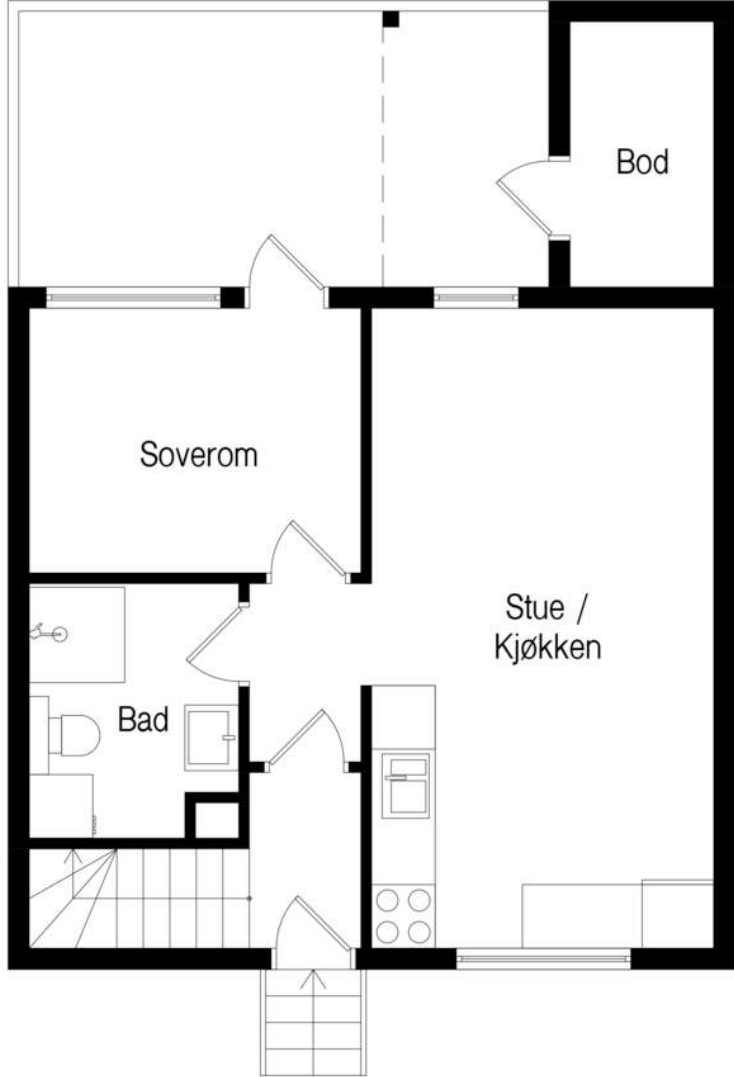
BADEROM

Flislagt og utstyrt med veggmontert toalett, servant i seksjon, dusj og opplegg til vaskemaskin.



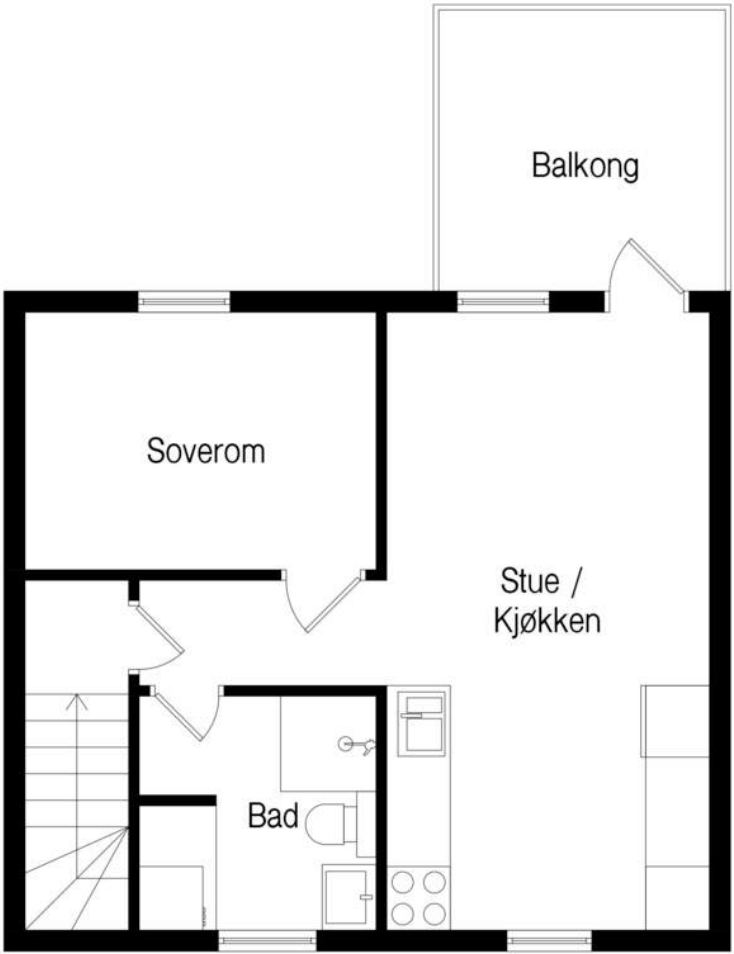
PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon . Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt plan



PLANTEGNINGER

2. etasje. Kun ment som illustrasjon . Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt plan



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

12.961,- for 2026

Info eiendomsssskatt

Det er eiendomsskatt på private boliger og fritidsboliger i hele kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et selskap. Eier har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 (1847), 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.

Det foreligger tegninger og skriv vedr. uthus, datert 25.09.1931. Det foreligger tegninger vedr. påbygg ark, fra 1935. Det foreligger tegninger og foto vedr. vindusskift, fra 1982.

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra oppføring og dens opprinnelige bygningskropp med rominndeling. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/ var opprinnelig godkjent hos kommunen. Oppdelingen til 2-mannsbolig er ikke byggemeldt. Det er i senere tid etablert ekstra bad/kjøkken som ikke er byggemeldt. Balkongen over utebod er ikke byggemeldt, denne er også utvidet noe av nåværende eier. Fjerning av innvendig pipeløp er søknadspliktig tiltak. Dette ble ikke søkt om eller godkjent.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til punktene nevnt over. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver: - ingen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig uregulert, og ligger i et område som er avsatt til Sentrumsformål, Bevaring kulturmiljø og hensyn Grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Eiendommen berøres likevel av følgende reguleringsplaner: Reguleringsplan for Ådlandsstykket, planID 2010, med arealformål Bevaringsområder og Boliger. Reguleringsplan Gamle Stavanger, planID 689, med arealformål Bevaringsområder og Gang-/sykkelvei.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H570_23 Bevaring kulturmiljø, H540_34 Hensyn Grønnstruktur og "Trehusbyen". I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner, som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen. Det er egne regler for bygging i trehusbyen. Hvis du vil endre noe utvendig på huset, må du søke kommunen først.

Eiendommen er SEFRAK merket, og er verneverdig som følge

av dette. Dette kan medføre større kostnader og begrensede muligheter ifm. oppgraderinger, evt. nybygg. At en bygning er registrert i SEFRAK er ment å fungere som et varsel for kommunen om at verneverdien på bygningen burde vurderes før eventuell tillatelse til endring, flytting eller riving blir gitt. Sefrakminne: Sefrak ID: 1103 807 63 Objektavn: Bolighus, Haugvaldstadsgt. 28, Straen-Kleivå. Tidfesting: 1825-1849 Tilbygg/ombygging: 1935-arker bygget mot nordøst og sørvest. Vinduer og bord-kledning skiftet seinere år. 1984- vindusskifte, rehabilitering.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen: Reguleringsplan Planendring Løkkeveien 65-71, planID 2665E, status: planforslag. Utdrag fra planbeskrivelse, datert 11.04.2025: Hensikten med planendringen Detaljregulering for Løkkeveien 65-71 ble vedtatt 27.03.2023. Siden dette har tomten blitt videresolgt og ny eier har ønske om et prosjekt som i større grad enn illustrasjonsprosjektet tilpasser seg den historiske trehusbyen i Stavanger, slik intensjonen i reguleringen er. Vi ønsker derfor å foreslå mindre endringer av reguleringsplanen for å muliggjøre et prosjekt i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Et bykvarter med svært gode bokvaliteter som gjennom sin tilpasning blir en selvfølgelig del av den historiske trehusbyen i Stavanger. Endringene gjelder i hovedsak mindre justeringer av møne og gesimshøydene innenfor område B/F/K/T2, samt endrede byggegrenser innad i kvartalet. I tillegg foreslås vareleveringen flyttet fra Løkkeveien til Olav Kyrres gate.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser og Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Eiendommen er for tiden korttidsutleid via Airbnb.

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

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Selger informere at pipeløp er fjernet uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Grunnboksdato

27. april 2026

Verneklasse/SEFRAK

Sefrakminne-ID: 1103 807 63.

Se punkt regulerings- og arealplaner.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

5 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
156 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 628 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
5 646 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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

Kjerneinformasjon

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 000,00, Markedspakke BASIS kr 12 900, Oppgjørshonorar kr 6 900, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900. Sum faste vederlag kr. 41 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk kr 296, Tilstandsrapport kr 13 500. Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 841.

Totale kostnader kr. 56 691.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har

Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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
16.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER

01 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

John Haugvaldstads gate 28

Postadresse

John Haugvaldstads gate 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Selger: Saga Noor AS. Kjøpte i 2020.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Bashir, Mohamed Shakeel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Side 1

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Skiftet vegghengt WC i 2. etasje i 2025

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vegghengt WC i 2. etasje i 2025

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Ragnar Svensen AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt vann/avløp

2.2.2Årstall

2020

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vann/avløp ifb. renovering av huset i 2020

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

HB Entreprenør AS

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2

PROAKTIV.NO

53



Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt el-anlegg

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt el-anlegg ifb renovering av huset i 2020

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Inser AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2020



13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vann/avløp ifb. renovering av huset i 2020

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

HB Entreprenør AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Innvendig pipeløp er fjernet i forbindelse med oppussing. Pipeløpet var ikke i funksjon og fremstod i betydelig dårlig stand. Utvendig pipe er bevart. Arbeidet er utført av fagperson, men tiltaket er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen.

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei

26

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

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mohamed Shakeel Bashir	2026-05-01

Identification

 Mohamed Shakeel Bashir

Egenerklæringsskjema

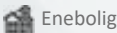
Signed by:

Mohamed Shakeel Bashir	01/05-2026 13:25:37	BankID OIDC High
------------------------	------------------------	---------------------

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

Tilstandsrapport

takstkompaniet



Enebolig



John Haugvaldstads gate 28, 4005
STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 58, bnr. 467

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22514-1040

Referansenummer: WX1812

Foretak: TAKST-KOMPA NIET AS



takstkompaniet



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

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 2 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 3 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 4 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget opp av tre med trekledning utvendig.
Saltak med tegeltakstein.
Pusset opp innvendig i 2020.
Det er behov for vedlikehold utvendig fremover.

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

Enebolig - Byggeår: 1847

UTVENDIG [Gå til side](#)
Tegeltakstein av ukjent alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og på balkong, 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.

Nedløp og beslag i aluminium av ukjent dato.

Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Tre av sidene har nyere kledning, mens fremsiden har eldre kledning.
Takkoppbygg har værslitt kledning med ekstra behov for vedlikehold.

Saltak med gjenbygget konstruksjon.
Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.

Malte trevinduer med koblet glass fra 1982, samt ett vindu fra 2003.
Hovedytterdør av ukjent alder.
Balkong dør fra 2017 i første og 2 etg.

Balkong med terrassebord og rekkverk i tre.
Trapp ned til gaten i betong.

INN VENDIG [Gå til side](#)
Fiskebensgulv og belegg ved inngangsprti.
Malte plater på vegger og tak.
Spiler og fiskeben på vegger.

Trebjelkelag.
1. etg funnet i orden uten større skjevheter.
2. etg funnet i orden uten større skjevheter.

Mursteinspipe som ikke er i bruk og ikke er synlig for vurdering, da denne er kledd inn i takkonstruksjonen og kun er synlig utvendig.

Eier opplyser at det ikke er krypkjeller.

Malt tretrapp.
Det er registrert knirk i trapp.

Det er aluminiumsdører inn til hver av leilighetene.
Dørene innenfor er av malt, slett utførelse med speil.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 1. etg
TEK17

Fliser på gulv og vegg.
Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, vannskap, varmtvannsbereder og hovedvanninntak.
Fliser på vegg og malte plater i tak.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Bad 2. etg
TEK 17

Fliser på gulv og vegg.
Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, vannskap, varmtvannsbereder og hovedvanninntak.
Fliser på vegg og malte plater i tak.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.
Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin
Elektrisk styrt vifte
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 5 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
1. etg
Glatte fronter og laminat benkeplate.
Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem, komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. etg
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør-i-rør-skap er lokalisert på begge badene.
Det var ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Hovedinntaket er lokalisert på badet i 1. etasje.
Avløpsrør av plast.

Mekanisk ventilasjon.
Det er montert Flexit ventiler i begge stuer.

Varmtvannstank på 45 liter i 2. etg fra 2025.
Varmtvannstank på 65 liter i 1. etg fra 2020.

Eletrisk anlegg i 1 og 2 etasje med hver sitt sikringsskap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Ukjent byggegrunn.
Fuktsikring og drenering fra byggeår.
Grunnmur av betong og stein.
Framsiden har plater på mur som er pusset.

Betongmur langs grensen til nabo.
Eier opplyser at det er usikkerhet rundt hvem som eier muren.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Det er belegningstein som plating på baksiden av huset.

Det er ukjent type vann og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Arealer [Gå til side](#)

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

Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger
Tegninger er ikke fremvist.

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

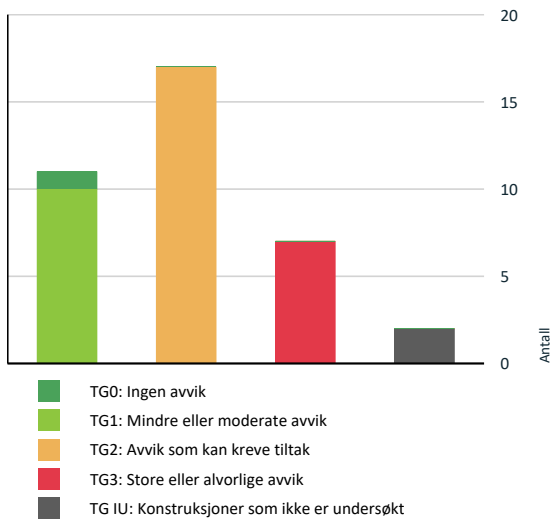
Side: 6 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

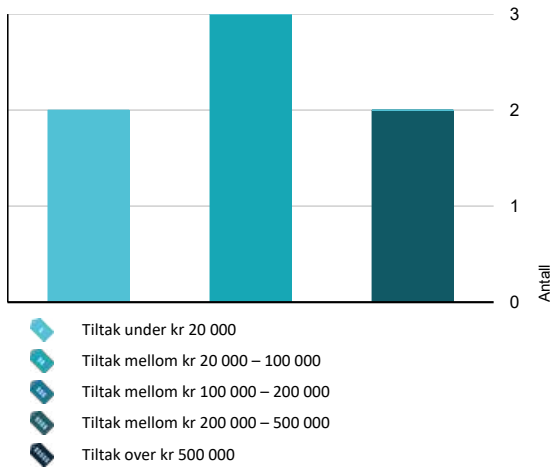
TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

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.

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører - Bod
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Kryp kjeller

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 7 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 8 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår	Kommentar	
1847	Pusset opp i nyere tid.	
Tilbygg / modernisering		
2020	Modernisering	Renovering av hele boligen inne.
1984	Modernisering	Vinduer og bord- kledning skiftet seinere år. 1984-vindusskifte, rehabilitering ifølge martikkelen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tegeltakstein av ukjent alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og på balkong, 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 taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert betydelig skjevheter i taket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting av taktekking og undertak kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i aluminium, alder er ukjent.

Pipen er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløpet fører vannet direkte ned i bakken på baksiden av huset og fra balkongen, uten tilfredsstillende bortledning fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende bortledning er økt risiko for fukts inn i grunnmur.

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 9 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Tre av sidene har nyere kledning, mens fremsiden har eldre kledning. Takkoppbygg har vært slitt kledning med ekstra behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og musebånd bør monteres for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Råteskadet kledning må skiftes ut, og det bør vurderes å heve kledningen slik at den ikke ligger for nær bakkenivå for å redusere risiko for videre råteutvikling.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.



Hull i vegg, synlig osv plate.



Mangler museband.



Ingen lufting



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 10 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Saltak med gjenbygget konstruksjon.
Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er fra balkongen observert synlige skjevheter i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen, spesielt med tanke på lufting og ventilasjon mellom isolasjon og undertak.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er at feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til fuktskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TO 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblet glass fra 1982, samt ett vindu fra 2003.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer med punkterte glass bør byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skade.

Vanskelig å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå økt slitasje.

Sprekker i treverket og slitte karmen bør repareres eller byttes ut for å forhindre ytterligere skade og redusere varmetap.

Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere dårlig isolasjon eller ventilasjon, noe som kan føre til fuktskader og muggdannelse.

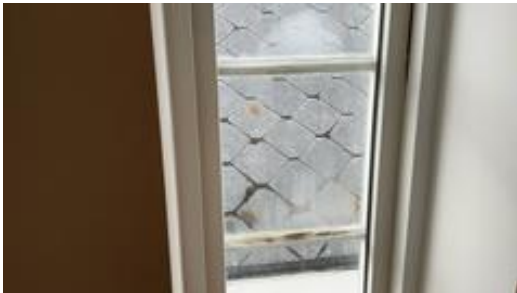
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



1 TO 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av ukjent alder.

Balkong dør fra 2017 i første og 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utettheter ved hovedinngangsdør. Dette er en eldre dør uten pakninger, noe som kan medføre kald trekk og varmetap.

Balkongdørene er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hovedinngangsdøren bør etterisoleres eller utbedres med nye pakninger for å redusere varmetap og forhindre kald trekk. Værslitte balkongdører bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes for å unngå ytterligere forringelse og sikre god tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for energitap, redusert bocomfort og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



1 TO 3 Dører - Bod

Beskrivelse

Dør til utvendig bod i tre med glassfelt.

Årstall: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fukt- og råteskader, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt skadeomfang og redusert sikkerhet for boden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned til gaten i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker ved bruk av trappen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Fiskebensgulv på gulv.
Belegg ved inngangsparti.
Malte plater på vegger og tak.
Noen vegger har Spiler og fiskebein.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del merker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil slitasje og merker i gulvet kunne forverres over tid, noe som kan redusere både estetisk verdi og levetid på overflatene.



Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 13 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.

- etg funnet i orden uten større skjevheter.
- etg funnet i orden uten større skjevheter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det mangler plate under gulvet ved hovedvanninntaket, og at isolasjonen er synlig. Dette kan medføre økt risiko for skader på isolasjonen og redusert beskyttelse mot fukt og kulde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres plate under gulvet slik at isolasjonen dekkes.

Manglende plate kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert brannmotstand, samt at isolasjonen kan bli skadet og det er tilgang rett inn i konstruksjonen for skadedyr.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe som ikke er i bruk og ikke er synlig for vurdering, da denne er kledd inn i takkonstruksjonen og kun er synlig utvendig.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kryp kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.
Det er registrert knirk i trapp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er aluminiumsdører inn til hver av leilighetene.
Dørene innenfor er av malt, slett utførelse med speil.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svellinger i nedre del av dørene til begge bad. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen samt vurdere utbedring ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dører med svellinger for å hindre videre skade og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av dørene, redusert levetid og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 14 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK17

Ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegg.
Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, vannskap, varmtvannsbereider og hovedvanninntak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2020

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. Såpedispenser er skrudd fast i veggene inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Såpedispenseren bør fjernes eller monteres på en måte som ikke skader membranen eller flisene, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i veggkonstruksjonen.

Uegnede materialer i våtsonen bør byttes ut eller fuktbeskyttes for å redusere risikoen for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2020

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 symptom på fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Det er observert vann på gulvet.

Det drypper vann fra hovedinntaket.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til vannansamlingen og forhindre eventuelle følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avdekke årsaken til vannansamlingen og dryppingen fra hovedinntaket. Tiltak for å utbedre lekkasjen bør iverksettes for å forhindre ytterligere fukt- og råteskader, samt redusere risikoen for følgeskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet: Se post om vannledninger i tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 15 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 17

Ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegg.

Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, vannskap og varmtvannsbereider.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 16 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er montert en såpedispenser med skruer på veggen i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i fliser og fuger som følge av gjennomtrengning av vann i skru hullene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres riss og sprekker i flisfuger for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjon.

Uegnede materialer i våtsonen bør byttes ut eller fuktbeskyttes for å redusere risiko for fuktskader.

Såpedispenser bør monteres på en måte som ikke skader membran eller fliser, for å unngå lekkasjer og følgeskader.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

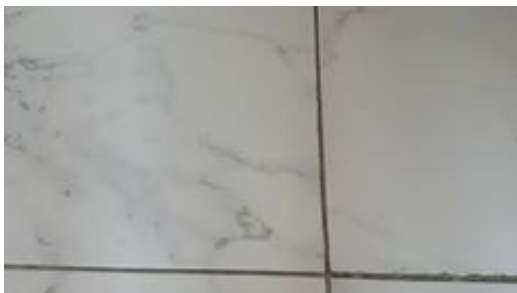
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det er registrert svertesopp i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas grundig rengjøring og eventuelt utskifting av fuger med svertesopp for å hindre videre vekst og forringelse av innneklimaet. Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Avvik på varmekilde bør undersøkes nærmere for å sikre korrekt funksjon og unngå redusert komfort eller ytterligere skader.



Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 17 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.

Avtrekksystemet bør utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende.

Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innneklima.



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 18 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte fronter og laminat benkeplate.
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem, komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte fronter med laminat benkeplate.
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Kjøleskapet tar i karmen når det åpnes.

Fronten på oppvaskmaskinen har seget noe ned.

Det mangler en front på et overskap.

Kantbåndet er løst på oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 19 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Kjøleskapet bør justeres slik at det ikke tar i karmen ved åpning, for å unngå ytterligere slitasje eller skade på både kjøleskap og karm.

Fronten på oppvaskmaskinen bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere nedbøyning eller skade.

Manglende front på overskap bør monteres for å opprettholde både funksjon og estetikk, samt beskytte innholdet mot støv og smuss.

Kantbåndet på oppvaskmaskinen bør festes for å forhindre ytterligere skade og sikre at fukt ikke trenger inn i materialet.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-skap er lokalisert på begge badene.
Det var ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Hovedinntaket er lokalisert på badet i 1. etasje.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.

Det er registrert drypplekkasje fra hovedinntaket på badet i 1. etasje.

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 20 av 30

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjen fra hovedinntaket bør utbedres av autorisert rørlegger snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og følgeskader som mugg og råte.

Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan dette medføre betydelige reparasjonskostnader og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. etg



2. etg



1. etg

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og er delvis skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Det er montert Flexit-ventiler i begge stuen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 45 liter i 2. etg fra 2025. Varmtvannstank på 65 liter i 1. etg fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2. etg



1. etg

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 21 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Eletrisk anlegg i 1 og 2 etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



2. etg



2. etg



1. etg

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 22 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Tilstandsrapport



1. etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til skader på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og stein.

Framsiden av har plater på mur som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert lødde stein som ligger løst under grunnmuren. Dette kan medføre redusert stabilitet og bør utbedres for å sikre fundamentets bæreevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre setningsskader og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Løste steiner under grunnmuren bør sikres eller fjernes for å opprettholde fundamentets bæreevne og unngå redusert stabilitet.



TG 3 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Betongmur langs grensen til nabo.

Eier opplyser at det er usikkerhet rundt hvem som eier muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Det er belegningstein som plating på baksiden av huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 23 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Tilstandsrapport

Det er ukjent type vann og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vindusåpningen på soverommet i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til størrelse for rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller kravene, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

Røykvarslerutstyr må kompletteres og eventuelle skader utbedres for å sikre tidlig varsling ved brann, og dermed redusere risiko for personskaide og materielle tap.



Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 24 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
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

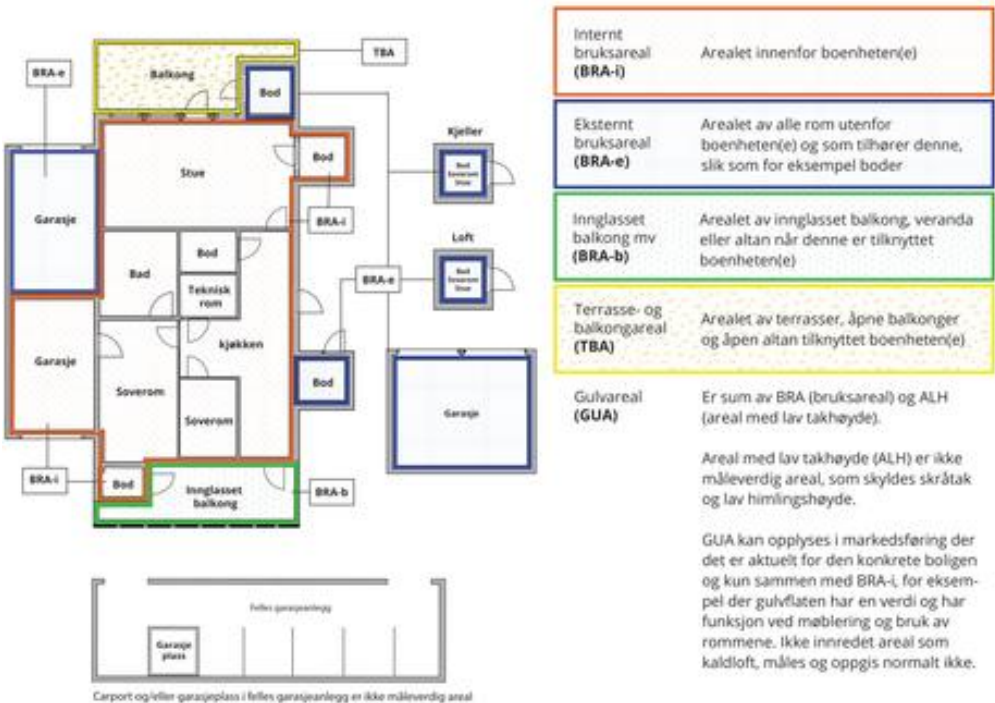
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	38	3		41	16
2. Etasje	38			38	10
SUM	76	3			26
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom	Bod	
2. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Arealene er målt på stedet og beregnet i henhold til NS 3940. På grunn av byggets utforming og innredning kan det forekomme mindre avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Shakeel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	467		0	75.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse John Haugvaldstads gate 28							
Hjemmelshaver Saga Noor AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gamle stavanger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 27 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	23.04.2026	
3	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 28 av 30

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 467
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1040

Befaringsdato: 20.04.2026

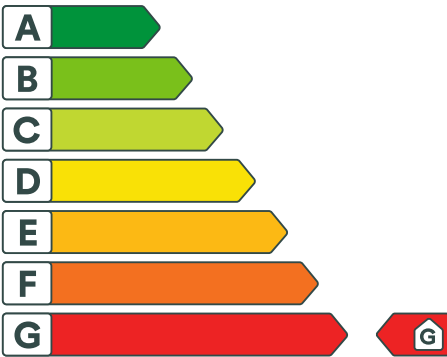
Side: 30 av 30



Energiattest



Adresse John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284114
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4587332
Gårdsnummer 58	Bruksnummer 467
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1847	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 462,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 385,82 kWh/m²	Totalt levert pr. år 30 866 kWh
---------------------------------	------------------------------------



John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER



Detaljering

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



John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttethet 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 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.



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>



Stavanger kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	21.04.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	467	Fnr:		Snr:	
Adresse:	John Haugvaldstads gate 28						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

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

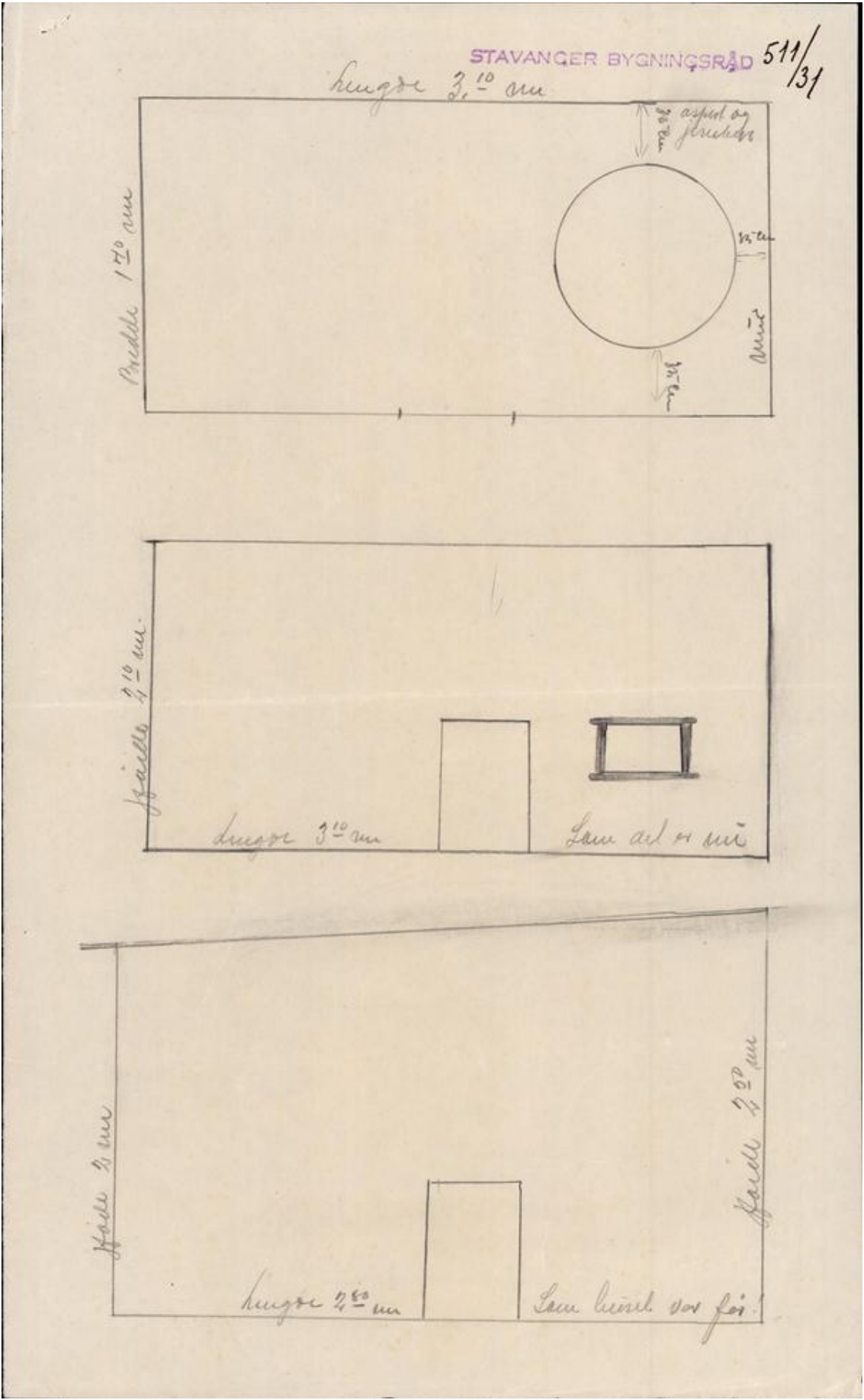
Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

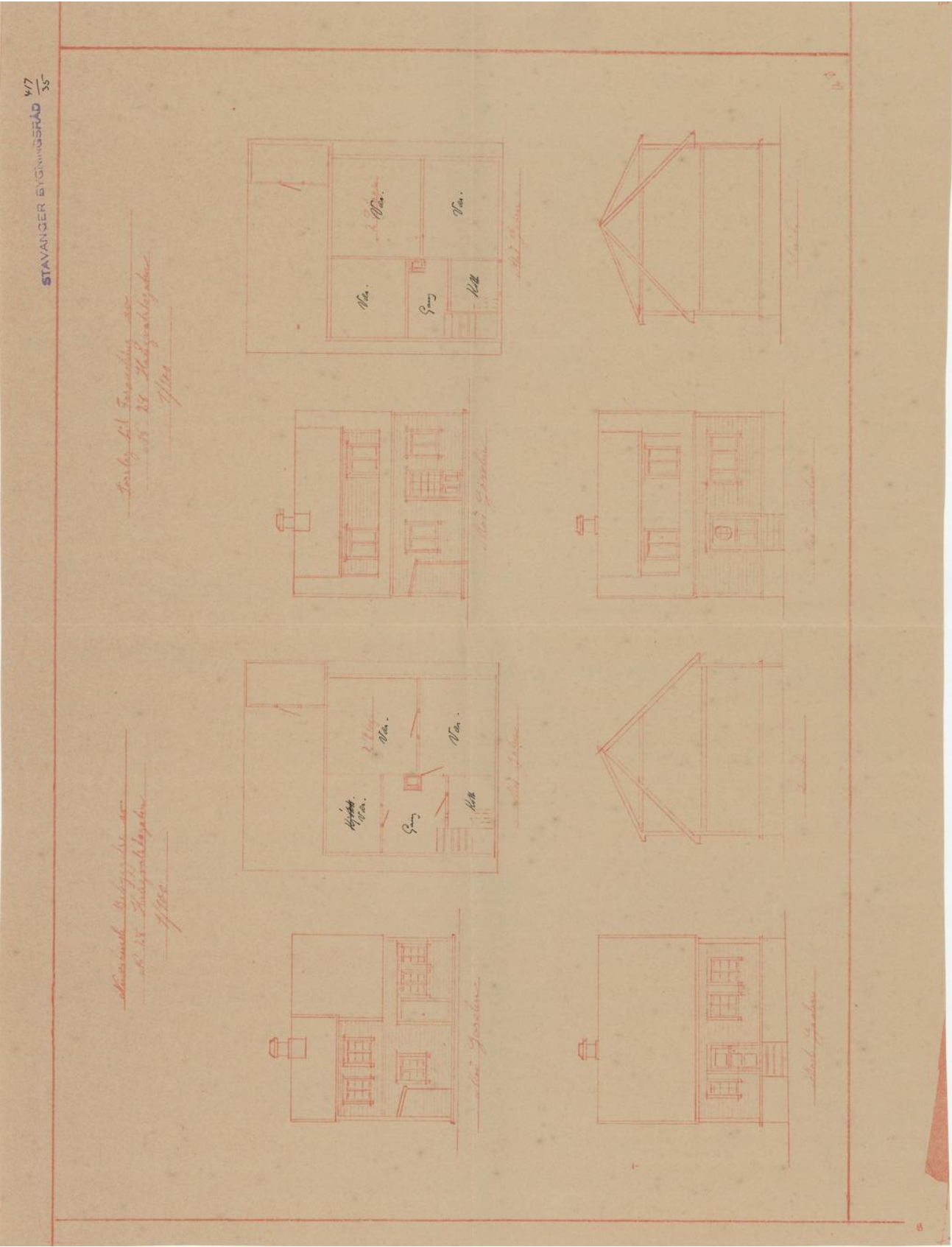
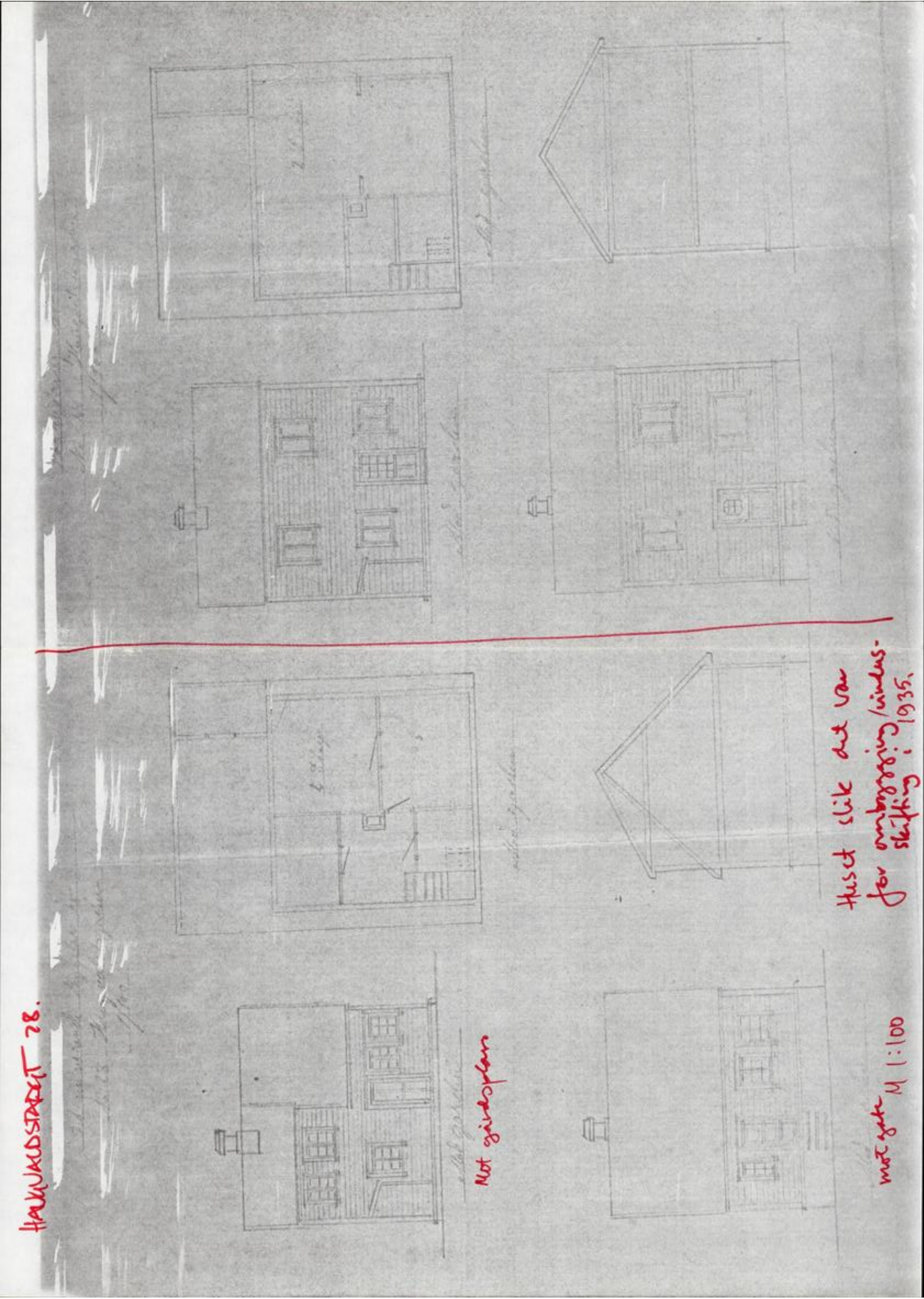
For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

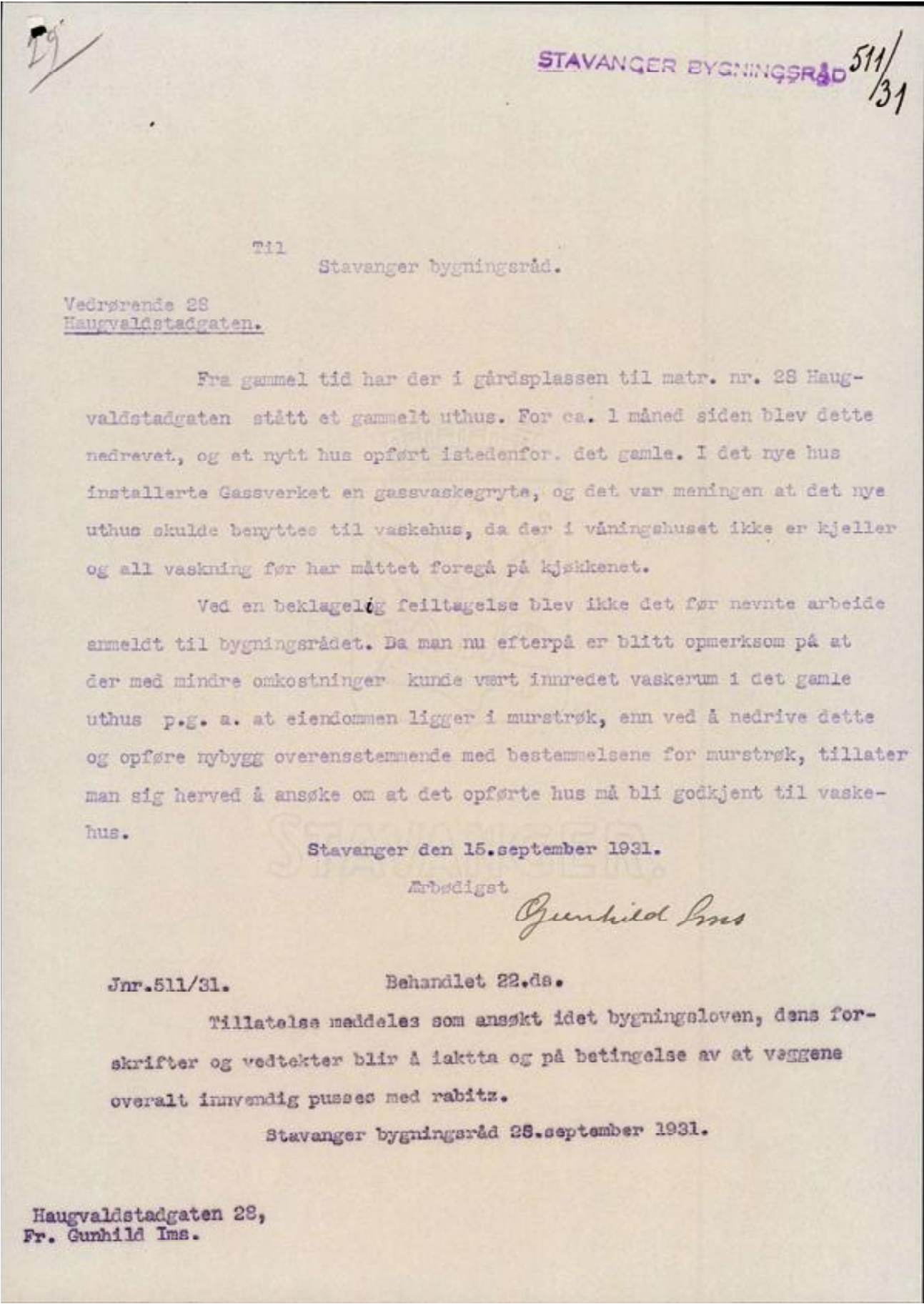
Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.











STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: [Forespørsel til byggesak - stavanger](#).



Informasjon bygningstegninger

Manglende tegninger for eldre bygg

Vi gjør oppmerksom på at vi har veldig begrenset bygnings- eller eiendomsrelaterte tegninger, dokumenter eller annet arkivmateriale fra før 1929. Dette skyldes at arkivene gikk tapt i en brann samme år. For eiendommer oppført før 1929 kan det derfor mangle historisk dokumentasjon.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: [Forespørsel til byggesak - stavanger](#).

Grunnkart

Adresse: John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/467/0/0
Dato: 2026-04-17
Målestokk: 1:1,000



Grunnkart

Adresse: John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/467/0/0
Dato: 2026-04-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



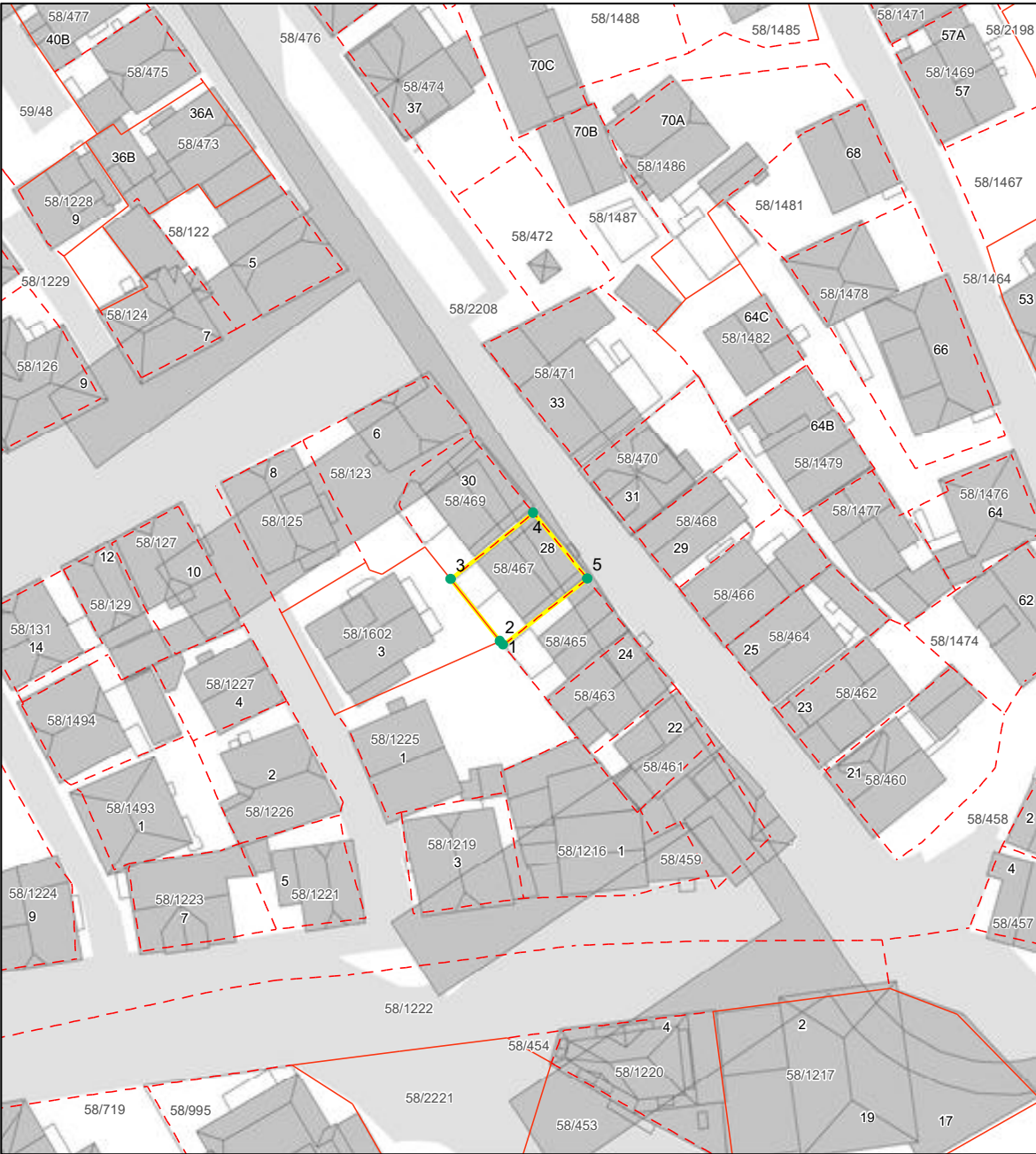
Eiendomskart med grenser

Adresse: John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/467/0/0
Dato: 2026-04-17
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



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





Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 467	Kommune:	1103	Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	807	Tidegeilen
Veiadresse:	John Haugvaldstads gate 28, gatenr 1374			
	4005 Stavanger	Valgkrets:	6	Eiganes
Oppdatert:	01.06.2012	Kirkesogn:	6010102	Domkirken og St. Petri
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.09.1897	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	75,7 kvm	Skyld:			
Areakilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541457.94759	311771.867078	Ikke spesifisert	0.43	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541458.28353	311771.5965	Mur	7.28	Asfaltpiker		Terrengmålt	13	0
3	6541463.95113	311767.070668	Ikke spesifisert	9.77	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541470.06078	311774.647367	Ikke spesifisert	7.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541464.02014	311779.58727	Ikke spesifisert	9.85	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Gårdsnummer 58, Bruksnummer 467 i 1103 STAVANGER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
John Haugvaldstads gate 28	Bolig	85,0	Kjøkken						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	85,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA total:	85,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1847				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1			
Bygningsnr:	4587332			Antall etasjer:		2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		47,0		47,0				
H02			38,0		38,0				
Kulturminner:									
Sefrakminne:	Id	Objektnavn			Tidfesting				
	1103 807 63	Bolighus, Haugvaldstadsgt. 28, Straen- Kleivå			1825-1849				
Nåværende funksjon:									
Tidligere funksjon:									
Tilbygg/ombygging:		1935-arker bygget mot nordøst og sørvest. Vinduer og bord- kledning skiftet seinere år. 1984-vindusskifte, rehabilitering							

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.04.2026 11:07 – Sist oppdatert 17.04.2026 11:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 3

Reguleringsplan under behandling

Adresse: John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/467/0/0
Dato: 2026-04-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2665E
Ikrafttredelsesdato:



Adresse: John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/467/0/0
Dato: 2026-04-17 Planident: 689
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttreddesdato: 23.9.1974

**Stavanger
kommune**

BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG		AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Fritidsbebyggelse-frittliggende		
Fritidsbebyggelse-konsentrert		
Fritidsbebyggelse-blokk		
Kolonihage		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Barnehage		
Undervisning		
Helse-/omsorgsinstitusjon		
Kulturinstitusjon		
Forsamlingslokale for religionsutøvelse		
Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Utleiehytter		
Fornøyelsespark eller temapark		
Campingplass		
Leirplass		
Råstoffutvinning		
Steinbrudd og masseuttak		
Næringsbebyggelse		
Kontor		
Hotell/overnatting		
Bevertning		
Industri		
Lager		
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg		
Annen næring		
Idrettsanlegg		
Skianlegg		
Skiløypetrasé		
Idrettsstadion		
Nærmiljøanlegg		
Golfbane		
Motorsportanlegg		
Skytebane		
Andre idrettsanlegg		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Godsterminal		
Godslager		
Energianlegg		
Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyningsanlegg		
Avløpsanlegg		
Renovasjonsanlegg		
Øvrige kommunaltekniske anlegg		
Telekommunikasjonsanlegg		
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Uthus/naust/badehus		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Lekeplass		
Gårdsplass		
Parsellhage		
Annet uteoppholdsareal		
Grav- og urnelund		
Krematorium		
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
Bolig/forretning		
Bolig/forretning/kontor		
Bolig/tjenesteyting		
Bolig/kontor		
Forretning/kontor		
Forretning/kontor/industri		
Forretning/industri		
Forretning/kontor/tjenesteyting		
Forretning/tjenesteyting		
Næring/tjenesteyting		
Kontor/lager		
Industri/lager		
Kontor/industri		
Kontor/tjenesteyting		
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatefun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyltefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

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

BYGGEOMRÅDER	Gateun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og droseje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipstred
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Bevertning	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

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

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

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

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for almenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPEKIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Ideeltanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernrområde (på land)
Naturvernrområde i sjø og vassdrag
Klimavernsone

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veserviccanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål
Begrensninger grense
Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan formyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense
Reguleringsformål
500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Formyelsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato 17.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	58	Bruksnr	467	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner under arbeid Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner bunn Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	20.09 kvm
Hensynsonenavn	H540
Kpangitthensyn	540 - Hensyn grønnstruktur
Areal	55.64 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Utskriftsdato 17.04.2026

Areal	75.73 kvm
Omrnavn	BS28
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	75.73 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	20.09 kvm
Hensynsonenavn	H540_34
Kpangitthensyn	540 - Hensyn grønnstruktur
Areal	75.73 kvm
Omrnavn	SF1
Kparealformal	Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010
Navn	Reguleringsplan for Ådlandsstykket.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/31/2005 00:00:00
Bestemmelser	2010.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	689
Navn	Gamle Stavanger
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/23/1974 00:00:00
Bestemmelser	689.pdf
Delarealer	

		Utskriftsdato	17.04.2026
Areal	75.72 kvm		
Feltnavn			
Regform	660 - Bevaringsområder		
Areal	1.01 kvm		
Feltnavn			
Regform	320 - Gang-/sykkelvei		

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

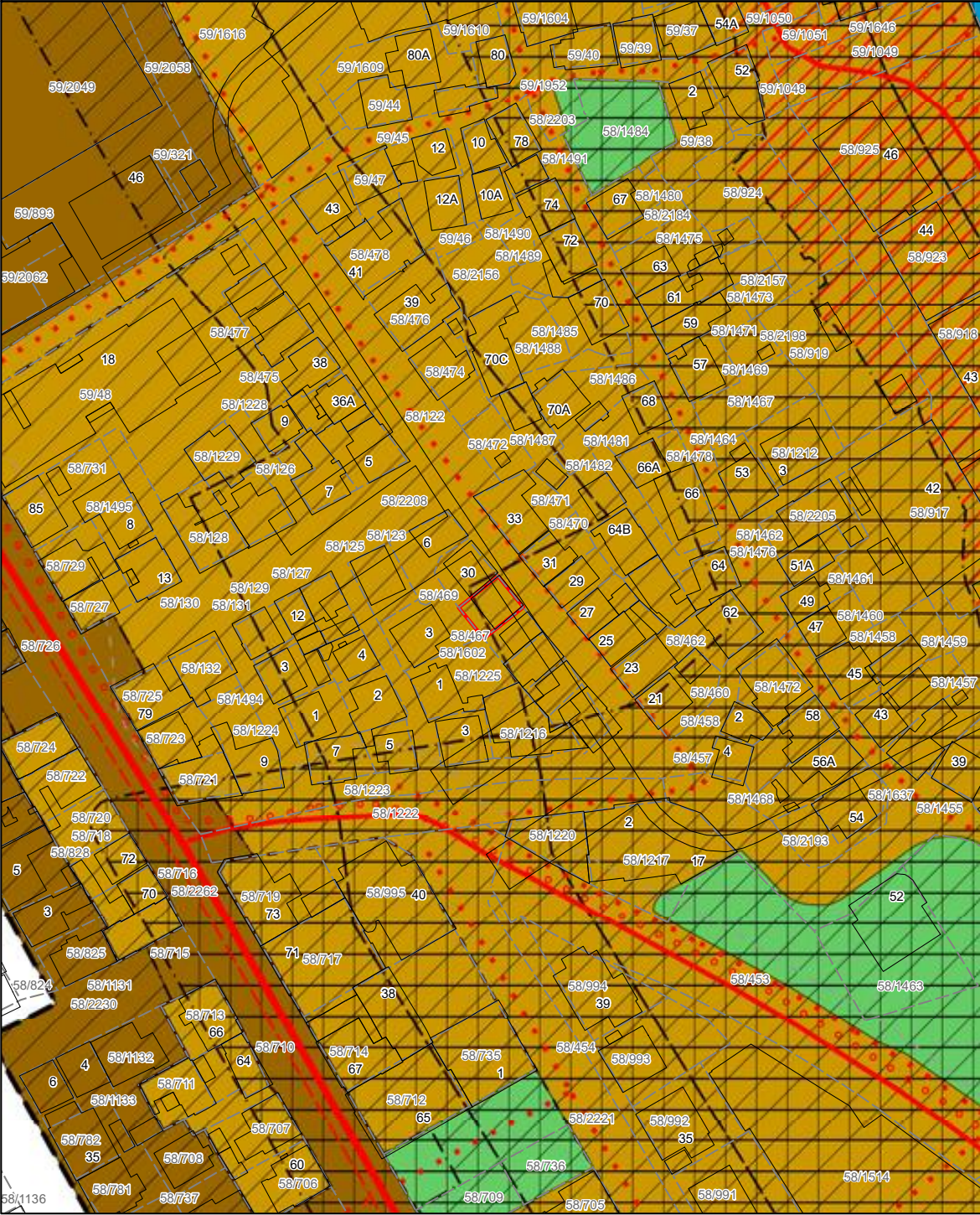
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2665E
Navn	Planendring Løkkeveien 65 - 71
Plantype	31 - Mindre reguleringsendring
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Kommunedelplan

Adresse: John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/467/0/0
Dato: 2026-04-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019



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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

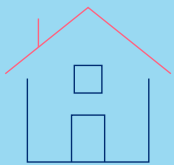
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:
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.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
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.	• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
	• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

John Haugvaldstads gate 28, 4005 STAVANGER. Gnr. 58, bnr. 467, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1200260088
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no