PROAKTIV

Hel tomannsbolig over fire plan med lekkert uteområde

I en av byens mest attraktive områder.



BOTANIKER RESVOLLS GATE 35



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**
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

STOKKA

Hel tomannsbolig over 4 plan med lekkert uteområde og ettertraktet beliggenhet - Dobbel garasje m/elbillader



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 27, bnr. 94, i Stavanger kommune

Prisantydning: 9.390.000,-

Omkostninger: 254.740,-

Totalpris: 9.644.740,-

Kommunale avgifter: 32.665,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 9/7

BRA: 345 m²

BRA-i: 301 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i romslig gårdsrom og dobbel garasje med elbillader som medfølger handelen.

Tomt: 851 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

55 Plantegninger

58 Kjerneinformasjon

63 Vedlegg

156 Budskjema

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



STOKKA

Kommune: *Stavanger* / ***Område:*** *Stokka*

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

Botaniker Resvolls gate 35 har en attraktiv beliggenhet på Stokka, et ettertraktet boligområde i Stavanger. Her bor man i rolige og etablerte omgivelser, med nærhet til flotte rekreasjonsområder og gode turmuligheter. Store Stokkavatnet byr på naturskjønne omgivelser og fine turstier, perfekt for både gåturer, løpeturer og rekreasjon året rundt.

Området har gode muligheter for en aktiv hverdag, samtidig som det er kort vei til dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Med Stavanger sentrum innenfor praktisk rekkevidde er beliggenheten godt egnet for deg som ønsker å kombinere en rolig og tilbaketrukket bosituasjon med enkel tilgang til byens fasiliteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Stokka sykehjem Linje 14, X73	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 3.5 km
Stavanger Sola	19 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Sandal	11 min
Kiwi Eiganes	11 min

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	19 min
Vitusapotek Madla	18 min

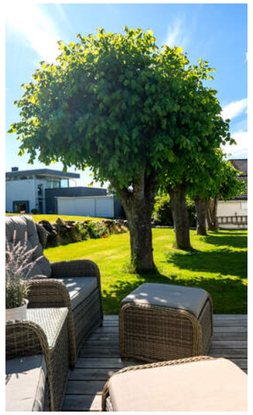
SPORT

Lassa idrettspark Ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Stokkahagen balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
SATS Madla	19 min
MOVA Tjensvoll	24 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

P-Siddis	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Stokka er et attraktivt område for både familier, par og deg som ønsker en praktisk hverdag. Området byr på en fin kombinasjon av grønne omgivelser, etablerte bomiljøer og nærhet til byens tilbud. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag i et av Stavangers ettertraktede boligområder.

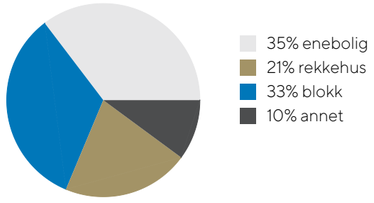
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

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

Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km

BARNEHAGER

Stokkatunet barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Lassa (0-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Stokka (... 19 barn	6 min 0.5 km



VELKOMMEN TIL BOTANIKER RESVOLLS GATE 35

Bli kjent med boligen - detaljene som gjør forskjellen.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i romslig gårdsrom og dobbel garasje med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse
851,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, uteområder, gressplen og beplantning.
Ca. 130 m² av tomten er regulert til kjørevei

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
Tomannsbolig oppført med grunnmur i betong og lettklinkblokker, yttervegger i tre med utvendig liggende trepanel.
Etasjeskiller i tre og mønet yttertak i tre som er tekket med teglstein.
Vinduer og dører med 2-lags- og enkle glass.

Det er gitt 8 stk. TG 3 og 27 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik:
Ved hulltaking er det påvist fukt- og råteskader i kjellerstue mot tilbygg. Det er også synlige råteskader på tilstøtende vegg mot trapp.
Utvendig har taknedløp fra tilbygg ikke tilstrekkelig bortledning fra grunnmur, noe som kan være en medvirkende årsak til skadene.
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:
Det må iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og råteskadene i kjellerstue og på tilstøtende vegg mot trapp, samt utbedre årsaken til skadene.
Taknedløp fra tilbygg må ledes bort fra grunnmur for å hindre ytterligere fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og mulige følgeskader på bygget.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over





tid.
Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om bom i flisene og sprekkene skyldes underliggende skader eller fuktproblemer.
Manglende fall til sluk medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.
Skadede fliser og gulv med feil fall bør utbedres for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre tilfredsstillende drenering mot sluk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Målinger viser at det ikke er fall til sluk, men motfall.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og ned i sluket. Manglende fall medfører risiko for vannansamling, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er observert et løst bord på underpanelet mot naboen.
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er registrert lekkasje enkelte steder i takrennene. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur ved nedløp på tilbygg. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Det er på synlige steder ikke etablert diffusjonssperre mot kald sone. Det er observert spor etter borebiller.
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt på fasaden mot gate.
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Noen glassruter er punktert. Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.
Utvendig > Ytterdører: Pakningene i balkongdørene er slitte og har redusert funksjon. Det er påvist dører med punkterte glassruter.
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Innvendig > Overflater - gulv: Parkettgulvet har godt synlige bruksmerker, spesielt i stuen i 2. etasje.
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm.
Innvendig > Krypkjeller: Det er observert en løs asfaltplate i himlingen i området mot hovedbygget.
Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Støpejernsrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.
Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er registrert løse steiner i muren som ikke ligger stabilt, noe som kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på muren. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren. Det er også noe dårlig fall mot naboeiendommen.
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er vindu i dusjens våtsone med materialer som ikke er fuktbestandige. Løsningen og byggematerialet anses som uegnet.
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det mangler fuge mellom benkeplate og vegg, og det er registrert svelling i bunnen av benkeskapet.
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling: Det er vindu i dusjens våtsone med materialer som ikke er fuktbestandige. Løsningen og byggematerialet anses som uegnet.
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Det er registrert 9 forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Bygningssakskyndig
Takst Team AS v/ Asle Gilje (befaringsdato: Mandag, 28. september 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Kjeller:
Gang, bad, vaskerom, 2 boder, kjellerstue

1. etasje:
Gang, trappegang, gang 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, garderobe, utvendig bod, garasje

2. etasje:
Gang, trappegang, bad, kjøkken, bod, 3 soverom, stue

Loft:
Gang, loftstue, soverom, toalettrom

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

1. etasje
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 44 kvm
Total BRA: 146 kvm

2. etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

3. etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 46 kvm

2. etasje: 14 kvm

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

Standard
Velkommen til Botaniker Resvolls gate 35, en flott hel tomannsbolig over fire plan, beliggende i et attraktivt og ettertraktet område på Stokka.

Eiendommen byr på et lekkert, pent opparbeidet uteområde som innbyr til hyggelige stunder med familie og venner.

Her bor du i rolige og etablerte omgivelser, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe. Pent enstavs laminatgulv med eikepreg og tidsriktig fargevalg på vegg.
- Romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter. Her kan det innredes med sittegruppe og tv-seksjon. Her har man et walk-in closet med god oppbevaringsplass i garderobeløsning. Eikeparkett på gulv og tidsriktig fargevalg på vegg.
- Fra stuen har man direkte adkomst til delvis overbygget



terrasse med nok av plass til flere sittegrupper. Fra terrassen har man videre tilkomst til pent opparbeidet uteområde med terrasse, plen som strekker seg rundt deler av boligen, rikelig beplantning og flere oppholdssoner. Med plass til grill og flere sittegrupper ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Kjøkkenet har lyse, profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg. Her har man rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og kombiskap som medfølger handelen. Frittstående komfyr medfølger som hovedregel ikke. Naturlig plass til spisebord av ønsket størrelse i egen sone.
- To soverom av god størrelse med nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.
- Helfliset bad med opplegg til vaskemaskin, dusjkabinett, toalett, speil med belysning og hel servant med oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.

2. etasje:
- Romslig stue med plass til flere sittegrupper og spisebord av ønsket størrelse. Vedovn i stue som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder, samt varmepumpe.
- Fra stuen har man direkte adkomst til balkong på 14 m². Med flere uteområder er det enkelt å flytte seg etter vær og vind.
- Kjøkkenet har lyse, profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg. Her har man rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke. Naturlig plass til spisebord ved kjøkken, hvor den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Fra kjøkken har man tilkomst til soverom og bod (Bod er ikke søkt om eller godkjent). Videre har man to gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De store vindusflatene gir soverommene et lyst og luftig preg.
- Badet har toalett, dusjkabinett, hel servant, god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og ekstra vegghengte skap. Flis på gulv, samt varmekabler.

Loft:
- Romslig loftstue med fleksible møbleringsmuligheter, gulvteppe og godt med lagringsplass i kott (Ikke søkt om eller godkjent).
- Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng. God lagringsplass i kott. Tilhørende toalettrom (Ikke søkt om eller godkjent).

Underetasje:
- Kjellerstue (Ikke søkt om eller godkjent) med gulvteppe, panel på vegg og fleksible møbleringsmuligheter.
- To boder med god lagringsplass.
- Vaskerom med vegger av panel/tømmer og gulv av betong (Ikke søkt om eller godkjent).
- Badet er innredet med servant, toalett og badekar. Gulvet består av malt/behandlet betong. Panelovn som varmekilde. (Ikke søkt om eller godkjent)

Gode parkeringsmuligheter i romslig gårdsrom og dobbel garasje med elbillader som medfølger handelen.

Bildene av boligens utvendige forhold er fra da eiendommen ble solgt sist. Avvik fra dagens forhold kan forekomme.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
2. etasje:
Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke.

1. etasje:
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og kombiskap som medfølger handelen. Frittstående komfyr medfølger som hovedregel ikke.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og ved.
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.

Energimerke
Gul G










































LE RÊVE DÉCOR



















VARMEKABLER I GULV
SOM BIDRAR TIL ØKT
KOMFORT I HVERDAGEN











































BAD

Badet har toalett, dusjkabinett, hel servant, god oppbevaringsplass
i baderomsmøbel og ekstra vegghengte skap.
Flis på gulv, samt varmekabler.







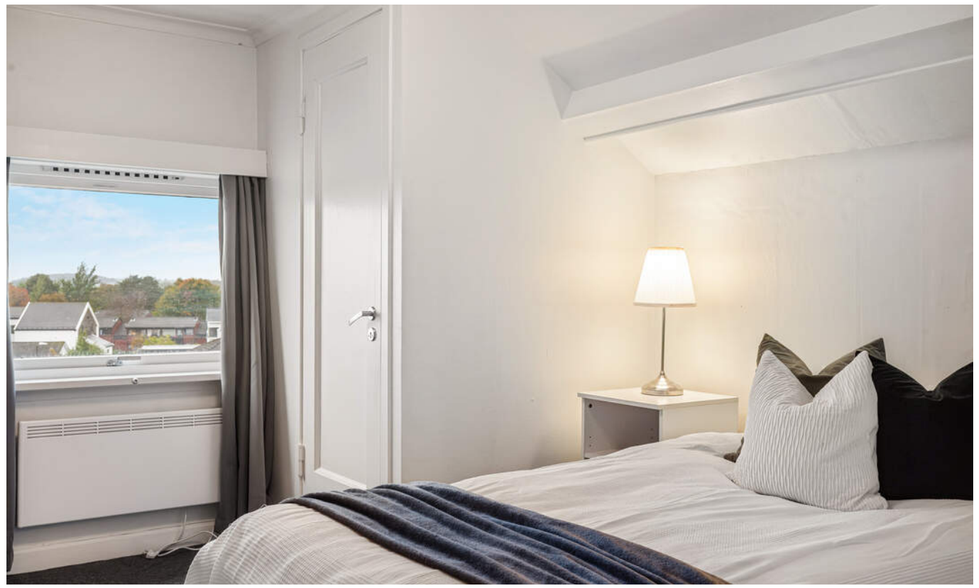


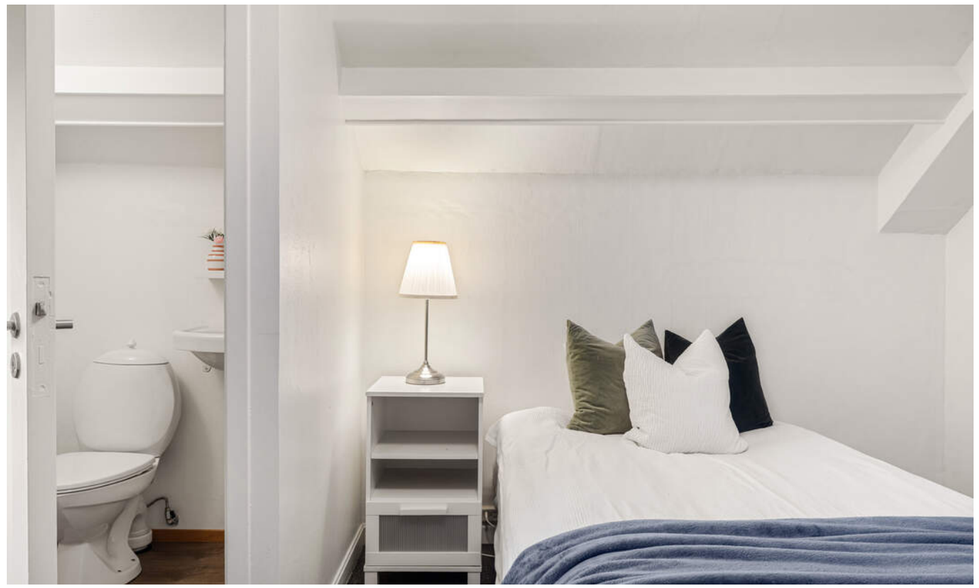
















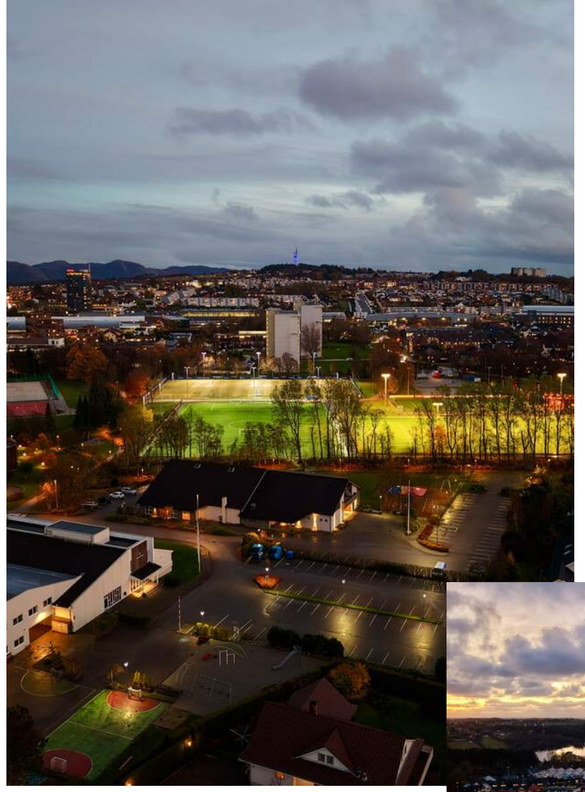
Notater















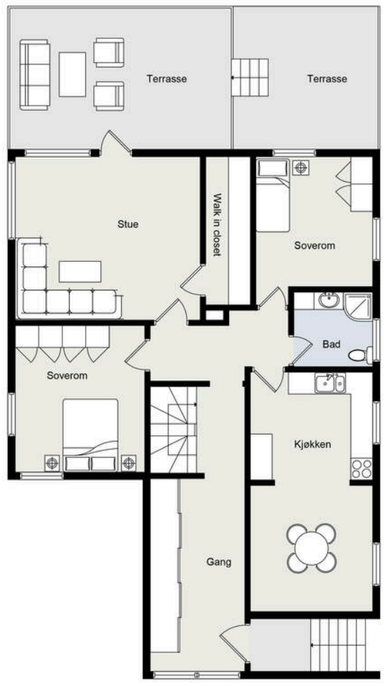
ETTERSPURT OMRÅDE

Flotte rekreasjonsmuligheter like ved. En av Stavanger flotteste turområder finner du rundt Store- og Lille Stokkavannet.

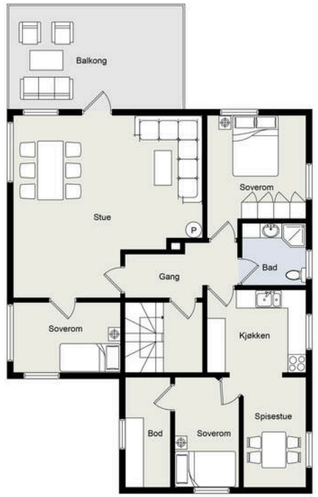
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

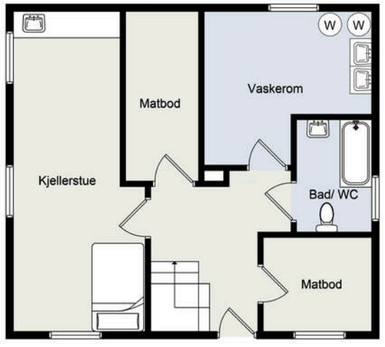
Botaniker Resvolls gate 35 - 1. Etasje



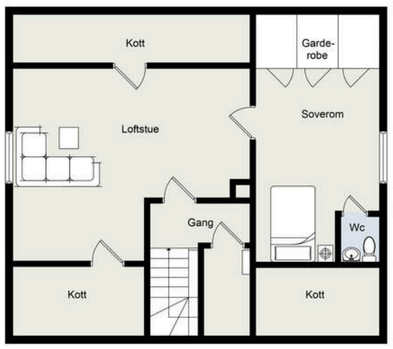
Botaniker Resvolls gate 35 - 2. Etasje



Botaniker Resvolls gate 35 - U. Etasje



Botaniker Resvolls gate 35 - 3. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
851,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, uteområder, gressplen og beplantning.
Ca. 130 m² av tomten er regulert til kjørevei

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.507.981,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.031.923,- for 2024

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

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

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

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

Kommunale avgifter
32.665,- for 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres to ganger i året.

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

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig.
Det foreligger godkjente tegninger på garasjen, men det er ikke søkt om ferdigattest.

Det foreligger ikke ferdigattest, men det er gitt midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 23.12.1997 på følgende vilkår: Rekkverk på kjellervange. Håndlist på utvendige trapper. Pussing av grunnmursblokker. Dokumentasjon på utførelse av brann/lydskille mellom leiligheter.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger godkjente tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens utforming:
1. etasje: Gang/entré er utvidet inn i deler av inngangsparti (Søknadspliktig).
2. etasje: Det er avdelt bod og soverom i del av rom benevnt som spisestue på godkjente tegninger (Bod er søknadspliktig, soverom er ikke). Det er etablert et soverom i deler av stue (Ikke søknadspliktig).
Loft: Det er etablert toalettrom som ikke er oppgitt på godkjente tegninger. Soverom er utvidet inn i deler av kott. (Søknadspliktig)
Kjeller: Boder på godkjente tegninger er omgjort til kjellerstue. Det er etablert et bad hvor det før var vaskerom og bod. Vaskerom er flyttet. Er oppført et vindu i grunnmuren mot garasjen. (Søknadspliktig)

Kjellerstue: Rommets vindu gir ikke tilstrekkelig lysinnslipp i henhold til dagens krav om naturlig lys tilsvarende minst 10 % av gulvflaten.
Rommet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende krav til rømningsvei og dagslys etter dagens byggteknisk forskrift.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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

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

29.06.2004 - Dokumentnr: 10946 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/100
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 OG 2
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 197170 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/100
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/100

05.06.2025 - Dokumentnr: 634209 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1103 Gnr:27 Bnr:960
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Grunnboksdato
Torsdag, 15. oktober 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Stokka-Felt D syd for Øvre Stokkavei. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H110 Stokkavannet: Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

Kommuneplaner under arbeid
Id: KP 2027-2042

Navn:
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Det er planlagt utbygging på en nabotomt, samt tilrettelegging for utvidelse til kirke- og skoleformål i nærheten av boligen. Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå byggestøy under anleggsperiodene.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
9 390 000,00 (Prisantydning)

_____
9 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
234 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
235 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
254 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
9 625 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 644 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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 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.

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

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

Eier
Julie Krag Askeland
Marius Midtbø Englund

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 83 250 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 60 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 500, Markedspakke kr 26 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Rabatt kr -10 000, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / Overtakelse pr. stk. (inkl. 5 visninger for kr. 2.500,-)) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/uprådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) fra kr. kr 20 000
Sum vederlag kr. 135 200
Sum utlegg og andre utgifter kr. 20 842
Totalt kostnadsoverslag kr. 156 042
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 11.11.2027

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sola	Tomannsbolig	1220260113
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Julie Krag Askeland og Marius Midtbø Englund	08.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Julie Krag Askeland) Ja, hele eiertiden. (Marius Midtbø Englund) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind
Forsikringsnummer	37202740

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Selger har selv observert mangelfullt fall på badet i 1. etasje, samt sprekk i gulvflis på badet i 2. etasje. Selger er ikke kjent med ytterligere forhold utover det som fremgår av tilstandsrapporten datert 16.10.2026, utarbeidet av Takst Team AS v /takstingeniør Asle Gilje på grunnlag av befaring 28.09.2026.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Høsten 2025 ble det montert taklamper og tilhørende elektrisk anlegg i 2. etasje i forbindelse med etablering av et soverom i tilknytning til stuen og et kontor i tilknytning til kjøkkenet.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Det ovennevnte arbeidet er utført som ufaglært egeninnsats.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Siste sluttkontroll av det elektriske anlegget på eiendommen ble utført i perioden 02.11.2020 til 04.11.2020 av E-Tech Elektro Installasjon AS. Rapporten fra denne kontrollen er tilgjengelig i Boligmappa. (Samsvarserklæring datert 04.11.2020, utstedt av E-Tech Elektro Installasjon AS, er også tilgjengelig i Boligmappa.)
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Selger har selv observert skjevheter i enkelte gulv i boligen. Selger er ikke kjent med ytterligere forhold utover det som fremgår av tilstandsrapporten datert 16.10.2026, utarbeidet av Takst Team AS v /takstingeniør Asle Gilje på grunnlag av befaring 28.09.2026.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Selger har selv observert symptomer på fukt i forbindelse med punkterte vinduer. Selger er ikke kjent med ytterligere forhold utover det som fremgår av tilstandsrapporten datert 16.10.2026, utarbeidet av Takst Team AS v /takstingeniør Asle Gilje på grunnlag av befaring 28.09.2026.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Selger har selv observert symptomer på fukt i kjeller/underetasje i perioder hvor oppvarmingen har vært avslått. Selger er ikke kjent med ytterligere forhold utover det som fremgår av tilstandsrapporten datert 16.10.2026, utarbeidet av Takst Team AS v /takstingeniør Asle Gilje på grunnlag av befaring 28.09.2026.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Etter det selger kjenner til, skal tidligere eier ha foretatt en utvidelse av boligen etter opprinnelig byggeår. Utvidelsen skal omfatte dagens inngangsparti/entré i 1. etasje, samt spisestue, kontor og bod i 2. etasje. Selger har ikke kjennskap til tidspunktet for utførelsen eller øvrige detaljer om arbeidene. Selger er ikke kjent med ytterligere endringer, ombygginger eller utvidelser av boligen utover dette.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Selger er ikke kjent med hvem som utførte arbeidene, herunder eventuell fordeling mellom faglært og ufaglært arbeidskraft.
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja

Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld?	Selger godkjente sommeren 2026 nabovarsel (ref. 53cc09960cca) om oppføring av nytt bolighus på eiendommen 27/1247.

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	Høsten 2025 ble det oppført to lettvegger i 2. etasje i forbindelse med etablering av et soverom i tilknytning til stuen og et kontor i tilknytning til kjøkkenet. I samme periode ble det montert en skyvedørsgarderobe i entréen i 1. etasje.
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Eiendommen ble tilstandsvurdert i forbindelse med salget i 2025 (befaring 02.06.2025) og på nytt i 2026 (befaring 28.09.2026). Selger er ikke kjent med om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger fra før 02.06.2025.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	1. Døren til det integrerte kjøleskapet i 1. etasje er ikke festet til kjøkkenfronten. 2. Plisségardinene på badene i 1. og 2. etasje har enkelte mindre flekker /misfarginger som kun er synlige når gardinene er trukket opp. 3. Parketten på soverommet ved kjøkkenet i 2. etasje har enkelte merker etter arbeidene beskrevet vedrørende etablering av nye rom høsten 2025.

Gjensidige

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Samtlige bilder av eiendommens utvendige forhold som inngår i prospektet, er gjenbrukt fra salgsprosessen i 2025, med bruksretten til bildene avklart og ervervet fra fotografen. Det tas forbehold om at bildene gjengir eiendommens utvendige forhold slik de fremsto på fotograferingstidspunktet, og at eventuelle avvik fra eiendommens faktiske utvendige forhold ikke nødvendigvis fremgår av prospektet.

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marius Midtbø Englund	**2026-11-11**	**Julie Krag Askeland**	**2026-11-11**

Identification

bankID Marius Midtbø Englund

Identification

bankID Julie Krag Askeland

Signicat

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 27, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 345 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21100-1639 **Referansenummer:** EN3293

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Gilje **Vår ref:** 012038

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asle Gilje
Uavhengig Takstingeniør
asle@takst-team.no
928 39 377

Norsk takst

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført med grunnmur i betong og lettklinkblokker, yttervegger i tre med utvendig liggende trepanel. Etasjeskiller i tre og mønet yttertak i tre som er tekket med teglstein. Vinduer og dører med 2-lags- og enkle glass.

Boligen er i normalt god stand med tanke på alder.

Det er ved befaringen registrert noen anmerkninger som beskrevet i rapporten.

Det er sammenheng mellom registreringene og bygningens alder/konstruksjon.

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein som er besiktiget fra bakkenivå.
Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Veggene har tømmerkonstruksjon og fasader har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass i kjeller.
Bygningen har lakket hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
En balkong med utgang fra stue i 2. etasje, samt en balkong/terrasse med utgang fra soverom i 1. etasje.
Trapp i tre til balkong, samt trapper i betong til hoved- og kjellerinngang.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet, malte overflater og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Gulvet i kjeller har teppe og veggene har panel, resterende rom har betong i gulv og på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100 %.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på tilbygg.
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom 2. etasje bad:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppført var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene har våtromstapet, og himlingen har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har eldre løsninger for tettesjikt på gulv og vegger. Det er plastsluk.
Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er utført fra gang mot våtsonen på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet. Hulltakingen er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader i andre deler av våtromskonstruksjonen.

Våtrom 1. etasje bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppført var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult tettesjikt i form av påstrykningsmembran på vegger og gulv. Det er plastsluk.
Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.
Hulltaking er utført fra gang mot våtsonen på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet. Hulltakingen er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader i andre deler av våtromskonstruksjonen.

Våtrom kjeller bad:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppført var byggeforskrift gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene har malte plater, og himlingen har malt overflate.
Gulvet består av malt/behandlet betong og har panelovn som varmekilde. Det er ca. 10 mm fall mot sluk.
Det er eldre soilsluk, og rommet har ikke tettesjikt.
Rommet er innredet med servant, toalett og badekar.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 % og er foretatt i vaskerom.

Våtrom kjeller vaskerom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppført var byggeforskrift gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene har panel/tømmer, og himlingen har panel.
Gulvet består av ubehandlet betong. Det er ca. 50 mm fall mot sluk.
Det er eldre soilsluk, og rommet har ikke tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking og fuktkvotemåling er utført i konstruksjonen. Det ble målt ca. 18 % fukt i treverk, hulltaking er foretatt i vaskerom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue/kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har malte plater på veggene og laminat på gulvet.
Rommet er innredet med toalett og servant.
Det er veggventil på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.
Stoppekran er etablert i vaskerom.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast og metall.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumper.
Det er to varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med et 6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen drenering utover original steinsetting, denne kan tettes og miste funksjonen over tid.
Bygningen har betong grunnmur og lettklinkblokker tilbygg.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger
Tegninger er ikke fremvist.

Garasje

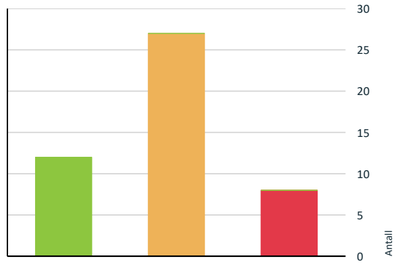
• Det foreligger ikke tegninger
Tegninger er ikke fremvist.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

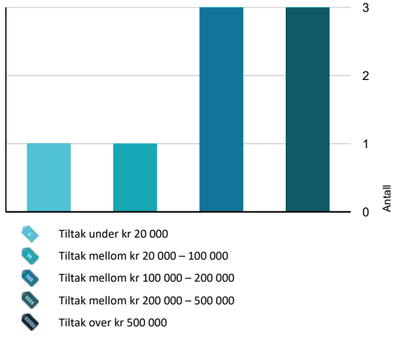
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp og kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra terrasse.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er lav takhøyde (frihøyde) over trappen til loftet, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for sammenstøt ved ferdsel i trappen.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997 Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av tegltakstein som er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er observert et løst bord på underpanelet mot naboen. Dette bør utbedres for å hindre ytterligere skade eller fuktopptak.

Det er også noe mose på taktekkingen, noe som er vanlig på grunn av alder.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det løse bordet på underpanelet bør festes eller skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktopptak i takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lekkasje enkelte steder i takrennene.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur ved nedløp på tilbygg.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres lekkasjer i takrennene og etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

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

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er på synlige steder ikke etablert diffusjonssperre mot kald sone.

- Det er observert spor etter borebiller.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

• Konstruksjonene har skjevheter.

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

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen.

Skjevheter som normalt på eldre boliger, men bør følges opp over tid, da dette kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen.

Etablering av diffusjonssperre mot kald sone bør vurderes for å hindre fuktvandring og kondensproblemer, som kan føre til skjulte skader.

Tiltak mot borebiller bør gjennomføres for å unngå videre skade på trekonstruksjonen.

Siden takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, bør det holdes jevnlig kontroll med konstruksjonen, og det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og eventuelle tidligere utbedringer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på takkonstruksjonen og kostbare utbedringer i fremtiden.



Spor etter treskadeinsekter (borebiller) på loft.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen på tilbygget har sperrekonstruksjon.
Det er synlige luftespalter i utvendig takutstikk for utlufting av takkonstruksjon på tilbygget.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har tømmerkonstruksjon og fasader har liggende bordkledning.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt på fasaden mot gate.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktansamling og redusere risikoen for råteskader.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, spesielt på fasaden mot gate, for å sikre fasadens funksjon og forhindre videre skade på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Noen glassruter er punktert.

Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere slitasje.

Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres eller byttes for å forhindre råte og redusert levetid.

Isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og bør vurderes for utskifting, da de har økt risiko for punktering, dårlig isolasjonsevne og kondensering.

Tegn på innvendig kondensering kan medføre fuktskader og bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Konsekvens/tiltak

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har lakket hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Pakningene i balkongdørene er slitte og har redusert funksjon.

Det er påvist dører med punkterte glassruter.
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Pakningene i balkongdørene bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre varmetap og trekk.

Punkterte glassruter bør byttes for å unngå ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i dørkonstruksjonen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
En balkong med utgang fra stue i 2. etasje, samt en balkong/terrasse med utgang fra soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp i tre til balkong, samt trapper i betong til hoved- og kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket i utvendig trapp og kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp fra terrasse for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Vurdering av avvik:
• Parkettgulvet har godt synlige bruksmerker, spesielt i stuen i 2. etasje.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Merkenes omfang er hovedsakelig av estetisk karakter. Oppussing eller utskifting kan vurderes ved behov for forbedret visuell standard.
Slitasje på parkettgulvet har lav konsekvensgrad, og tiltak vurderes ut fra ønsker og behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet, malte overflater og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm.

Gang 1. etasje: 25 mm over 2 meter.
Soverom 1. etasje: Over 30 mm.
Kjøkken 1. etasje: 15 mm over 2 meter.
Kjøkken 2. etasje: 10 mm over 2 meter.
Stue 2. etasje: 30 mm gjennom hele rommet.
Loft soverom: Over 20 mm over 2 meter.
Loftsetasje generelt: Over 30 mm gjennom hele etasjen.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er normalt med skjevheter i eldre bygninger, og slike høydeforskjeller skyldes ofte naturlig setning og bevegelse over tid. Dersom man ønsker å utbedre skjevhetene, må avretting av gulv vurderes, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig.
Konsekvensen av skjevheter kan være redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulv eller innredning.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det ble montert nytt røykrør og utvendig pipehatt i 2019.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har teppe og veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100 %.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking er det påvist fukt- og råteskader i kjellerstue mot tilbygg. Det er også synlige råteskader på tilstøtende vegg mot trapp.

Utvendig har taknedløp fra tilbygg ikke tilstrekkelig bortledning fra grunnmur, noe som kan være en medvirkende årsak til skadene.

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

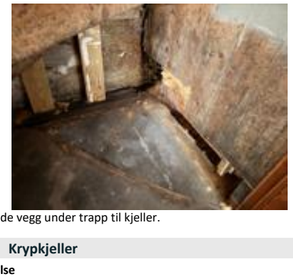
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det må iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og råteskadene i kjellerstue og på tilstøtende vegg mot trapp, samt utbedre årsaken til skadene.
Taknedløp fra tilbygg må ledes bort fra grunnmur for å hindre ytterligere fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og mulige følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstøtende vegg under trapp til kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er observert en løs asfaltplate i himlingen i området mot hovedbygget.

• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Den løse asfaltplaten bør festes forsvarlig for å hindre at fukt og skadedyr får lettere tilgang til konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er lav takhøyde (frihøyde) over trappen til loftet, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for sammenstøt ved ferdsel i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden over trappen til loftet, for å bedre brukervennligheten og redusere risikoen for sammenstøt og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu i dusjens våtsone med materialer som ikke er fuktbestandige. Løsningen og byggematerialet anses som uegnet.

Det er montert dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet og tilhørende materialer i dusjens våtsone, slik at de tåler fuktpåkjenning. Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialene, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om bom i flisene og sprekkene skyldes underliggende skader eller fuktproblemer. Manglende fall til sluk medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.
Skadede fliser og gulv med feil fall bør utbedres for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre tilfredsstillende drenering mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg. Sluket er av plast.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil. Dette bør gjøres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader, dårlig luftkvalitet og muggdannelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er vindu i dusjens våtsone med materialer som ikke er fuktbestandige. Løsningen og byggematerialet anses som uegnet.

Det er montert dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet med materialer som tåler fukt, for å unngå oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Endret bruk av dusjløsning kan medføre problemer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk, men motfall.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og ned i sluket. Manglende fall medfører risiko for vannansamling, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

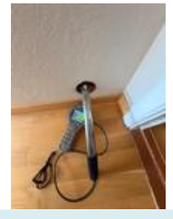
Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har malte plater, og taket er malt.
Gulvet består av malt/behandlet betong og har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.
Det er eldre soilsluk, og det finnes ikke noe tettesjikt.
Rommet er utstyrt med servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 % og er foretatt i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har panel/tømmer, og taket har panel.
Gulvet er av ubehandlet betong. Fall mot sluk er målt til ca. 50 mm.
Det er eldre soilsluk og ingen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 %.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler fuge mellom benkeplate og vegg, og det er registrert svelling i bunnen av benkeskapet.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det bør etableres fuge mellom benkeplate og vegg for å hindre ytterligere fuktskader og svelling i innredningen.
Konsekvensen av manglende fuge er økt risiko for vanninntrengning og skade på benkeskap og omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har malte plater på veggene og laminat på gulvet.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med toalett og servant.

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er veggventil på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

Stoppekran er etablert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast og metall.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Støpejernsrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumper. Enheten i 1. etasje ble installert i 2011, og enheten i 2. etasje ble installert i 2015 ifølge produksjonsdato på produktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. 1. etasje fikk nytt el-anlegg i 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

• På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre forsvarlig tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle avvik og sikre forsvarlig tilstand. Konsekvensen av å ikke utføre kontroll er økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader som følge av aldrende eller mangelfullt elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et 6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen drenering utover original steinsetting, denne kan tettes og miste funksjonen over tid.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur og lettklinkblokker tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

• Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er registrert løse steiner i muren som ikke ligger stabilt, noe som kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på muren.

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

Konsekvens/tiltak

• Løse steiner bør sikres eller muren bør repareres for å gjenopprette stabiliteten.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og i verste fall kollaps av muren, noe som kan medføre fare for personer og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren. Det er også noe dårlig fall mot naboeiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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:

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp og kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra terrasse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er lav takhøyde (frihøyde) over trappen til loftet, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for sammenstøt ved ferdsel i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp fra terrasse for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden over trappen til loftet, for å bedre brukervennligheten og redusere risikoen for sammenstøt og personskade ved ferdsel i trappen.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje bygget på ringmur av betong. Betonggulv. Vegger i trekonstruksjoner. Fasade med bordkledning. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Leddport med automatisk åpner.

Garasjen har normal slitasje generelt.

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

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

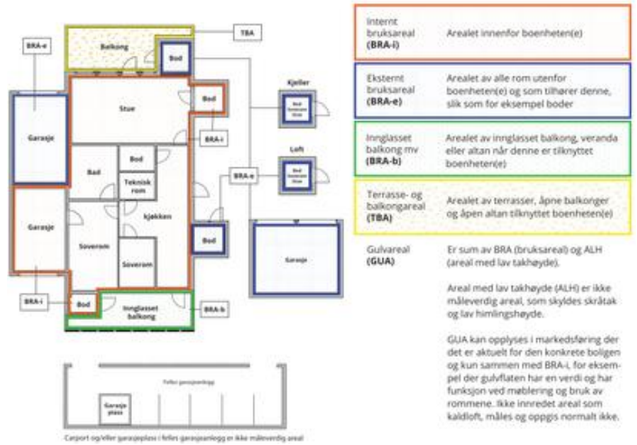
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	34			34	
2. etasje	98			98	14
1. etasje	102			102	46
Kjeller	67			67	
SUM	**301**				**60**
SUM BRA	**301**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, loftstue, soverom, toalettrom		
2. etasje	Gang, trappegang, bad, kjøkken/spisestue, soverom, kontor, soverom 2, bod, stue		
1. etasje	Gang, trappegang, gang 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, soverom 3		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, bod, bod 2, kjellerstue		

Kommentar

Ved skråloft kan det være noe avvik på arealet, avhengig av målepunktene man velger.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjellerstue. Rommets vindu gir ikke tilstrekkelig lysinnslipp i henhold til dagens krav om naturlig lys tilsvarende minst 10 % av gulvflaten. Rommet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende krav til rømningsvei og dagslys etter dagens byggteknisk forskrift.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Asle Gilje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	27	94		0	883.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Botaniker Resvolls gate 35

Hjemmelshaver
Askeland Julie Krag, Englund Marius Midtbø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende på Stokka i Stavanger kommune.

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ikke registrert ferdigattest på nett. Boligen er tatt i bruk (GAB) 15/12-1939 Det er fremvist brukstillatelse på tilbygg 23/12-1997	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	09.11.2026	Retting av rominndeling

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 94
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

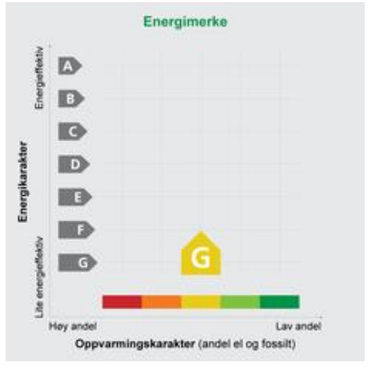
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Botaniker Resvollsgate 35
Postnr	4022
Sted	Stavanger
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	94
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1026621
Dato	03.07.2019



Innmeldt av	Arne Måland

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass,
mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene,
se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg

ambita

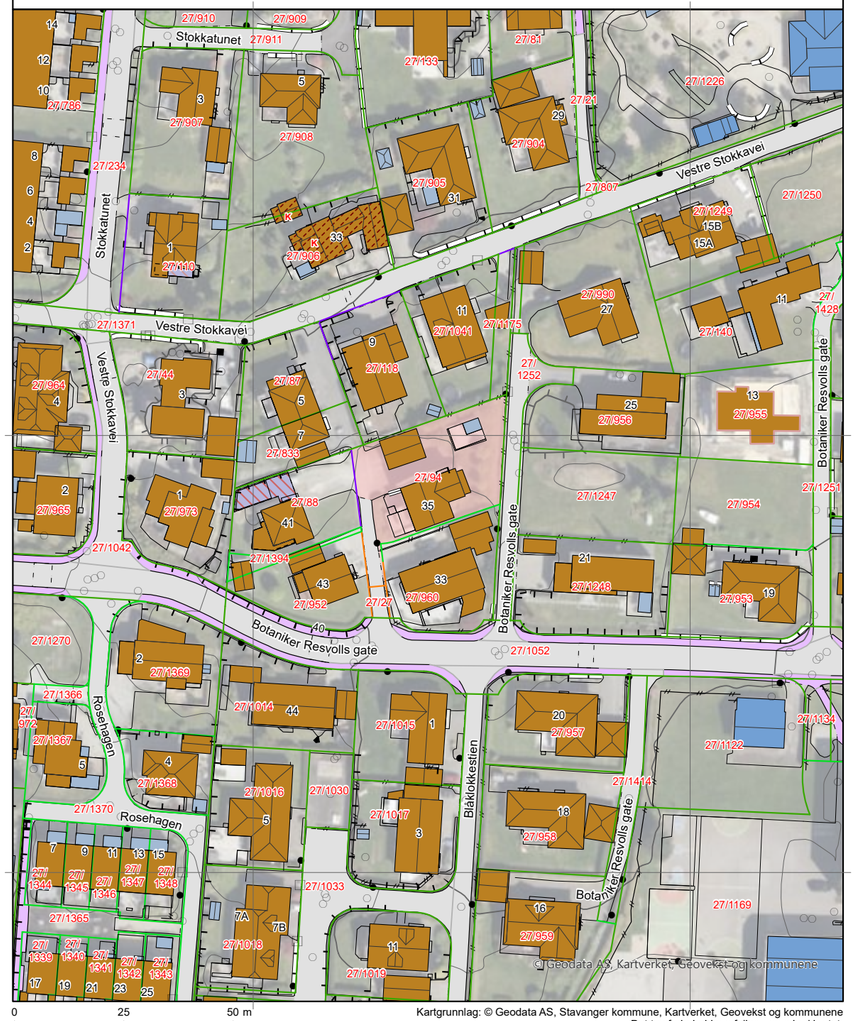
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/27/94/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/27/94/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

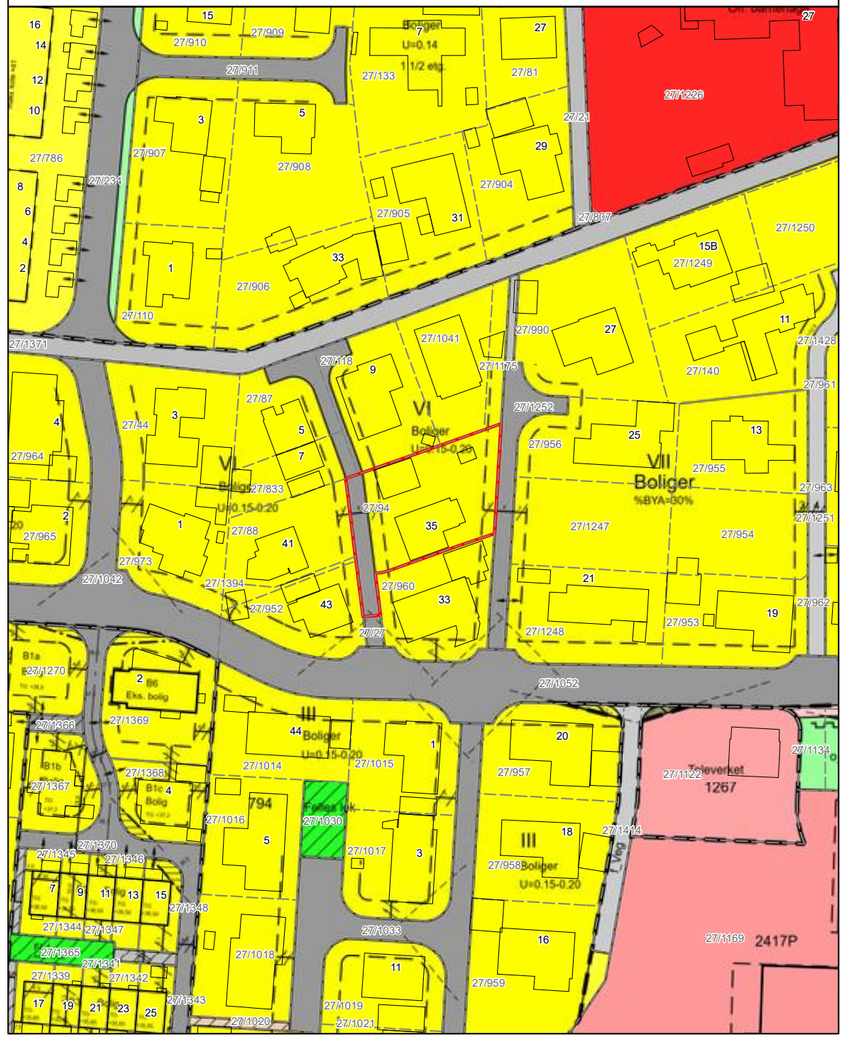
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/94/0/0
Dato: 2026-10-08 Planident: 794
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 25.6.1977

Stavanger kommune

N


Boliger
U=0.14
1 1/2 etg
VI
Boliger
U=0.15-0.20
VII
Boliger
%BYA=30%
III
Boliger
U=0.15-0.20
B1a
B6
Eks. bolig
B1b
B1c
Bolig
Fellesuk.
Televerket
1267
2417P
27/1228
27/1250
27/1249
27/1140
27/1247
27/1248
27/1252
27/1254
27/1134
27/1122
27/1169
27/1428
27/961
27/963
27/962
27/1251
27/1042
27/1394
27/1373
27/1371
27/1369
27/1368
27/1367
27/1370
27/1345
27/1346
27/1348
27/1344
27/1347
27/1365
27/1341
27/1339
27/1342
27/1343
27/1020
27/1019
27/1021
27/1038
27/1018
27/1016
27/1030
27/1017
27/1014
27/1015
27/1033
27/1041
27/1175
27/990
27/957
27/958
27/959
27/956
27/955
27/954
27/953
27/952
27/960
27/964
27/965
27/833
27/88
27/87
27/44
27/94
27/1270
27/1252
27/1254
27/1033

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

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/vegserviceanlegg	
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	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé 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	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
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	
Skytefelt/øvingsområde	
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	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
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	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt 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 Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
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
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig 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
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg 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)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

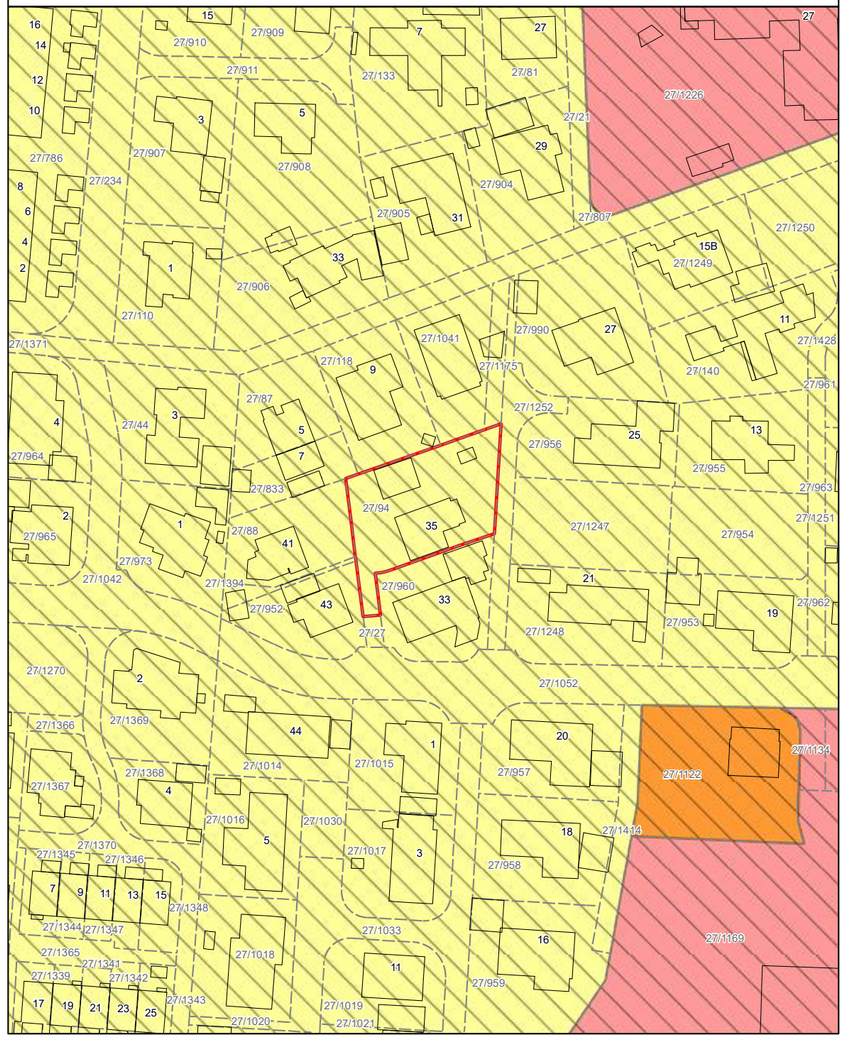
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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

Kommuneplan

Adresse: Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/94/0/0
Dato: 2026-10-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

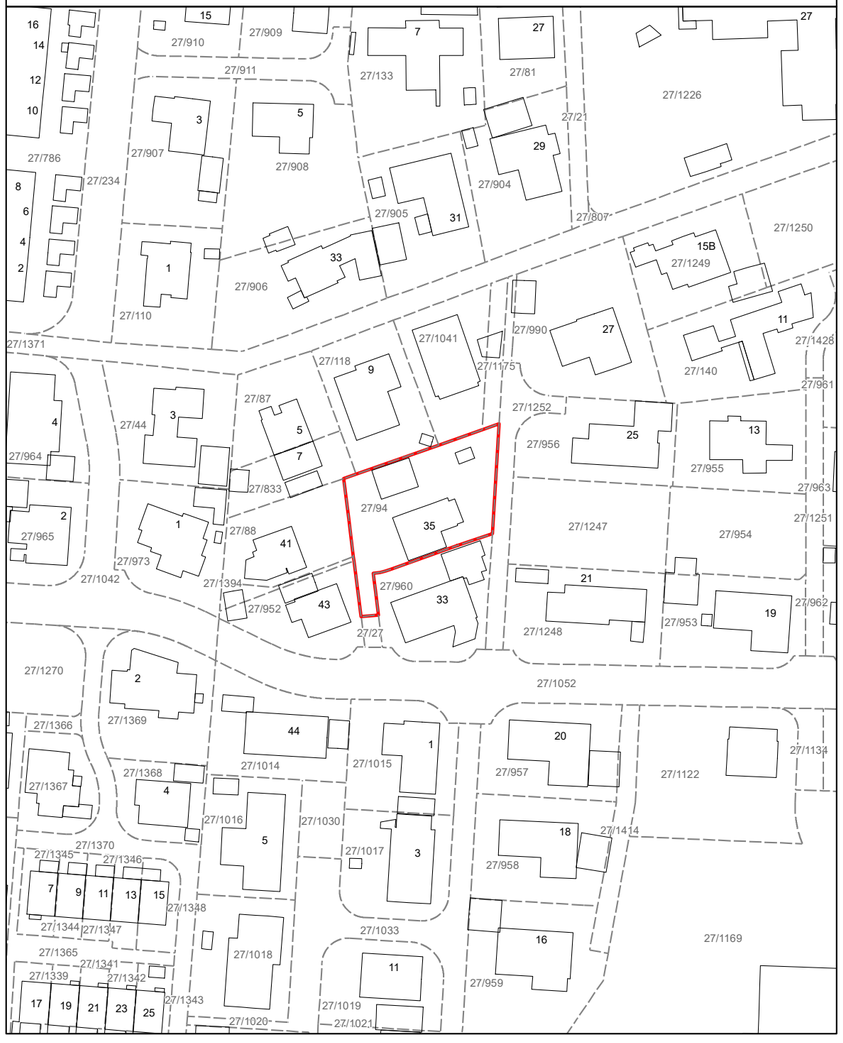
N



Kommuneplan under behandling

Stavanger kommune

Adresse: Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/94/0/0
Dato: 2026-10-08 Planident: KP 2027-2042
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende: Tunnel 1	Nåværende: På bakken 2	Nåværende: Bro mv. 3	Fremtidig: Tunnel 1	Fremtidig: På bakken 2	Fremtidig: Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 794 FOR STOKKA FELT D, SYD FOR ØVRE STOKKAVEI

Stadfestet av fylkesmannen 25.06.1977.
§ 3.1 er endret iht. byplansjefens vedtak av 19.10.2012 iht. plan- og bygningsloven § 12-14.
§ 3.1 er endret iht. KBU's vedtak av 17.01.2013 iht. plan- og bygningsloven § 12-14.
§ 3.1 er endret iht. byplansjefens vedtak av 02.05.2013 iht. plan- og bygningsloven § 12-14.
§ 3.1 er endret iht. byplansjefens vedtak av 13.05.2013 iht. plan- og bygningsloven § 12-14.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Arealanvendelsen fremgår av tegnforklaringen.

§ 2

Felt DI. Område for rekkehusbebyggelse i 2 etasjer.
For dette område skal bebyggelsesplan som bygningsrådet kan godkjenne, utarbeides.

§ 3

Felt II, III og VI. Område for eneboliger i 1 etasje, eventuelt 1½ et., hvor dette fremgår på planen.
Plassering og møneretning som vist på planen, hvor dette er vist.

§ 3.1

Felt VII
De enkelte tomtene kan bebygges med enebolig. Det tillates en underordnet boenhet på maksimalt 60 m^2.

Utnyttelse og høyder
Maksimalt % bebygd areal (% BYA) = 30 % av tomta, inklusiv garasje og biloppstillingsplass.

For eiendommene gnr 27 bnr. 953, 954, 955 og 140 tillates et maksimalt % bebygd areal (% BYA) = 35 % av tomta, inklusiv garasje og biloppstillingsplass.

Det tillates en maks gesims-/mønehøyde = 4,5/7,5 meter. Ved flatt tak tillates en maksimal gesimshøyde på 6 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

For eiendommen gnr/ bnr 27/956, tillates en maks gesims-/mønehøyde = 6/7,5 meter.

Boligens utforming og tilpasning
Bygningene skal ha saltak med en takvinkel på 27 – 38 grader, Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Ved søknad skal nabobebyggelsen vises på fasadeoppriss. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Parkering og avkjørsel
Garasjer tillates oppført med maksimum 50 m^2. Frittliggende garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjer tillates plassert i nabogrense, og minimum 1 meter i fra boligen. Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende parkeringsnorm.

Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres minimum 1 meter fra vei. Maks høyder på garasje fra ferdig gulv til gesims er som følgende: for saltak = 4 m, flatt tak = 2,5 m, pulttak = 3 m.

Det tillates kun en avkjørsel per tomt. Avkjørsel kan ha en bredde på maksimalt 4 meter.

Krav til uteareal
For primærbolig skal det opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september). For sekundærbolig skal det opparbeides et solvendt uterom på minimum 20 m^2.

Eiendommene gnr 27 bnr. 953, 954, 955 og 140 unntas kravet om 8 meter minimumsdybde.

Rekkefølgebestemmelser
Før ferdigattest gis for eiendommene gnr/bnr 27/955, gnr/bnr 27/954, eller gnr/bnr 27/140 skal regulert adkomst til disse eiendommene opparbeides.

Lekeplassen (felles lek i nord) med gangvei skal opparbeides før det gis ferdigattest innenfor området. I tillegg skal det som et minimum gruses opp en sti i en bredde på 2 meter fra sørside av gangvei, som knyttes opp mot Botaniker Resvolls gate slik at adkomst til felles lek opparbeides.

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres så lavt i terrenget som mulig.

§ 5

Plassering av garasje og/eller biloppstillingsplass skal være vist sammen med anmeldelsen av bolighuset.

§ 6

Innenfor frisiktslinjer er det ikke tillatt med anlegg eller vegetasjon som hindrer sikten.

§ 7

Eksisterende trevegetasjon og steingjerder i tomtegrensene skal bevares.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

STAVANGER OPPMÅLINGSVESEN

Dagbokn. 9282 1977 44. 11/8
Stavanger bytogdembete
Protokoll 93
Side 176
L.nr. 62 /1977

Tingl. gjenpart av MÅLEBREV over
matr.nr. Gnr. 27 bnr. 960

År 1977 den 26. juli ble det i henhold til bygningslovens bestemmelser holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 27 bnr. 94 og 27.

Forretningen var rekvirert av Oddvar og Arne Måland som har grunnbokshjemmel til eiendommen 27/94. Tor Idsø har grunnbokshjemmel til eiendommen 27/27.

Varsel ble gitt ved lovformelig innkallelse.

Forretningen ble administrert som kontorforretning av avd.ing. A. Dagestad med Bjarne Wachenfeldt som kartvitne.

Utførende konstruktør A. Dagestad.

Ved forretningen møtte Oddvar og Arne Måland.

Parsellen ble oppmålt i henhold til reguleringsplan stedfestet av fylkesmannen 25/6 1977.

Grenser, størrelse og form framgår av nedenstående grensebeskrivelse og kart. Koordinatene refererer seg til Stavanger koordinatsystem.

Grensebeskrivelse (alle mål i meter):

Mot 27/94:	28.23
" gate:	23.05
" gate 3069:	2.08 + bue 5.81(R=5)+9.48+bue 6.27(R=6)+2.20
" gate:	13.08

Parsell 1 som har et areal av 169 m^2 fraskilles gnr.27 bnr.94
" 2 " " " " " " 331 " " " " " " 27

Arealet som samlet utgjør 500 m^2 gis matrikkelbenevnelsen gnr. 27 bnr. 960.

Heftefritt skjøte på parsellene forutsettes tinglyst samtidig med målebrevet.

A. Dagestad

Rett utskrift
A. Dagestad

B.Wachenfeldt

Riktig gjenpart
Astrid Hoff

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
29 JUNI 2004
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 10946

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 JUNI 2004
S.nr. 04/01552 J.nr. 031755/kr
Avd. KS Arkivkode 27/94

Begjæring om oppdeling i sameier/~~eierseksjoner~~/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

Endringer i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	Stavanger.	27	94		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
231142 [redacted]	Oddvar Måland.	1/1
151144 [redacted]	Margrethe Måland.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	45	BG	13				25				37				49			
2	B	55	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 10946 Tinglyst: 29.06.2004 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hundvåg 26/5-04	Oddvar Måland.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

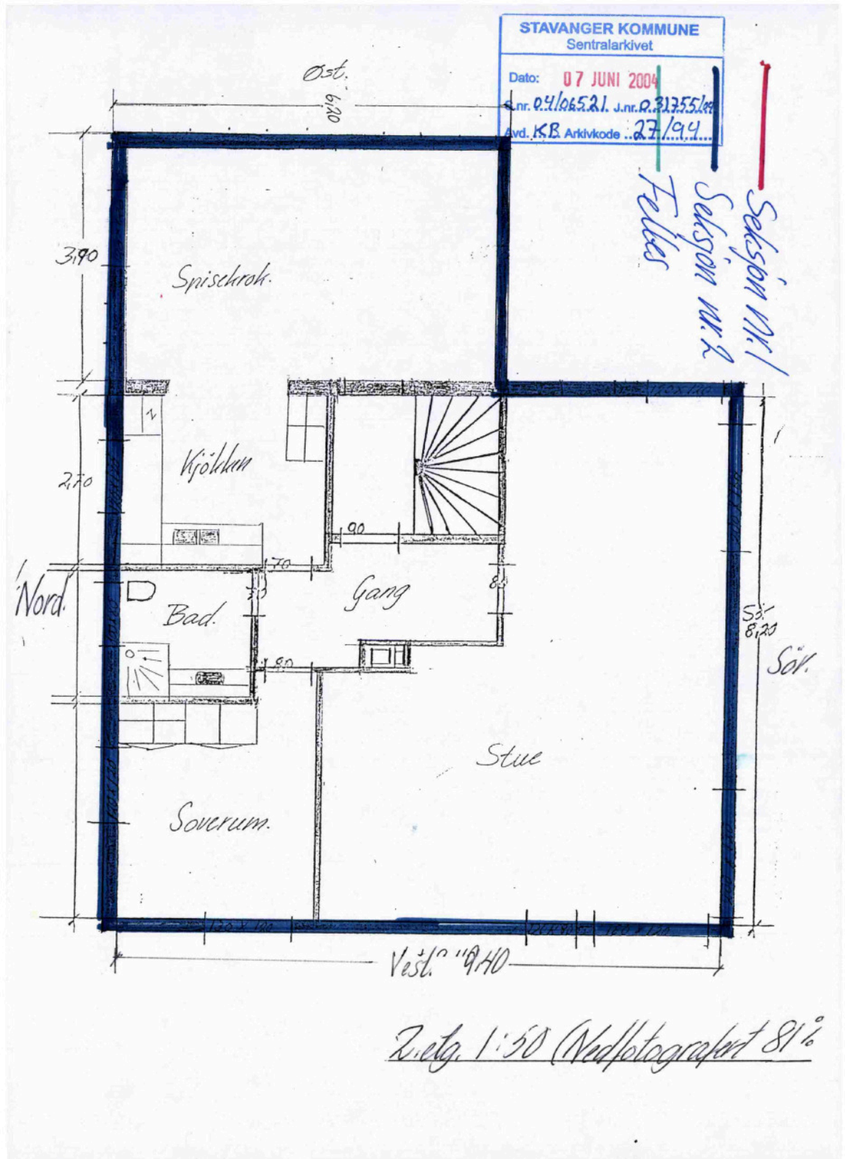
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
27	94	1	2	Stavanger kommune

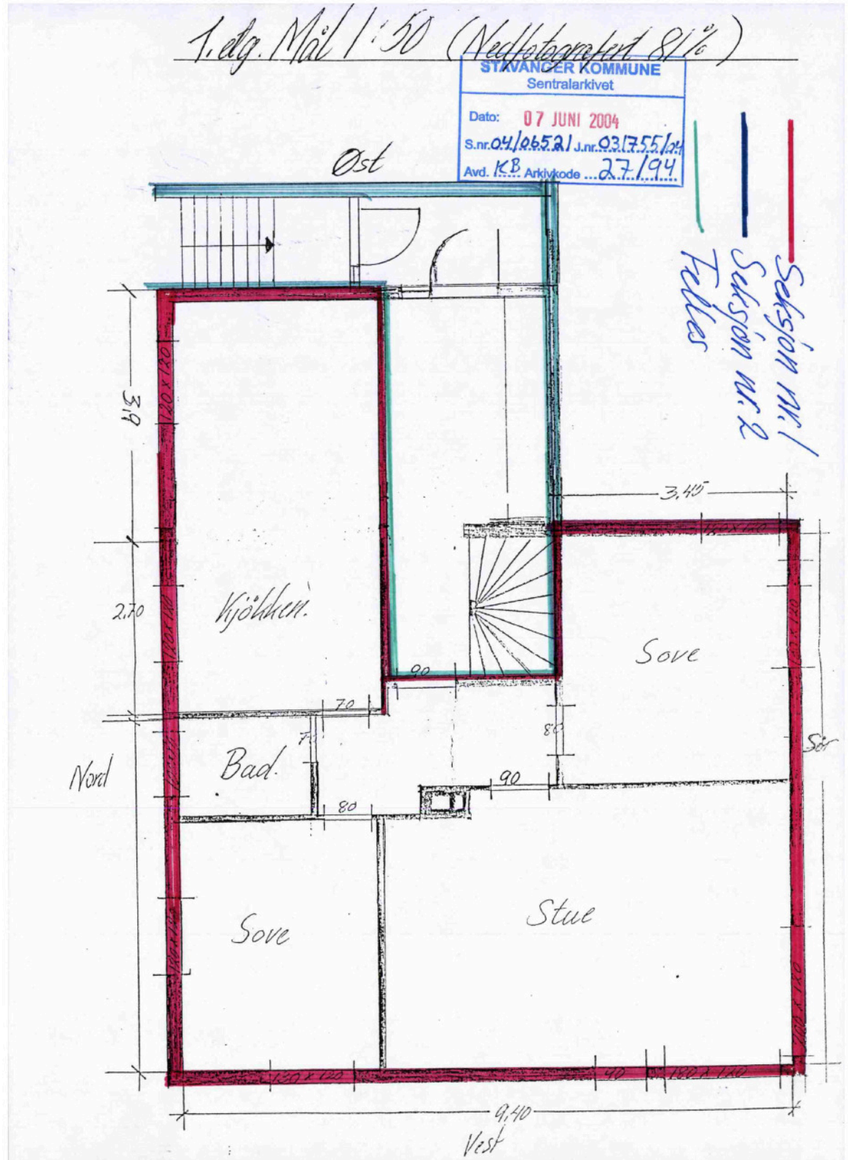
Dato	Stempel og underskrift
29/6-04	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN Tom Larsen

Noter:

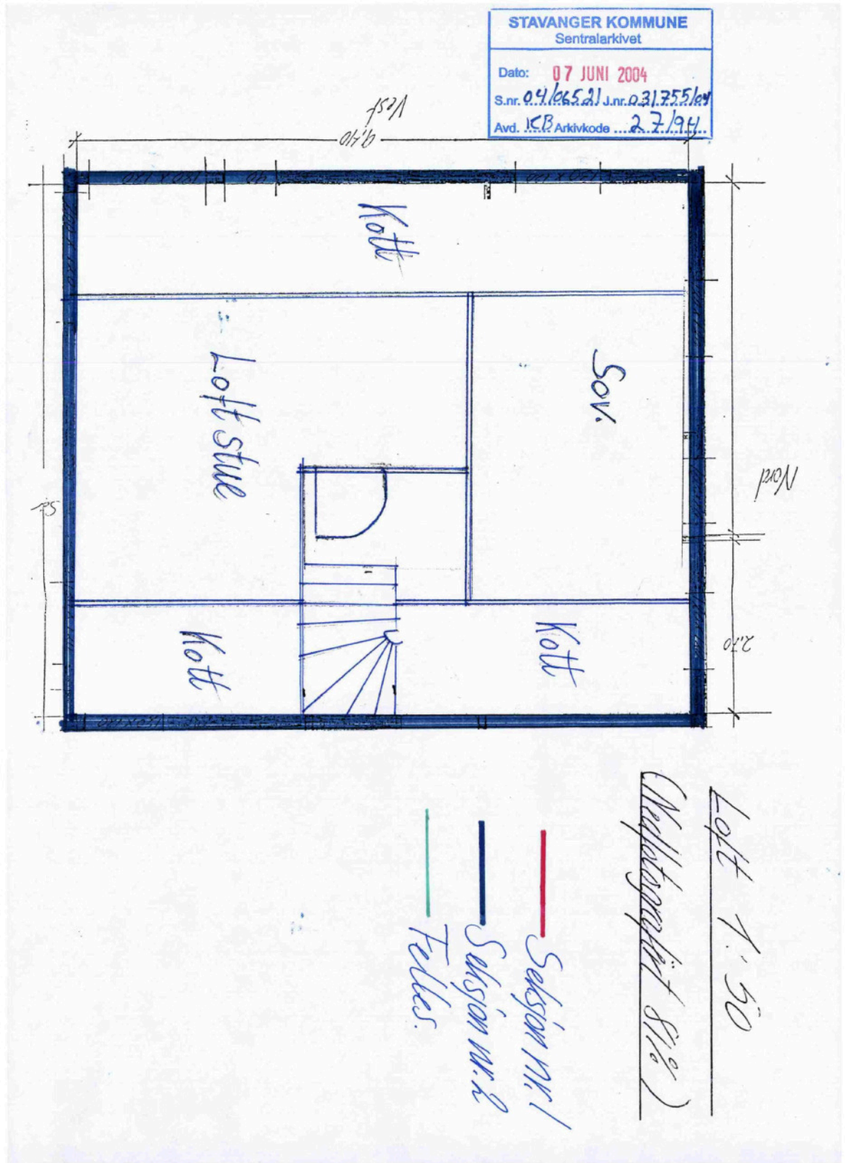
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



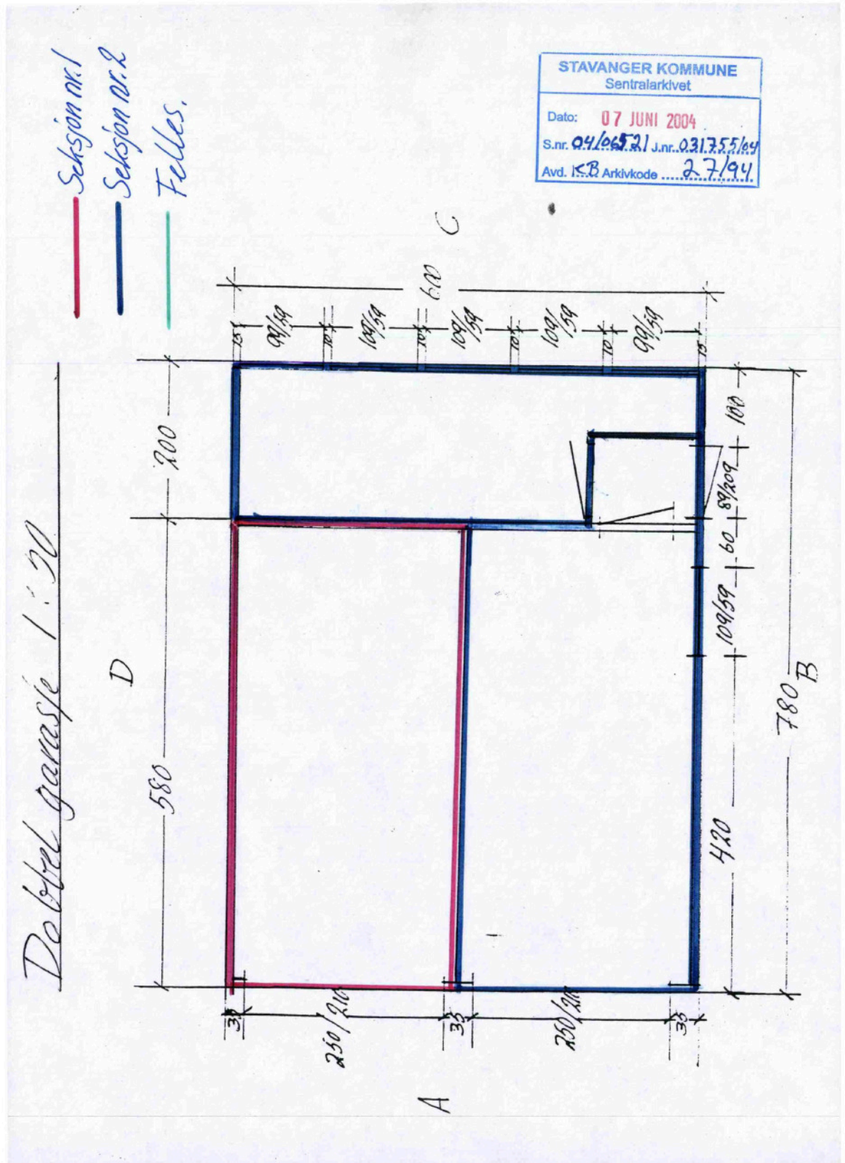

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 JUNI 2004
S.nr. 04/06521 J.nr. 03755/04
Avd. KB Arkivkode ...27/94
Seksjon nr.1
Seksjon nr.2
Felles
Øst.
3,90
Spiskrok.
Kjøkken
2,70
90
70
Nord.
Bad.
Gang
Stue
Soverum.
Sør.
8,20
Vest. 9,40
2.etg. 1:50 (Nedfotografert 81%)


1.etg. Mål 1:50 (Nedfotografert 81%)
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 JUNI 2004
S.nr. 04/06521 J.nr. 03755/04
Avd. KB Arkivkode ...27/94
Seksjon nr.1
Seksjon nr.2
Felles
Øst
3,90
120x120
3,40
2,70
Kjøkken
Sove
90
70
80
Nord
Bad.
Sør
Sove
Stue
9,40
Vest

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 JUNI 2004
S.nr. 04/06521 J.nr. 03/1755/64
Avd. ISB Arkivkode 27/94



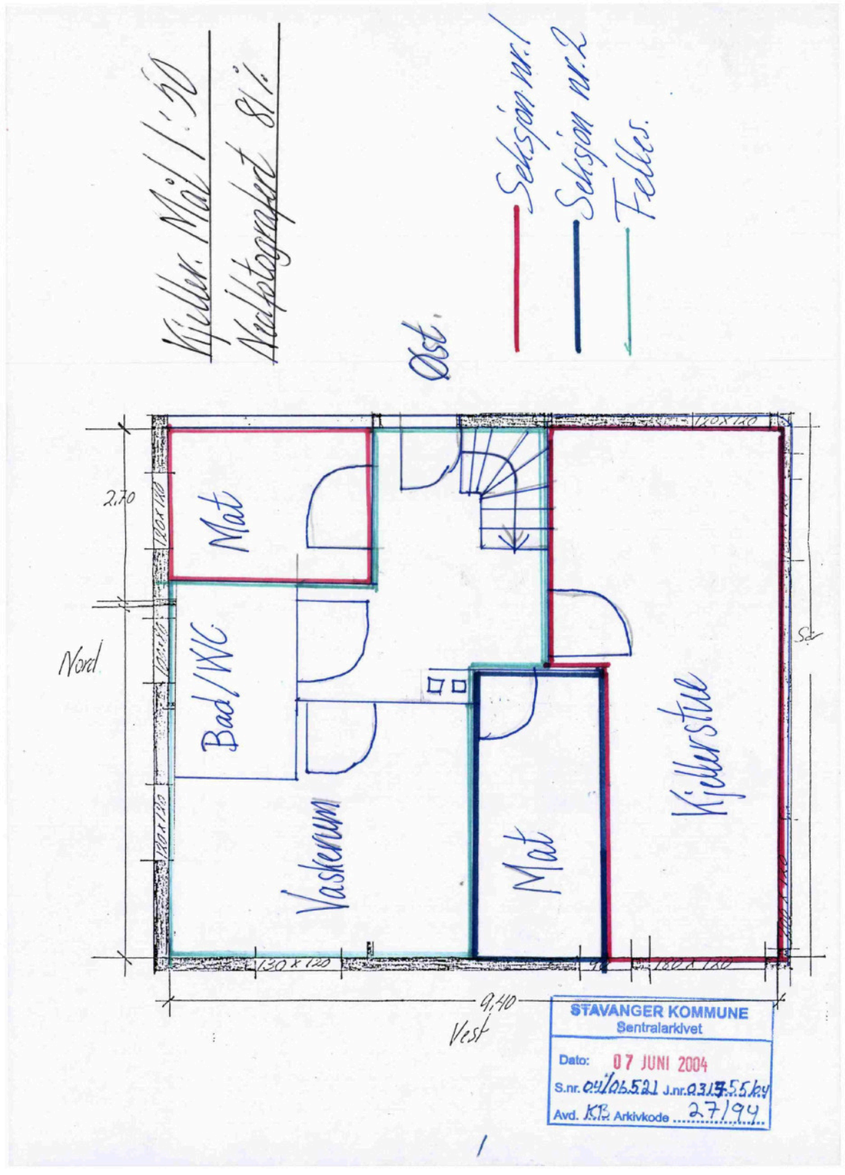
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 JUNI 2004
S.nr. 04/06521 J.nr. 03/1755/64
Avd. ISB Arkivkode 27/94



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/10946/102
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 11:39

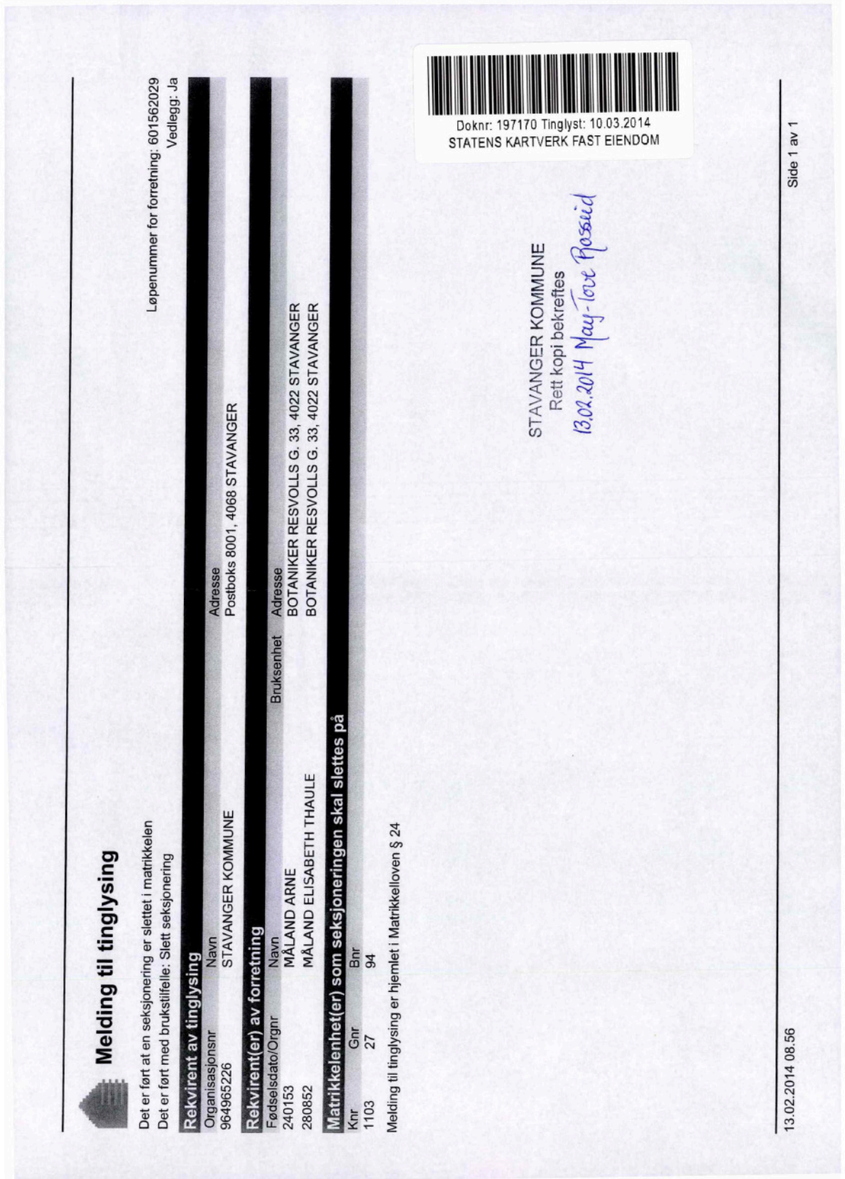
Side 9 av 9



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/197170/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 08:59

Side 1 av 3



14/2252
MOTTATT
08 FEB 2014

Begjæring om sletting av eierseksjonssameie

Eierne av eierseksjonssameiet på gnr 27, bnr 94 i Stavanger kommune – kommunenr 1103, begjærer med dette sameiet opphevet og slettet fra matrikkelen. Partenes eierandeler videreføres i henhold til eksisterende sameieandel som følger:

Arne Måland: 1 / 2

Elisabeth Thaule Måland: 1 / 2

Stavanger, 3/2 - 2014

Arne Måland

Fnr 240153[redacted]

Elisabeth Thaule Måland

Fnr 280852[redacted]

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
13.02.2014 May-Tove Rasseid

Løpenummer for forretning: 614 844 632
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Arealoverføring

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
280852	MÅLAND ELISABETH THAULE	H0201	Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER
240153	MÅLAND ARNE	H0201	Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
1103	27	94	-31.3	Hjemmelshaver	MÅLAND ARNE	H0201	Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER	100 / 200
				Hjemmelshaver	MÅLAND ELISABETH THAULE	H0201	Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER	100 / 200

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
1103	27	960	31.4	Hjemmelshaver	MÅLAND ARNE	H0201	Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

28.05.2025 14:48

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
28.09.2025 Heidi Grude Qvale
Stavanger kommune
By- og samfunnsplanlegging
Kart og digitale tjenester

Doknr: 634209 Tinglyst: 05.06.2025
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	1103	STAVANGER	27	94
Mottakende matrikkelenhet:	1103	STAVANGER	27	960

Oppgi arealet/volumets størrelse i m²/m³
31 m²

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må andelens størrelse angis:
Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet
kr 0

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi
kr 18 600 kr

Underskrifter og bekreftelser på neste side

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
28.09.2025 Heidi Grude Qvale
Stavanger kommune
By- og samfunnsplanlegging
Kart og digitale tjenester

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/634209/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 09:00

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?
☒ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
22.05.2025	STAVANGER	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28085[redacted]	Elisabeth Thaule Måland	ELISABETH THAULE MÅLAND
24015[redacted]	Arne Måland	ARNE MÅLAND

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

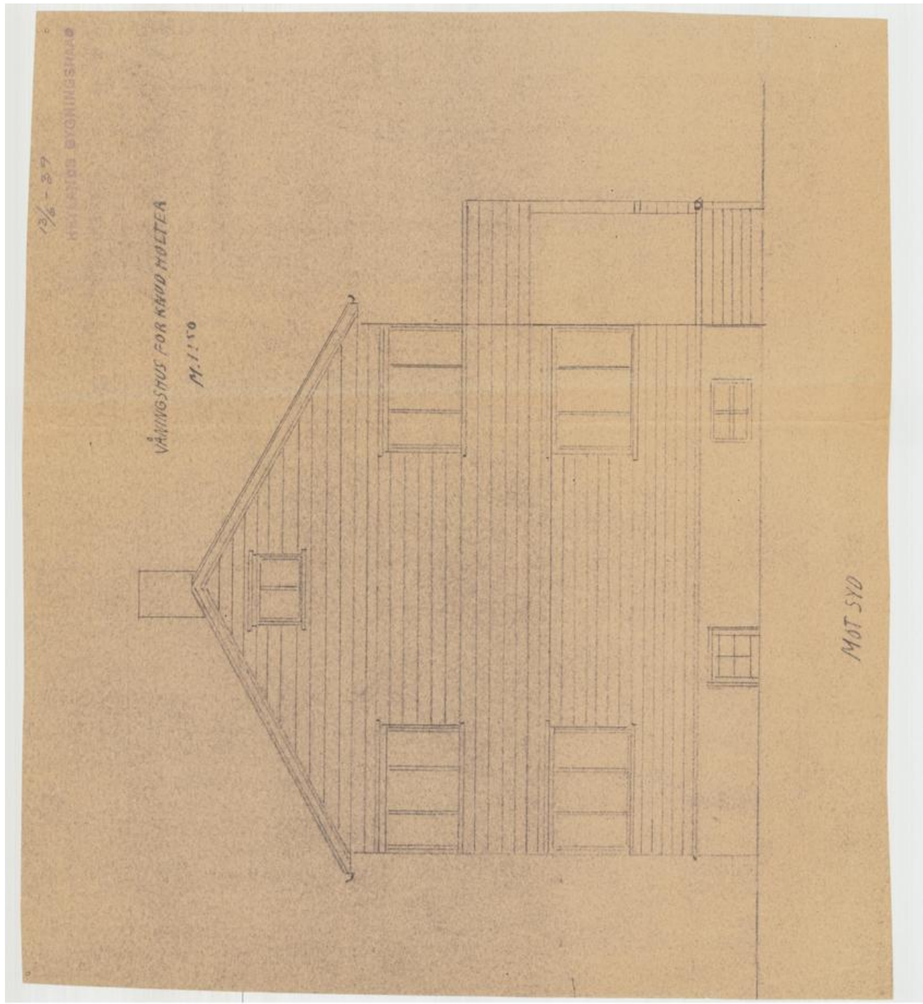
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Simen Lilleås	SIMEN LILLEÅS
Adresse: Grotnes alle 10 c 4052 Royneberg	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Aasne Brita Mannsåker	AASNE BRITA MANNSÅKER
Adresse: AVGLENDSVEIEN 53 , 4016 STAVANGER	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

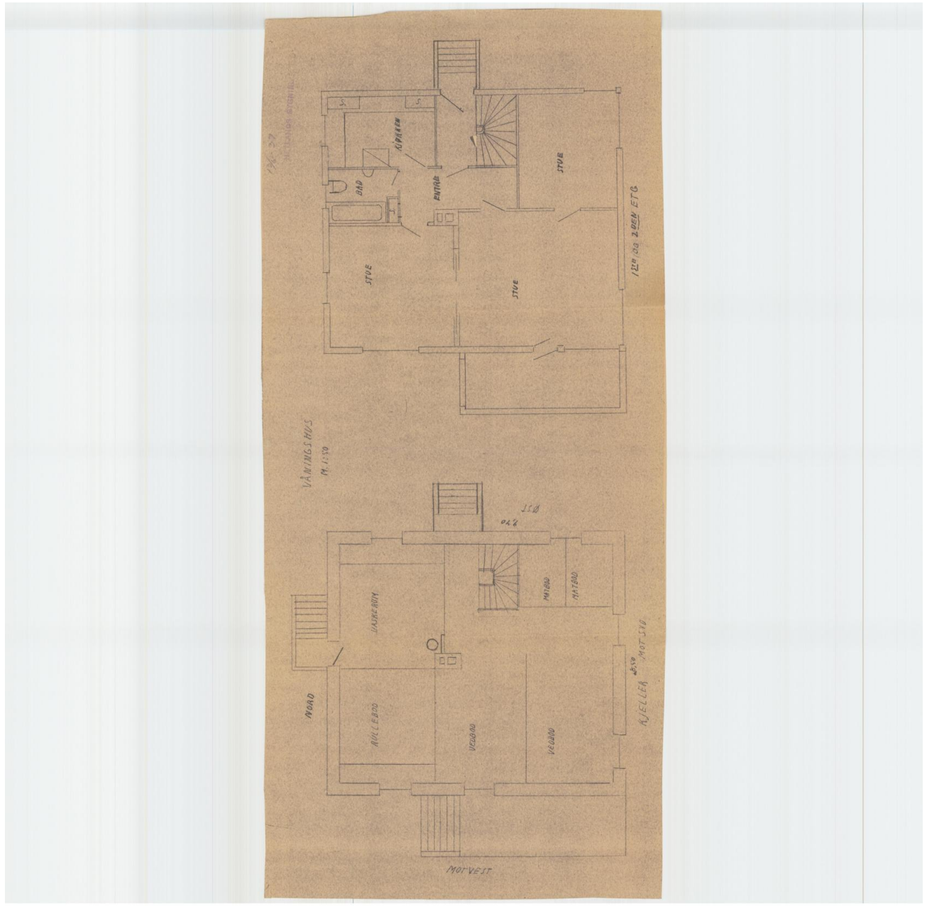
Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
22.05.2025	Arne Måland	ARNE MÅLAND

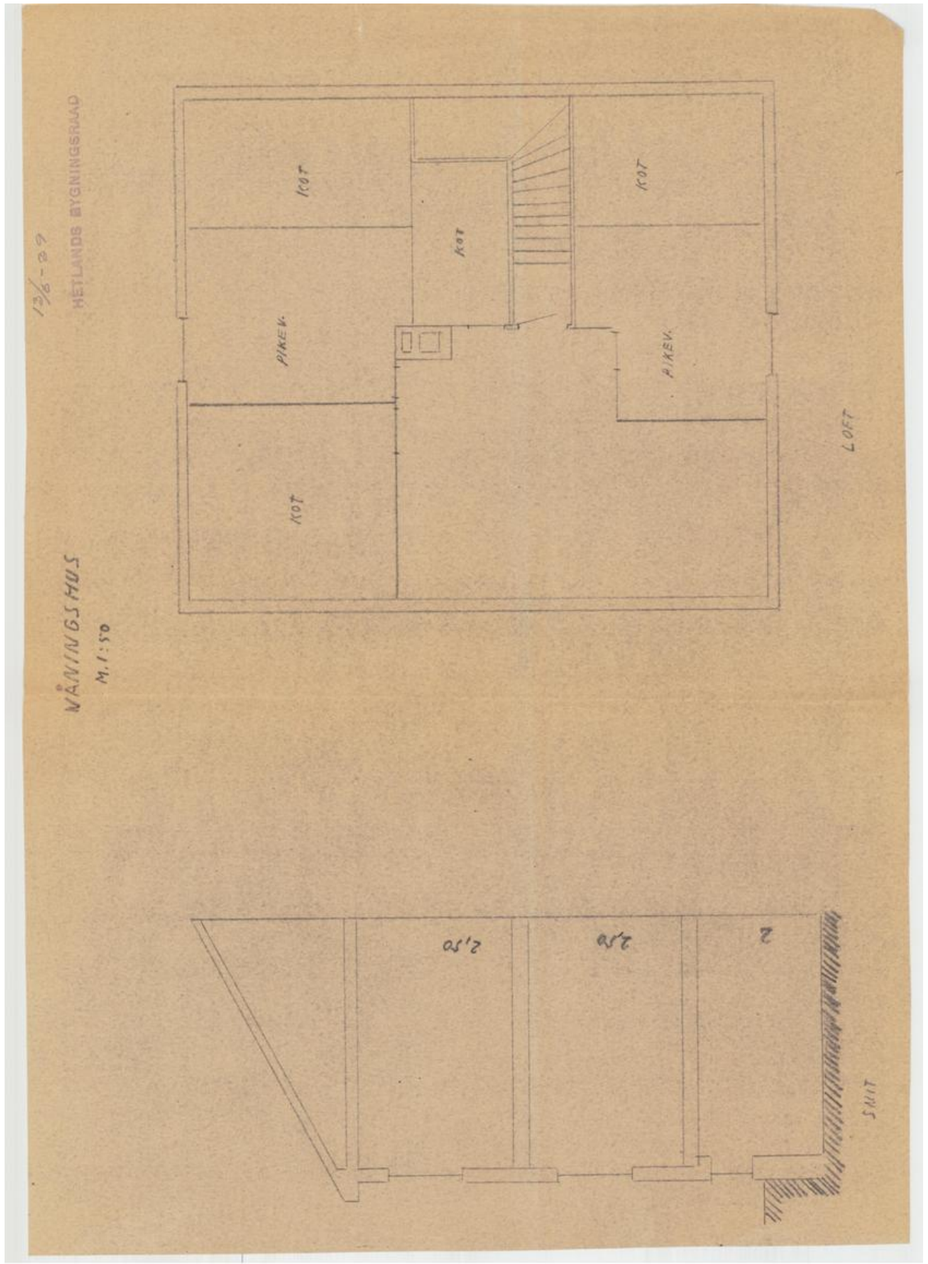
Stavanger kommune
By- og samfunnsplanlegging
Kart og digitale tjenester
22.05.2025
STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes

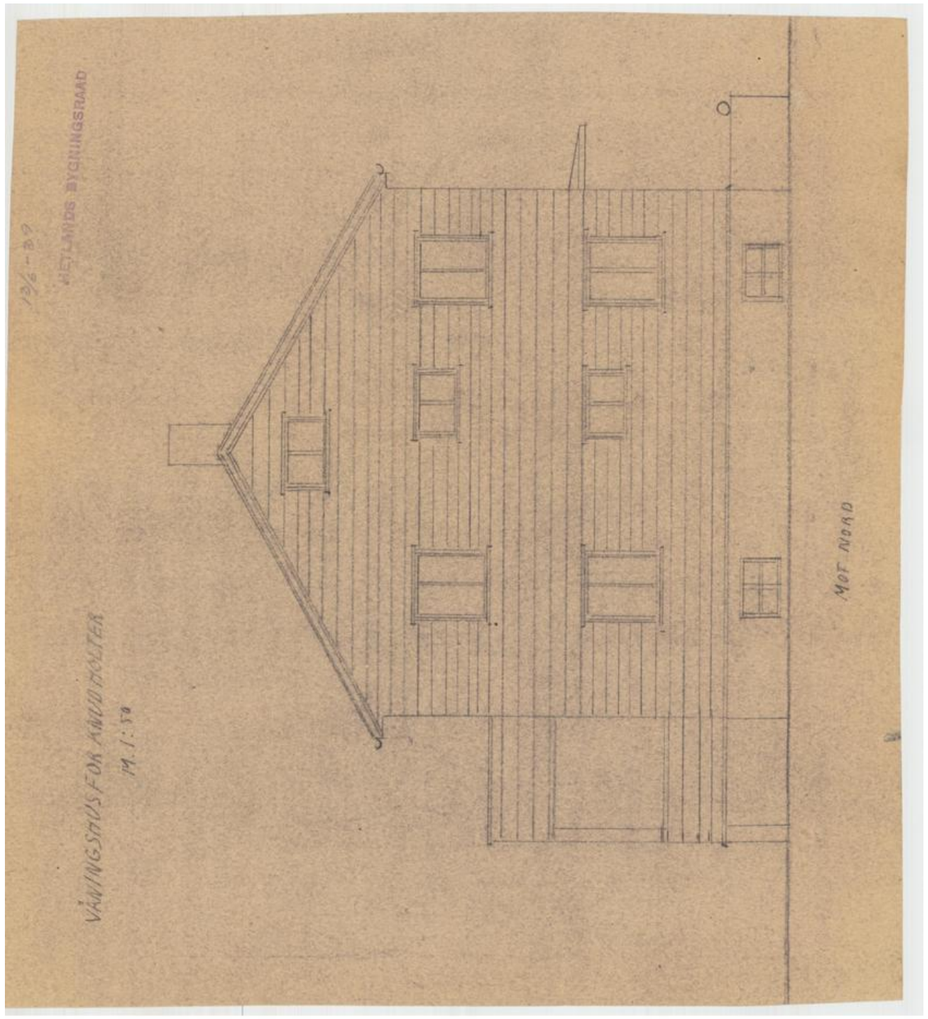
Statens kartverk – rev 12/09 (Bokmål) Erklæring om arealoverføring Side 2 av 3

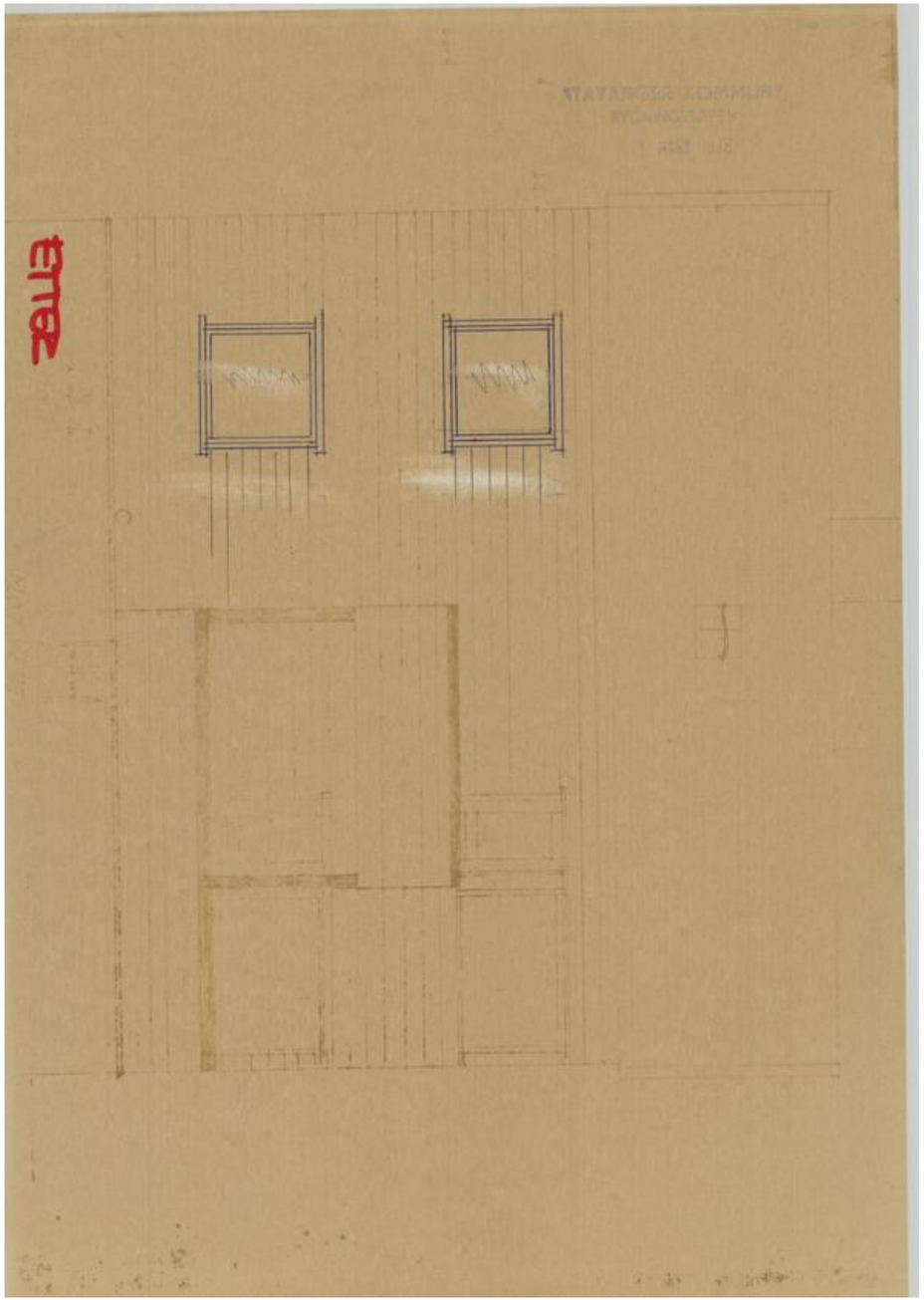


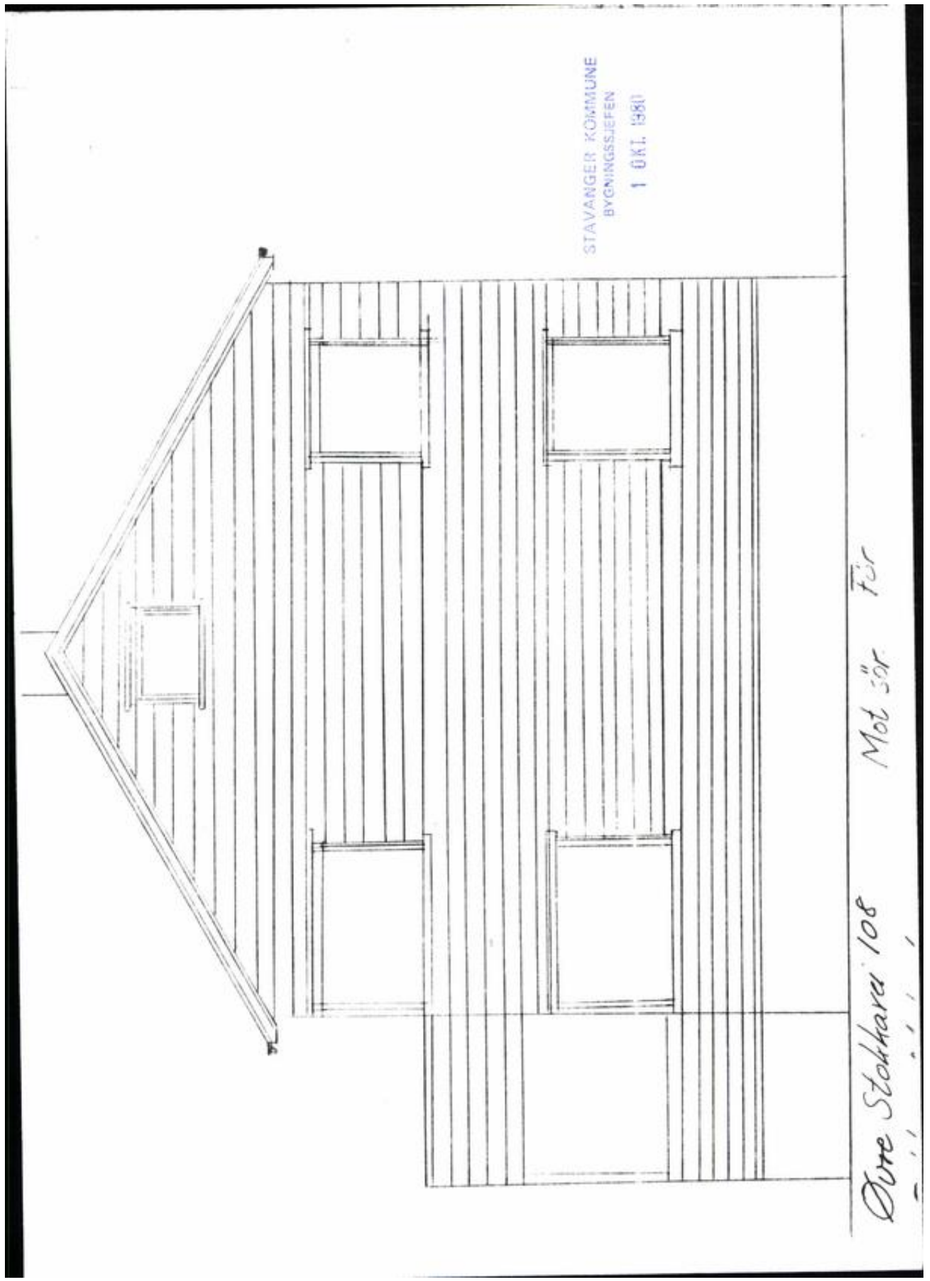

VÅNINGSHUS FOR ANNO HOLTER
M/1:50
NOTVEST
NOTVEST

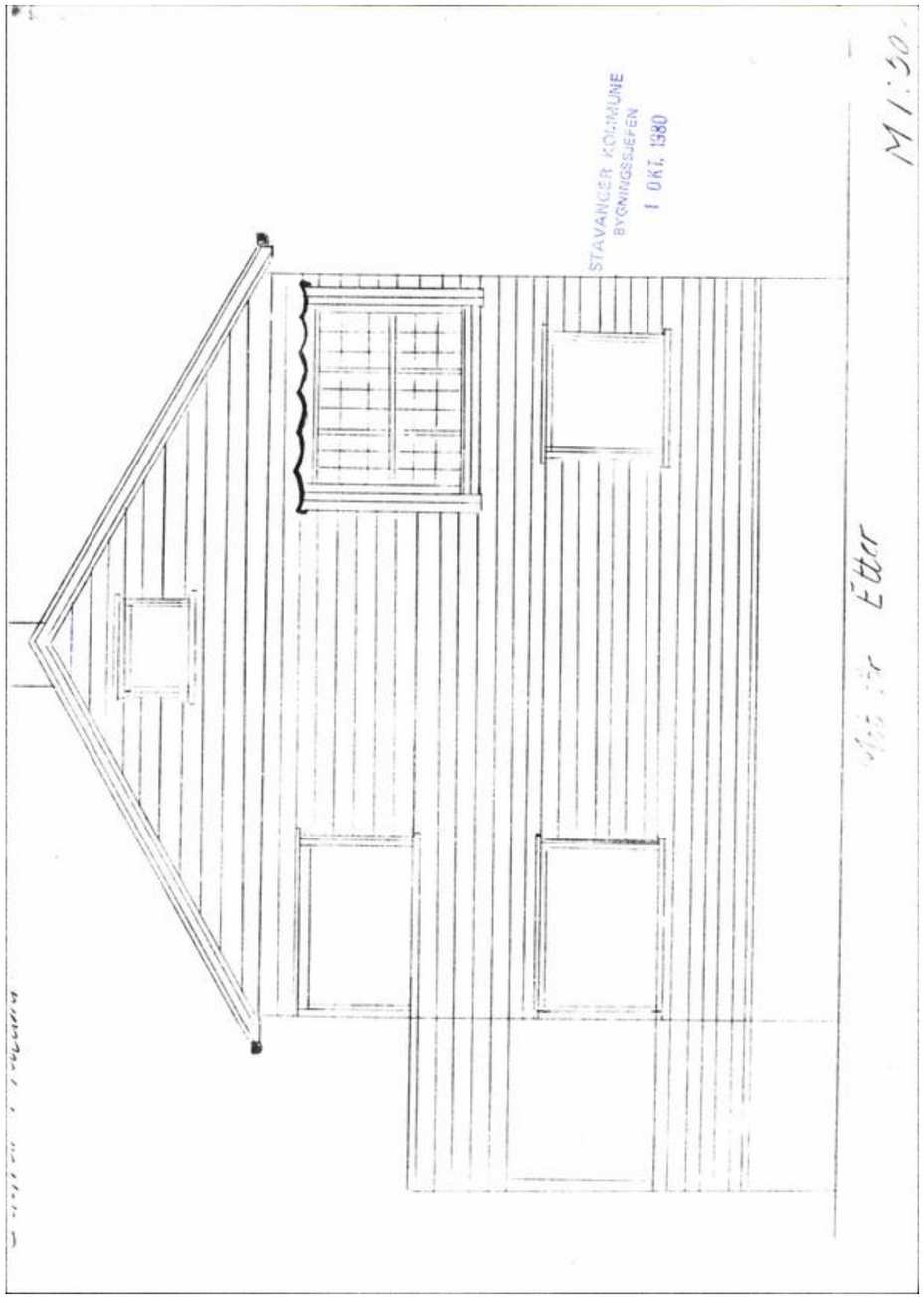

VÅNINGSHUS
M. 1:50
STUE
STUE
STUE
NORD
NORD
NORD
NOTVEST

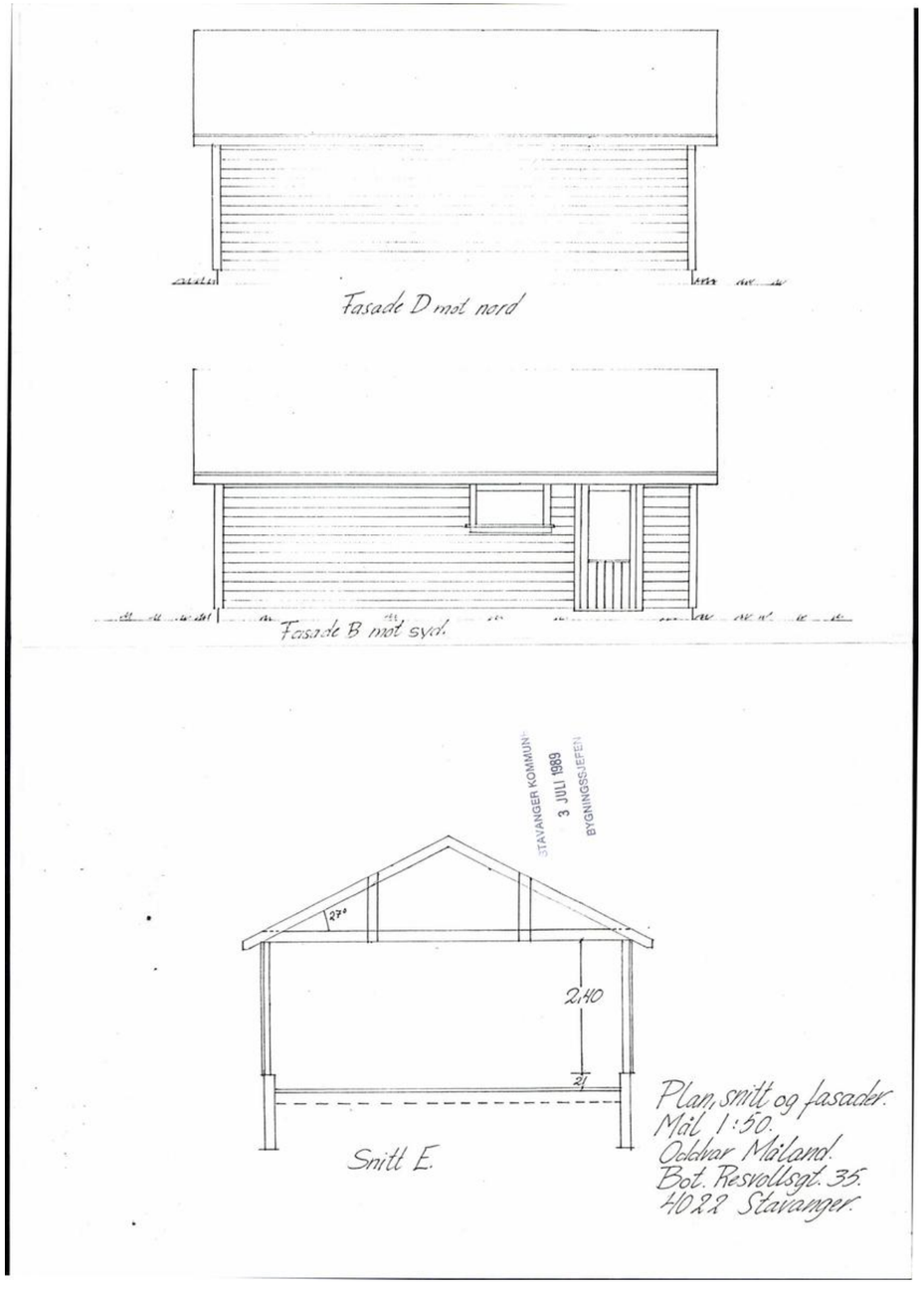

12/6-29
HETLANDS BYGNINGSRAAD
KJØT
KJØT
KJØT
PIKEV.
PIKEV.
LOFT
M. 1:50
2,50
2,50
2
LINJE

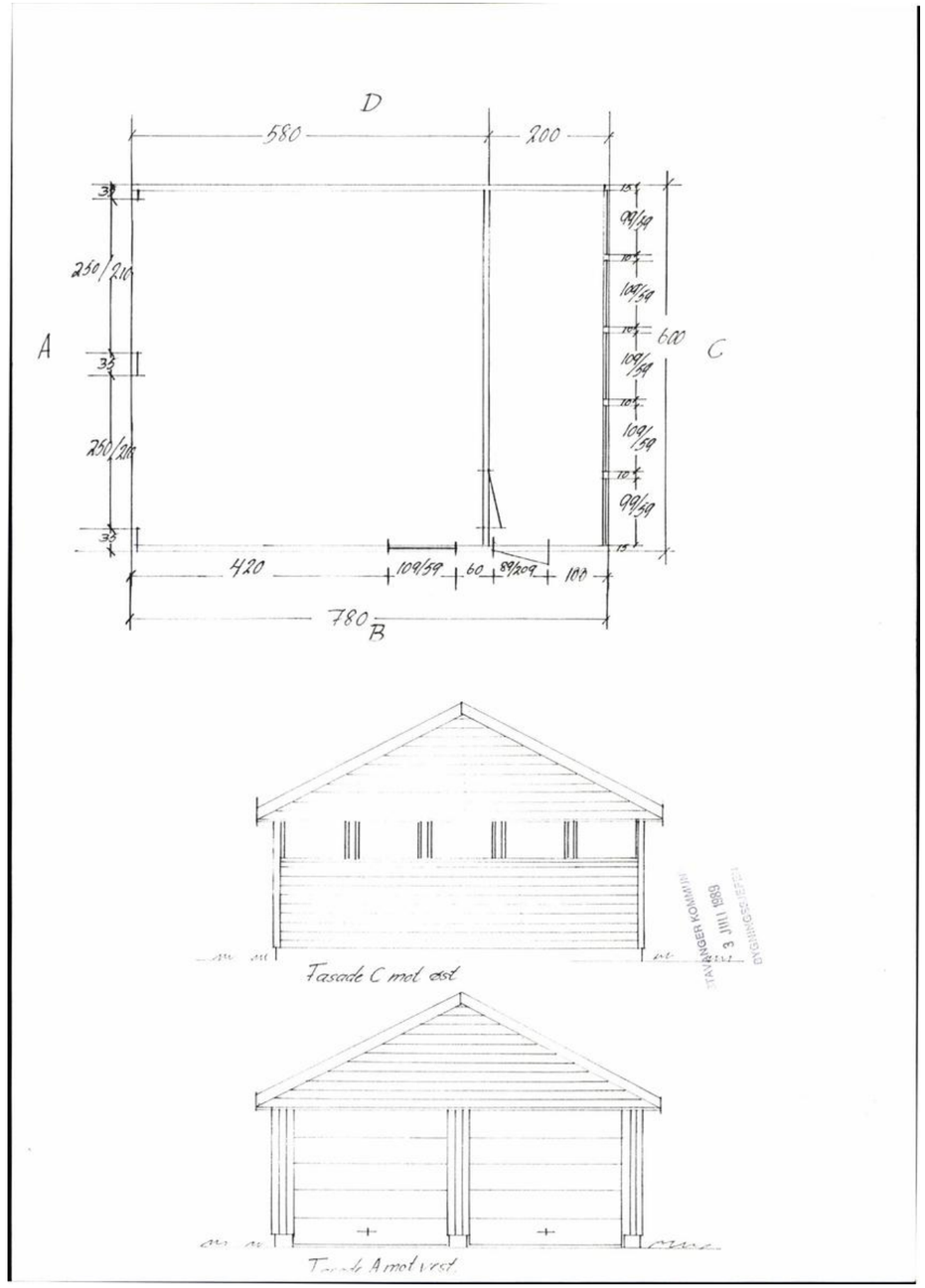

12/6-29
HETLANDS BYGNINGSRAAD
MOT NORD
M. 1:50




STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 0 OKT. 1981
Mot sør
Dure Stokkavei 108


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 OKT. 1980
M 1:50
Etter


Fasade D mot nord
Fasade B mot syd.
STAVANGER KOMMUNE
3 JULI 1989
BYGNINGSSJEFEN
27°
2,40
21
Snitt E.
Plan, snitt og fasader.
Mål 1:50.
Oddvar Måland.
Bot. Resvollsgt. 35.
4022 Stavanger.

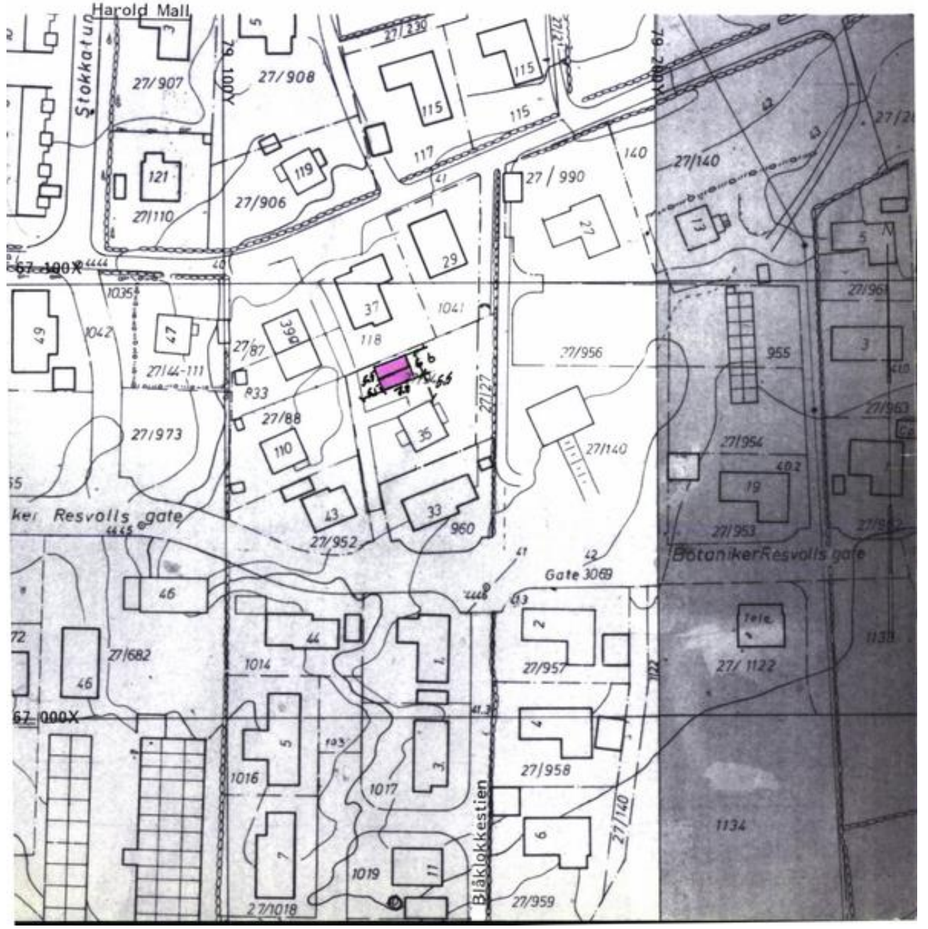


Kartutsnitt over
Gnr.27 Bnr. 94
(Botaniker Resvollsgate 35)
M=1:1000 Areal =840m²
Kartref : L - 17

Stavanger oppmålingsvesen 31.8.89

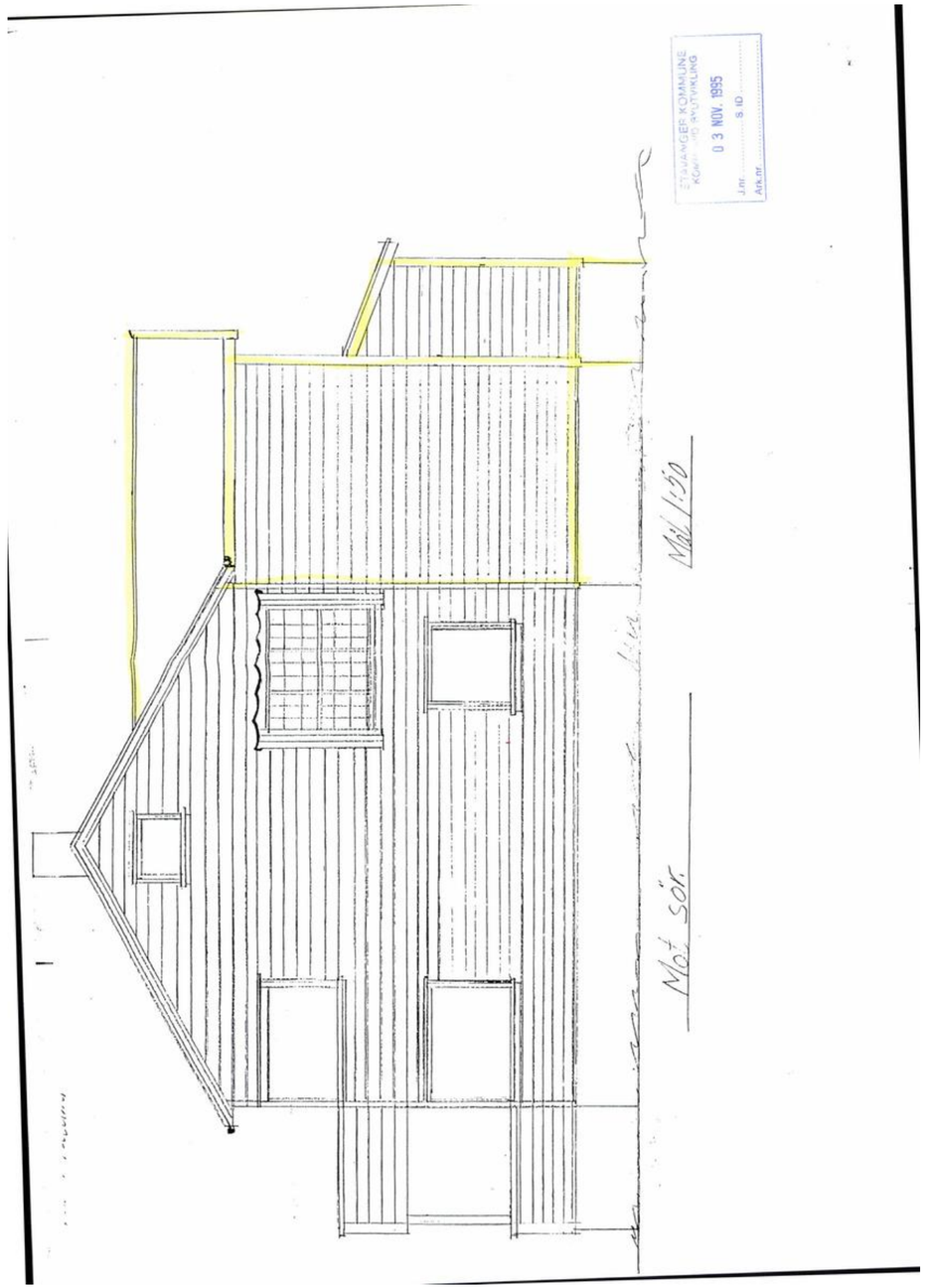
Håkon Ramsfjell

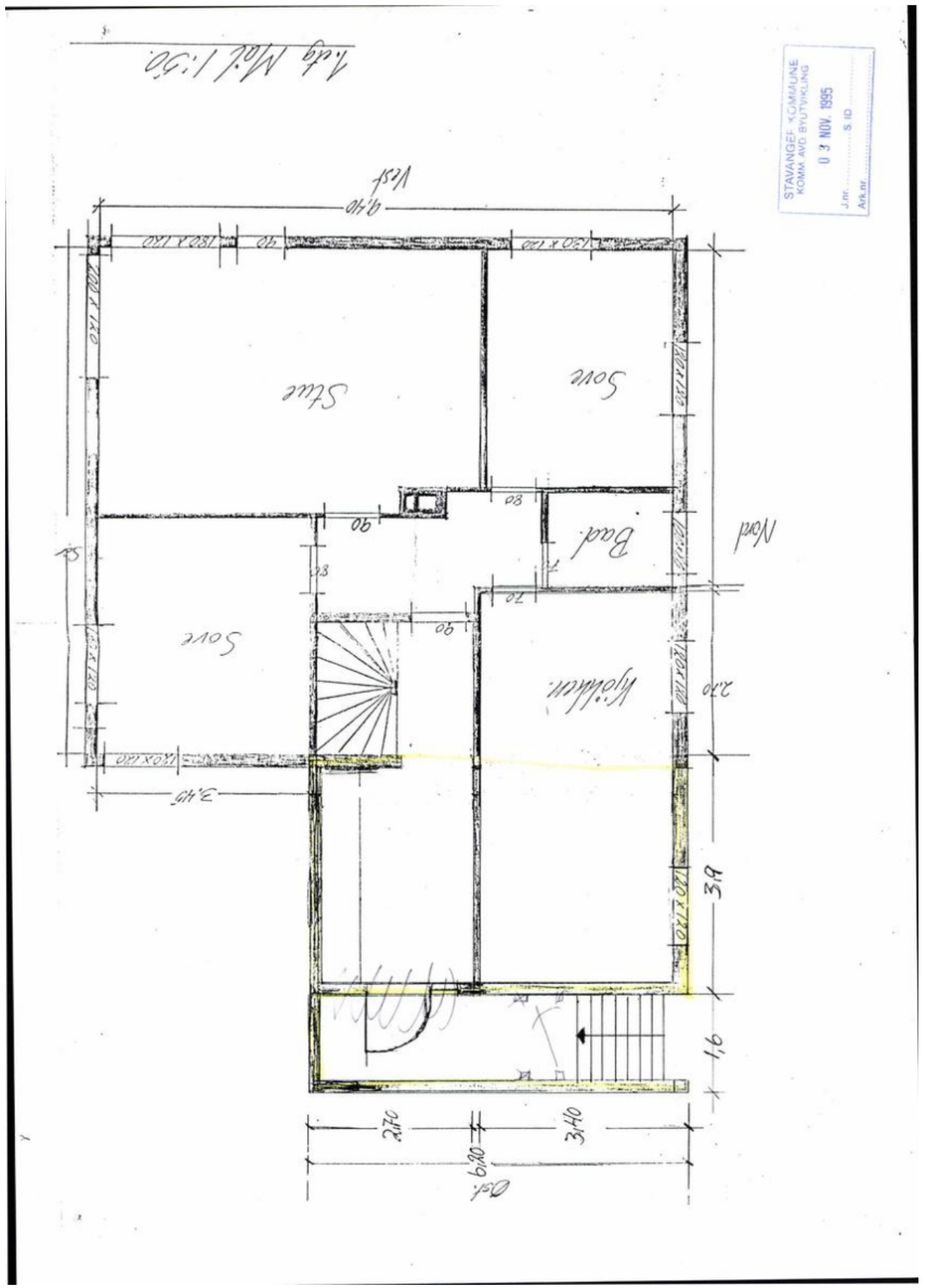
Hjemmelshaver : Oddvar Måland
27/118 :Arne Gjessen
27/1041 : Gerd R.Thorsen
27/990 : Kåre Idsøe
27/956 : Adolf Idsøe
27/140 : Adolf Idsør
27/960 : Arne Måland
27/952 : Bjørn E.Holter
27/88 : Odd Holter
27/833 : Sven Almedal

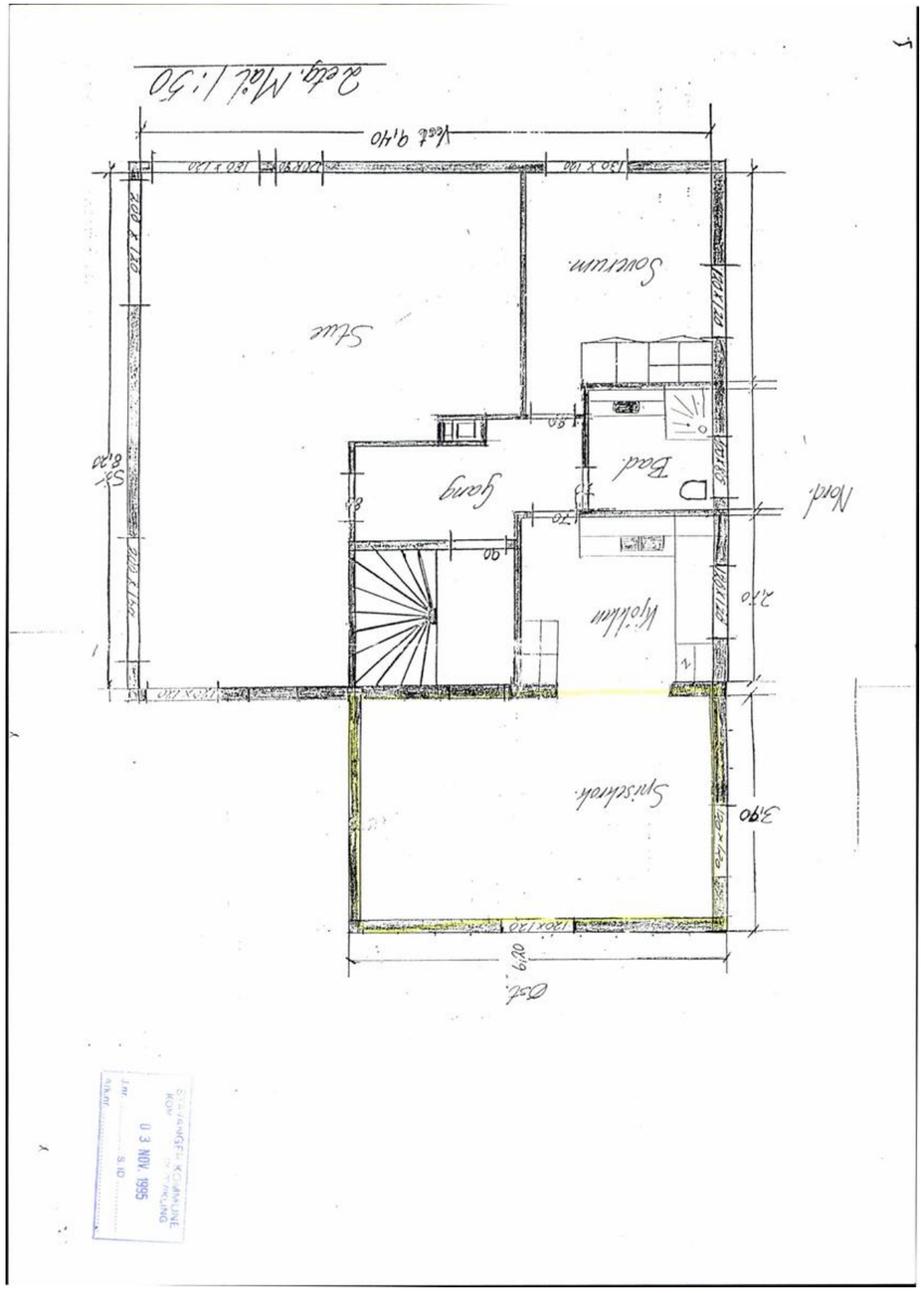



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. SYSTUTVIKLING
0 3 NOV. 1995
J.nr.
S. ID
Ark.nr
Mot øst.


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. SYSTUTVIKLING
0 3 NOV. 1995
J.nr.
S. ID
Ark.nr
Mot Nord.


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
03 NOV. 1995
J.nr.
S. ID
Ark.nr
Mot sör


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
03 NOV. 1995
J.nr.
S. ID
Ark.nr
Vest
Stue
Soue
Bad
Nord
Kjøkken
Soue
3,9
1,6
2,70
3,40
6,20


Skala. Mål 1:50
Vest 9,40
Sørvest
Stue
Soverom
Bad
Gang
Kjøkken
Nord
Øst
3,90
2,70
6,20
150 x 120
120 x 120
80 x 120
90 x 120
80 x 120
90 x 120
80 x 120
80 x 120
80

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

-
-

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90
Telefaks: 51 50 70 26

Oddvar Måland
Botaniker Resvollsgate 35

4022 Stavanger

Stavanger, 23.12.97
Deres ref.: -
Var ref.: O.Wersland
Ark.: 511
Jnr.: - 9800306
Sid.: 9513025
Bygn.nr.: 4332911

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr.27 Bnr.94, Botaniker resvollsgate 35 tilhørende Oddvar Måland og utført etter bygningsrådets vedtak av 18.01.1996 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rekkverk på kjellervange.
2. Håndlist på utvendige trapper.
3. Pussing av grunnmursblokker.
4. Dokumentasjon på utførelse av brann/lydskille mellom leiligheter.

Byggemelding mottatt: 06.11.1995

Paul A. Paulsen
Byggesaksjef

O.Wersland
Oddvar Wersland

70184BPQ.SAM

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER 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.

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Botaniker Resvolls gate 35, 4022 STAVANGER. Gnr. 27, bnr. 94, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1220260113
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@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:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr.:		Adr.:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.arb.:	Tlf.privat:	Tlf.arb.:	Tlf.privat:
E-post:	Arb.:	E-post:	Arb.:
Dato:	Sign.:	Dato:	Sign.:

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no