

# PROAKTIV



FIGGJOGATA 1



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## STORHAUG.

Lys og tiltalende leilighet over to plan med balkong, 3 soverom og sentral beliggenhet.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Figgjogata 1, 4015 STAVANGER

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 53, bnr. 173, snr. 2 i  
Sameiet Figgjogata 1

**Prisantydning:** 4.600.000,-

**Omkostninger:** 129.250,-

**Totalpris:** 4.729.250,-

**Kommunale avgifter:** 10.283,-. \*Ikke  
fastsatt enda se side 30.

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1919

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 91 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 85 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2 etasje + loft.

**Garasje/Parkering:** Gateparkering etter  
områdets bestemmelser.

**Tomt:** 267.8 m<sup>2</sup> felles eiet tomt.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød G.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35	90		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

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

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



# STORHAUG.

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

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

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Figgjogata 1, i det populære området Storhaug i Stavanger. Området er kjent for sin urbane atmosfære kombinert med nærhet til både sjø, grøntområder og sentrum.

Fra boligen er det kort avstand til Stavanger sentrum, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Det er også gode kollektivforbindelser i nærområdet, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

For den turglade byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til sjøen og fine turområder langs vannet, samt flere parker og friområder som byr på både rolige spaserturer og mer aktive dager. Området er også godt tilrettelagt for sykling.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Emmausveien Linje X74	4 min 🚶 0,4 km
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 🚶 1,5 km
✈️	Stavanger Sola	20 min 🚗

## DAGLIGVARE

🛒	Coop Prix Storhaug	2 min 🚶
🛒	Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	8 min 🚶 0,6 km

## VARER/TJENESTER

🏥	Mediegården	16 min 🚶
🏪	Apotek 1 Østre Bydel	8 min 🚶

## SPORT

🏠	Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0,2 km
🏠	Lysefjordgt-Avaldnesgt.-Nærmiljøan... Ballspill	2 min 🚶 0,2 km
🏋️	Storhaug Treningssenter (STS)	9 min 🚶
🏋️	SATS Storhaug	10 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

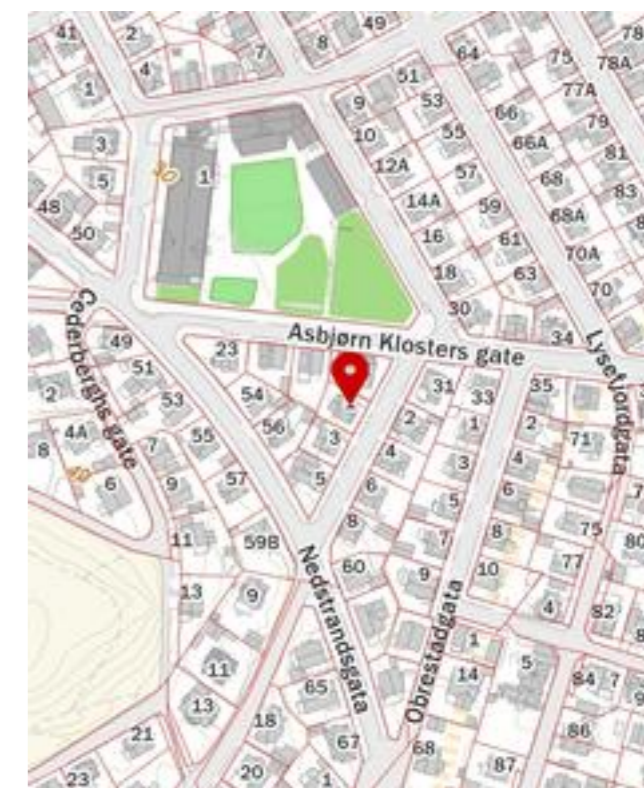
🚗	Kyviks vei	9 min 🚶
🚗	Storhaug	11 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Når det gjelder fritidstilbud finnes det flere treningssentre, idrettsanlegg og aktivitetstilbud i nærheten. Storhaug er et levende bydelsentrum med et variert tilbud som passer for både unge og voksne.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige fasiliteter i kort avstand fra boligen.

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

For barnefamilier er området svært attraktivt med flere barnehager og skoler i nærområdet, både på barne- og ungdomstrinn, noe som gir en trygg og praktisk hverdag.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og nærhet til sjø - perfekt for deg som ønsker en enkel og aktiv hverdag i et av Stavangers mest etterspurte områder.

#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger.

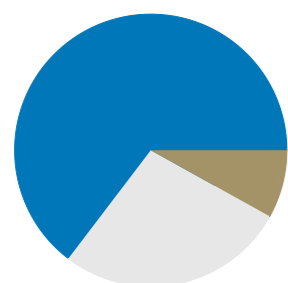
#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



#### BOLIGMASSE



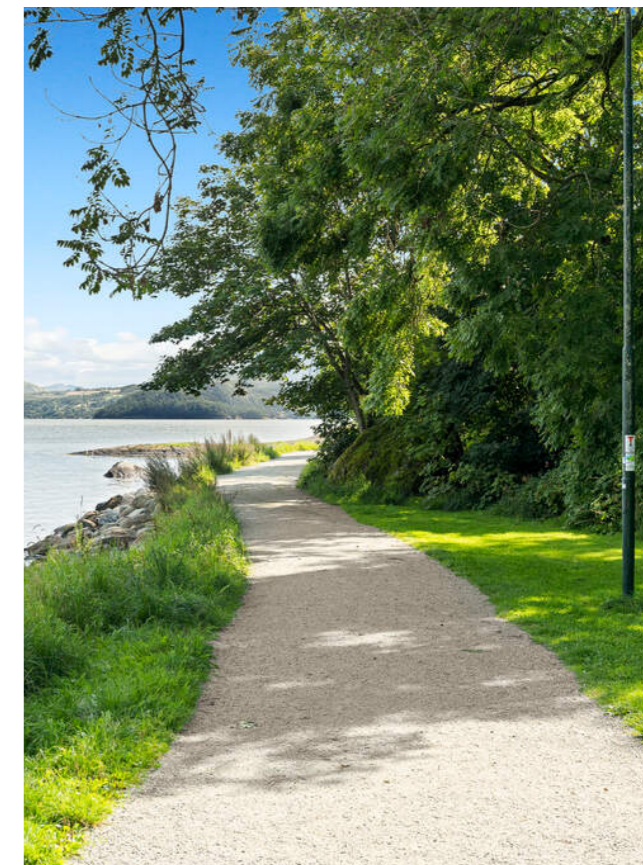
27% enebolig  
8% rekkehus  
64% annet

#### SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	2 min 0.2 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	6 min 2.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	13 min 1.2 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	15 min 1.3 km

#### BARNEHAGER

Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	2 min 0.1 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km



# VELKOMMEN TIL FIGGJOGATA 1

Boligen har balkong og ligger i et flott område.

## **Parkering**

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## **Tomtestørrelse**

267 m<sup>2</sup> felles eiet tomt.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Leilighet beliggende i 2. etasje og loft i bygning fra 1919, hvor det er utført oppussing og enkelte bygningsmessige arbeider i senere tid. Bygningen er oppført på fundamenter og grunnmur fra byggeår. Yttervegger er utført i tømmer med liggende bordkledning. Yttertaket har saltaksform med bærende åser som konstruksjon. Taket ble i 2004 tekket med nytt undertak og betongtakstein. Eier opplyser at det samtidig ble etablert isolasjon i takkonstruksjonen med ukjent tykkelse, samt luftesjikt over isolasjonen. Eier har i ettertid (15.04.2026) uttrykt usikkerhet knyttet til om luftesjikt faktisk ble etablert. Opplysningen er derfor usikker og ikke verifisert, og manglende lufting kan medføre økt risiko for fuktskader.

### **TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

### **TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

### **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder

Loft.: Gang, soverom, soverom 2  
2 etg.: Gang, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, stue  
Kjeller.: Bod, gang

Areal på loft er godkjent for varig opphold i vedtak fra kommunens byggesaksavdeling datert 2026.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 6 kvm

2. etasje  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

3. etasje  
BRA-i: 22 kvm  
Total BRA: 22 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 11 kvm

Areal som er felles areal i trappeoppgang er ikke inkludert i arealoppstilling.  
BRA-e er areal som tilhører seksjonen i kjeller (bod, gang)

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.

## Ikke målbare arealer

Det er 12 kvm ikke målverdig areal (ALH) på loft.

## Standard

Velkommen til Figgjogata 1 – en lys og pen 4-roms leilighet med balkong og sentral beliggenhet. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i det populære området Storhaug i Stavanger. Området er kjent for sin urbane atmosfære kombinert med nærhet til både sjø, grøntområder og sentrum. Fra boligen er det kort avstand til Stavanger sentrum. Leiligheten byr på 3 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og balkong.

Stuen har lyse og fine fargetoner med flere store vindusflater som lyser opp leiligheten. Her er det god plass til sofa og annet møblement. Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har lyse, glatte fronter som komplementerer estetikken til leiligheten. Her er det vindu som slipper inn godt med lys mens man lager mat.

Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater. Her er det plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Badet er moderne innredet med varmekabler i gulvet, og inneholder toalett, servant, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin. Fra badet er det utgang til balkong med plass til utemøbler - et hyggelig sted for sosiale sammenkomster.

I loftsetasjen finner man to gode soverom som egner seg





perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Alt i alt er dette som en tiltalende leilighet i et attraktivt område. Velkommen til visning!

**Oppvarming**

Varmekabler på gulv på bad.  
Ellers elektrisk.

**Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

# STUE

uen har lyse og fine fargetoner med flere store vindusflater som lyser opp leiligheten. Her er det god plass til sofa og annet møblement.



# KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har lyse, glatte fronter som komplementerer estetikken til leiligheten. Her er det vindu som slipper inn lys mens man lager mat.





## HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater. Her er det plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



## BADET

Badet er moderne innredet med varmekabler i gulvet, og inneholder toalett, servant, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.





## BALKONG

---

Fra badet er det utgang til balkong med plass til utemøbler - et hyggelig sted for sosiale sammenkomster.

# LOFT

I loftetasjen finner man to gode soverom som egner seg perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

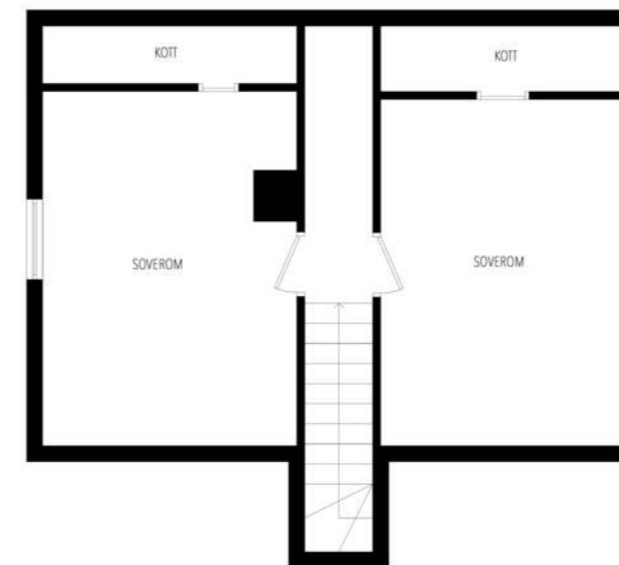


# PLANTEGNINGER



## PLANTEGNINGER

Plantegning av kjeller viser bod som tilhører denne seksjonen.



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Om sameiet**

Det er etablert et sameie med egne vedtekter bestående av snr. 1 med en sameiebrøk på 55/100 og snr. 2 med en sameiebrøk på 45/100. Sameiet vil ha et styre bestående av én styreleder og ett styremedlem, og felleskostnader.

### Felleskostnader:

Kostnader knyttet til eiendommen som ikke kan knyttes til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. Det vises for øvrig til vedlagte vedtekter i prospektet. Felleskostnader vil være forsikring som nye eiere står til ansvar for.

### **Info kommunale avgifter**

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

Eiendommen er nylig seksjonert. De kommunale avgiftene er totalt for hele boligen kr. 22 852,-. Kommunale avgifter er derfor ennå ikke fastsatt, og vil bli beregnet av kommunen etter at seksjoneringen er gjennomført. Foreløpig beløp er beregnet etter sameiebrøken. Sameiebrøken for denne seksjonen er fastsatt til 45/100.

### **Kommunale avgifter**

10.283,- for 2024

### **Info eiendomsskatt**

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

Det er ikke opplyst om eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene. Kjøper bør være oppmerksom på at eiendomsskatt kan komme i tillegg.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

### Formuesverdi for hele boligen:

Formuesverdi primær: kr. 1 204 272,-

Formuesverdi sekundær: 4 817 088,-

Eiendommen er nylig seksjonert. Oppgitt formuesverdi gjelder for hele eiendommen og kan derfor avvike for den enkelte seksjon. Sameiebrøken for denne seksjonen er fastsatt til 45/100. Det vil komme ny formuesverdi og er uklart hvor mye dette vil bli.

### **Andre utgifter**

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

### **Diverse**

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. 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.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger verken ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse, grunnet eiendommens alder.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og er i hensynsone "Bevaring kulturmiljø" (Trehusbyen)

### Kommuneplaner:

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

### Reguleringsplaner:

Id 1538

Navn Midtre Storhaug

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

13.04.2026 - Dokumentnr: 394968 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/100

### **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.

### **Adgang til utleie**

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### **Omk. kjøper beskrivelse**

4 600 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

115 000,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

116 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

129 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 716 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

4 729 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

### **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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### 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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

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

#### **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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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**

Ola Kolbenstvedt  
Mari Strickert Kolbenstvedt

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 800,00 (beregnet av

prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 104 000,00

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

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

#### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at 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 kundetilbak til meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak 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.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt.

**Dato salgsoppgave**  
7.4.2026

## Kjerneinformasjon

Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave  
17.4.2026

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER

16 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Figgjogata 1	Figgjogata 1	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

2003 til ca 2009 fra ca 2013 - 2015 og fra nov 2024 til des 2025  
Leid ut når ikke bodd der.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Kolbenstvedt, Ola

Selger

Kolbenstvedt, Mari Strickert

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2005

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt baderomsbelegg gulv og vegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

T Lund AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2005

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt roranlegg

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjesdal Ror AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2005

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



Nye vegger og gulv

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bolig og Næringsbygg AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**  
2005

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt elektrisk anlegg.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Kverneland Elektriske AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**  
2025

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye vifter og nye kontakter ny termostat varmekabler.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Rogaland Elektro

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**  
2026

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Montert nytt armatur og kran, nytt toalett.

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Sunde Rør AS

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.7.1 **Navn på arbeid**

Side 3



Nytt arbeid

2.7.2 **Årstall**  
2025

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye vifter og nye kontakter ny termostat varmekabler. Ny belysning

2.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Rogaland Elektro AS

2.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.8.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.8.2 **Årstall**  
2025

2.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Ny balkongdør montert av eier. Montert nye badersinnredning selv og dusjvegger.

2.9.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.9.2 **Årstall**  
2025

2.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.9.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Overflatebehandlede tak

2.10.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.10.2 **Årstall**  
2025

2.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.10.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt bade romsbeleg lagt på gulv og vegger

2.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
T Lund AS

2.10.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

Side 4



**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**  
2004

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt yttertak

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Bolig og næringsbygg AS

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**  
2007

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nedre del av yttervegg baksiden og nytt "tak" på balkong 2 etg

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Slyk og Espevik AS

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**4.3.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**4.3.2 Årstall**  
2025

**4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Det minste vinduet i stua og et vindu på soverommet er skiftet .

**4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Devo bygg AS

**4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**4.4.1 Navn på arbeid**

Side 5



Nytt arbeid

**4.4.2 Årstall**  
2025

**4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Vinduer mot gate i 2 etg er skiftet av eier. Vinduer i 3 etg er skiftet av eier.

### Kjeller

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
Noe "kalk" på vegg i boden

**8 Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**  
2003

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
2003 - 2026. NB mesteparten fra 2003. Har samsvar erklæring fra nyere dato.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Kverneland Elektriske. Bringedal Elektro. Rogaland Elektro.

Side 6



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Rør**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2005

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt rør anlegg bad og kjøkken i ca 2005

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjesdal Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen få hull etter stripet borebiller i kott 2 etg. ( bjelke i kott når man "ser opp" )

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2005

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av 3 etg med ny isolasjon og panel ( begge "pikerommene" fra gamle dager )

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bolig og Næringsbygg AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei



25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspiktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**  
 Under 50. Målt selv med elektronisk måler

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

**Beskriv nærmere hvilke forhold**  
 Tror det går en avlopsledning ca 0,5 meter fra støttemuren ( gjerde ) på oversiden gjennom tomta.

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

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

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Ny laminat, overflate behandling i samtlige rom. Nye dørblad. Montert nytt kjøkken 2 etg. Baderomsinnredningen monterte selv. Balkongdør satt inn selv. Montert vinduer 3 etg og 2 vindu mot gate i 2 etg.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

I forbindelse med seksjonering av eiendommen ble det oppdaget att Stavanger Kommune ikke hadde de gamle "pikerommene" i 3 etg i sine papirer. Disse rommene er nå i 2026 godkjent til varig opphold. ( soverom )

Hele 3 etg ble ca 2004 nyinnredet av Bolig og Næringsbygg AS. ( de gamle pikeværelsene ) Samme firma som skiftet taket.

Tror det går et avlops rør gjennom tomten ( ut til gate ) ved gjerde mot nabo på oversiden. Fundamentet i gjerdet mot nabo på oversiden har sklidd litt ut.



#### Boligselgerforsikring


##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37892327

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Mari Strickert Kolbenstvedt</b>	<b>2026-04-16</b>	<b>Ola Kolbenstvedt</b>	<b>2026-04-16</b>
Identification		Identification	
 Mari Strickert Kolbenstvedt		 Ola Kolbenstvedt	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:		
Mari Strickert Kolbenstvedt	16/04-2026	BankID OIDC
Ola Kolbenstvedt	21:35:25	High
	16/04-2026	BankID OIDC
	21:31:39	High

---

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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER

STAVANGER kommune

# gnr. 53, bnr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 22520-1122

Eiendomsverdi ref nr: HO2272

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



BOLGTAKSERING  
StavangerTakst AS

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

## StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

Henning Bergevik

Uavhengig Takstingeniør

henning@stavangertakst.no

458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 3 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 4 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

### Seksjon 2

Leilighet beliggende i 2. etasje og loft i bygning fra 1919, hvor det er utført oppussing og enkelte bygningsmessige arbeider i senere tid.

Bygningen er oppført på fundamenter og grunnmur fra byggeår. Yttervegger er utført i tømmer med liggende bordkledning.

Yttertak har saltaksform med bærende åser som konstruksjon. Taket ble i 2004 tekket med nytt undertak og betongtakstein. Eier opplyser at det samtidig ble etablert isolasjon i takkonstruksjonen med ukjent tykkelse, samt luftesjikt over isolasjonen. Eier har i ettertid (15.04.2026) uttrykt usikkerhet knyttet til om luftesjikt faktisk ble etablert. Opplysningen er derfor usikker og ikke verifisert, og manglende lufting kan medføre økt risiko for fuktskader.

Leiligheten fremstår som jevnt vedlikeholdt, men med variasjoner i tilstand. Det er registrert enkelte bygningsdeler med behov for oppfølging og utbedring. Rapporten gir en overordnet beskrivelse og vurdering av de enkelte bygningsdelene. Hver bygningsdel er vurdert med tilstandsgrad (TG) i henhold til gjeldende standarder.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1919

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er i plast og metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.

Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Åsetak med saltaksform. Eier har opplyst at det omkring 2004 ble skiftet takteking, og at det i den forbindelse også ble isolert og lagt nytt undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på loft fra 2025 og 2026. I 2. etasje er vinduene fra 2025, med unntak av vindu på kjøkken fra 2009, vindu i soverom og bad fra 1975.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, samt brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør fra 2026, entrédør med ukjent alder, men typisk midten av 2000 tallet. Hovedytterdør

av eldre type med enkle glass.

Balkong med terrassebord og rekkverk i tre. Tekket med sarnafil ca. 2005

Utvendige trapper i betong. Hovedtrappen er belagt med skifer på trinn og repos.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat på gulv i 2. etasje. På loftet er det heldekkende teppe.

Vegger med sparklete og malte, glatte overflater samt trepanel.

Himling er sparklet og malt i glatt utførelse i 2. etasje, mens det i skråtaket på loftet er trepanel. Veggoverflater har eldre tapet som er overmalt. Underliggende tapet gir noe ujevnheter i overflaten.

Førholdet vurderes som estetisk og påvirker ikke funksjonen til bygningsdelen. Tilstandsgrad settes til TG1.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Boligen har en malt tretrapp fra 2. etasje til loft. Trappen fra gangen i fellesarealet er utført med tette opptrinn og er også malt. Nye formpressede, profilerte dørblad er montert i eksisterende karmen.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg fra 2025. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38mm.

Varmekabel fra ca. 2005

Det er plastsluk fra 2005 og synlig vinylbelegg fra 2025 som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Vanntilførsel og sluk tilrettelagt for vaskemaskin.

Det er 2 elektrisk styrte avtrekksvifter med tilluft gjennom ventil i vindu og spalte under dør.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen består både av eldre innredning samt nytt fra 2026. Stekeovn og induksjonstopp er fra 2026

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Innvendige vannledninger er utført med en kombinasjon av kobber med plastkappe og plastrør.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.

Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Dreneringsalder og utførelse er ukjent. Løsningen fremstår som av eldre type.

Grunnmur og fundamenter er fra byggeåret og er utført etter datidens byggeskikk og standard.

Flat tomt med stedvis fall mot grunnmur på nord- og vestsiden.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato med ukjent materiale og alder. Tilsvarende gjelder for rørføringer som er skjult under kjellergulv, hvor materiale og tilstand ikke er kjent.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Arealer [Gå til side](#)

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

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Areal på loft er godkjent for varig opphold i vedtak fra kommunens byggesaksavdeling datert 2026.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

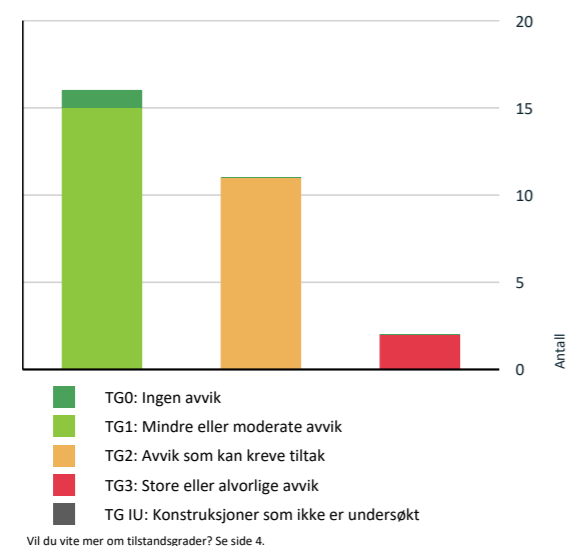
Side: 6 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

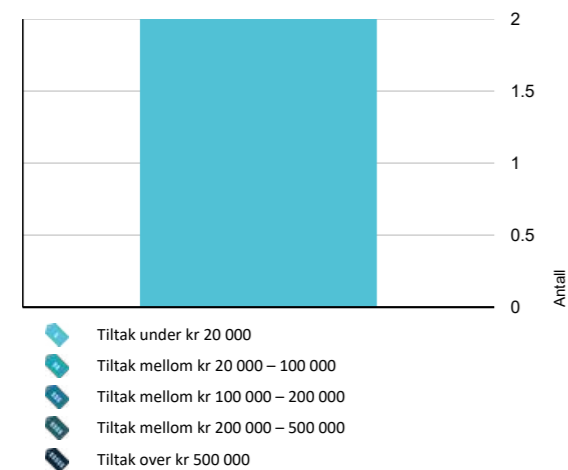
STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### 10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### 1 Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblied og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoveddør har råteskadet karm. Denne er heller ikke tett mellom dørblied og karm. Balkongdør har ikke korrekt utførelse under terskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

###### 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 21 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i stue. Gjennom hele stuen er det en høydeforskjell på 43 mm. I soverommet er det målt 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. På ett av soverommene på loftet er det målt 31 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

###### 1 Utvendig > Nedløp og beslag

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

###### 1 Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Trekledning fra byggeår. Kledningen er skrapet og overmalt flere ganger og fremstår med aldersslitasje, sprekkdannelser og ujevn overflate. Det er målt forhøyet fukt i nedre del enkelte steder. Kledningen vurderes fortsatt funksjonell, men har begrenset restlevetid og vedlikeholdsbehov. Tilstandsgrad settes til TG2. Synlig bunnsvill med eldre skade i høyre del. For øvrig fremstår trevirket fast.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 7 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

##### 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

##### 1 Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduet på soverommet har forhøyet fuktnivå og viser tegn til slitasje.

To vinduer i stuen har utvendig belistning som ikke er tilsluttet eller tett mot karm. På disse vinduene, samt på kjøkkenvinduet, er det benyttet fugemasse som ytre klimatetting. Dette anses ikke å være i henhold til god håndverksmessig standard.

##### 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrassebordene ligger uten spalte mellom bordene, noe som kan tyde på høyt fuktnivå.

##### 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Avviket gjelder kobberør som er fra før 2001, og disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

##### 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Avviket gjelder avløpsrør som er installert før 2001.

##### 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tidspunkt for etablering av dreneringen. Fuktdiaktive målinger gir utslag av fuktvandring i nedre del av grunnmur.

##### 1 Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ved fuktdiaktive målinger på grunnmur i kjeller er det registrert variasjoner i måleutslag, med høyere utslag nederst mot gulv enn høyere opp på veggen. Dette indikerer en fuktgradient i konstruksjonen. Årsaksforhold kan være sammensatte, men forhold som terrengfall, drenering og utvendig fuksikring kan ha betydning.

##### 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 8 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1919

**Kommentar**

Er renovert i perioden 2002-2026

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2004 Modernisering Leiligheten har flere oppgraderinger i perioden 2004-2026

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier



Taktekking.

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og beslag er i plast og metall.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 9 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Trekledning fra byggeår. Kledningen er skrapet og overmalt flere ganger og fremstår med aldersslitasje, sprekkeformasjoner og ujevn overflate. Det er målt forhøyet fukt i nedre del enkelte steder. Kledningen vurderes fortsatt funksjonell, men har begrenset restlevetid og vedlikeholdsbehov. Tilstandsgrad settes til TG2. Synlig bunnsvill med eldre skade i høyre del. For øvrig fremstår trevirket fast.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av kledningen for å forlenge levetiden. På sikt bør utskifting av deler av kledningen vurderes, spesielt der det er målt forhøyet fukt, for å unngå risiko for råteskader og ytterligere forringelse av fasaden. Skadet bunnsvill bør holdes under observasjon. Videre fuktpåvirkning kan medføre økt nedbrytning over tid.



Trekledning



Forhøyet fuktnivå i kledning.



Bunnsvill i kjeller.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Åsetak med saltaksform. Eier har opplyst at det omkring 2004 ble skiftet taktekking, og at det i den forbindelse også ble isolert og lagt nytt undertak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 10 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Borebilleangrep kan, dersom de er aktive, medføre svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, f.eks. ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes.



Bærende åser i takkonstruksjon.



Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på loft fra 2025 og 2026. I 2. etasje er vinduene fra 2025, med unntak av vindu på kjøkken fra 2009, vindu i soverom og bad fra 1975.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduet på soverommet har forhøyet fuktnivå og viser tegn til slitasje.

To vinduer i stuen har utvendig belistning som ikke er tilsuttet eller tett mot karm. På disse vinduene, samt på kjøkkenvinduet, er det benyttet fugemasse som ytre klimatetting. Dette anses ikke å være i henhold til god håndverksmessig standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres sprekker og slitasje i trevirket, samt utbedres tilslutning og tetting mellom belistning og karm for å hindre fuktinntrengning og videre skader.

Fugemasse som ytre klimatetting bør erstattes med egnet løsning i henhold til god håndverksmessig standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på vinduene.



List ikke tett mot karm



Fugemasse mellom list og karm

### TO 3 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, samt brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør fra 2026, entrédør med ukjent alder, men

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 11 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

typisk midten av 2000 tallet. Hovedytterdør av eldre type med enkle glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
  - Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
  - Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Hoveddør har råteskadet karm. Denne er heller ikke tett mellom dørblad og karm. Balkongdør har ikke korrekt utførelse under terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Hoveddørens råteskadede karm bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for varmetap, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tetthet mellom dørblad og karm bør utbedres for å forhindre kald trekk og økt energiforbruk.

Balkongdørens utførelse under terskel må utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre inntrenging av fukt, som kan føre til skader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terskel på balkongdør ikke korrekt utført.



Råteskadet karm.

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

#### Beskrivelse

Balkong med terrassebord og rekkverk i tre. Tekket med sarnafil ca. 2005

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Terrassebordene ligger uten spalte mellom bordene, noe som kan tyde på høyt fuktnivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebord bør etableres med tilstrekkelig spalte for å sikre god drenering av overflatevann. Manglende spalte kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for råte og soppdannelse i konstruksjonen. Tekking bør holdes under observasjon for å avdekke eventuelle fuktskader på et tidlig tidspunkt.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 12 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Terrassebord.

### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendige trapper i betong. Hovedtrappen er belagt med skifer på trinn og repos.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat på gulv i 2. etasje. På loftet er det heldekkende teppe. Vegger med sparklete og malte, glatte overflater samt trepanel. Himling er sparklet og malt i glatt utførelse i 2. etasje, mens det i skråtaket på loftet er trepanel. Veggoverflater har eldre tapet som er overmalt. Underliggende tapet gir noe ujevnheter i overflaten. Forholdet vurderes som estetisk og påvirker ikke funksjonen til bygningsdelen. Tilstandsgrad settes til TG1.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 13 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

- 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 21 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i stue. Gjennom hele stuen er det en høydeforskjell på 43 mm. I soverommet er det målt 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. På ett av soverommene på loftet er det målt 31 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i gulv er registrert og vurderes som normalt for byggets alder. Forholdet anses ikke som skade, men avviket kan påvirke bruksegenskaper, herunder møblering og videre oppgradering av rommet. Tiltak kan være aktuelt avhengig av ønsket bruk og standard.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevhet i gulv i stue.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Ikke i bruk.

Dersom det skal etableres ildsted, bør det utføres kontroll av pipen av lokalt feiervesen.

### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er synlig eksponert betongvegg.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra 2. etasje til loft. Trappen fra gangen i fellesarealet er utført med tette opptrinn og er også malt.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Nye formpressede, profilerte dørblad er montert i eksisterende karmen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 14 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg fra 2025. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38mm.  
Varmekabel fra ca. 2005

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2005 og synlig vinylbelegg fra 2025 som tettesjikt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



Sluk med synlig vinylbelegg.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne. Vanntilførsel og sluk tilrettelagt for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 15 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er 2 elektrisk styrte avtrekksvifter med tilluft gjennom ventil i vindu og spalte under dør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Våtrommet er nylig etablert med dokumentasjon. Veggene på våtrommet har tømmervegger som enten er yttervegger eller ligger mot fellesareal i bygningen. Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking. Det er gjort fuktindikative målinger uten utslag.

### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen består både av eldre innredning samt nytt fra 2026. Stekeovn og induksjonstopp er fra 2026

Årstall: 2026 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med en kombinasjon av kobber med plastkappe og plastrør.

#### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kobberør som er fra før 2001, og disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rør med høy alder har redusert restlevetid og bør holdes under observasjon. Det er økt sannsynlighet for lekkasjer, som kan medføre fuktskader på bygningsdeler.

#### 1 TO 2 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 16 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder avløpsrør som er installert før 2001.

### Konsekvens/tiltak

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

Rør med høy alder har redusert restlevetid og bør holdes under observasjon. Det er økt sannsynlighet for lekkasjer og funksjonssvikt, noe som kan medføre fuktskader og driftsproblemer.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank fra 2003.



Waterguard.

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 17 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Årstall for opprinnelig installasjon er ukjent. Anlegget fremstår å være betydelig oppgradert i nyere tid, med blant annet automatsikringer og nyere måler. Det er ikke verifisert om hele anlegget er skiftet ut, og det kan forekomme eldre installasjoner som ikke er synlige.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

### Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i 2025

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll av eldre elektriske anlegg, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og vurdere anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.**

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 18 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

### TO 2 Fuktisikring og drenering

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

##### Beskrivelse

Dreneringens alder og utførelse er ukjent. Løsningen fremstår som av eldre type.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tidspunkt for etablering av dreneringen. Fuktindikative målinger gir utslag av fuktvandring i nedre del av grunnmur.

##### Konsekvens/tiltak

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Andre tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktisikring av grunnmur etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innelima i kjeller/underetasje. Begrenset funksjon og restlevetid på eksisterende løsning medfører økt fare for skader på bygningskonstruksjonen.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er fra byggeåret og er utført etter datidens byggeskikk og standard.

### TO 2 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Flat tomt med stedvis fall mot grunnmur på nord- og vestsiden.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 19 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Ved fuktindikative målinger på grunnmur i kjeller er det registrert variasjoner i måleutslag, med høyere utslag nederst mot gulv enn høyere opp på vegg. Dette indikerer en fuktgradient i konstruksjonen. Årsaksforhold kan være sammensatte, men forhold som terrengfall, drenering og utvendig fuktisikring kan ha betydning.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjustering for å bedre fallforholdene bort fra grunnmur, da dagens situasjon kan bidra til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato med ukjent materiale og alder. Tilsvarende gjelder for rørføringer som er skjult under kjellergulv, hvor materiale og tilstand ikke er kjent. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Eldre ledninger har økt risiko for lekkasjer, tilstopping og skader, noe som kan medføre vannskader eller driftsavbrudd.

### 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 bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Kapittelet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det er opplyst at radonmåling er utført av eier med elektronisk måler, med resultat under 50 Bq/m<sup>3</sup>. Målingen er ikke dokumentert. Det anbefales å gjennomføre radonmåling etter gjeldende retningslinjer og fremskaffe dokumentasjon, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonnivået og kan medføre helseis risiko.

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 20 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

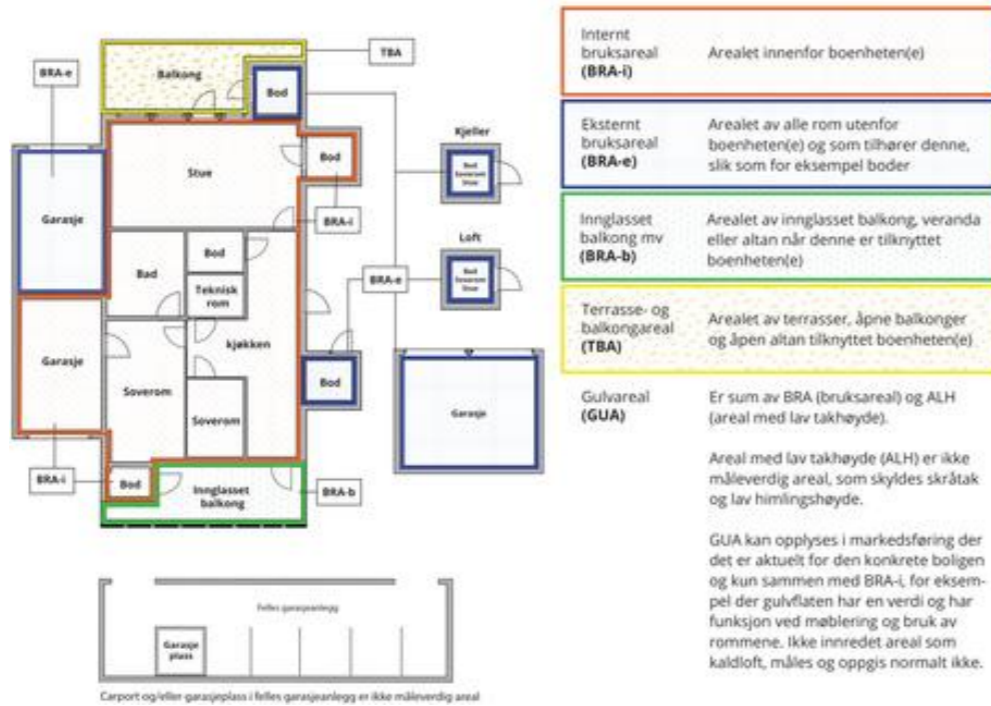
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	22			22		12	34
2. etasje	63			63	11		63
Kjeller		6		6			6
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>6</b>			<b>11</b>	<b>12</b>	<b>103</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
2. etasje	Gang, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, stue		
Kjeller		Bod, gang	

### Kommentar

Areal som er felles areal i trappeoppgang er ikke inkludert i arealoppstilling. BRA-e er areal som tilhører seksjonen i kjeller.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Areal på loft er godkjent for varig opphold i vedtak fra kommunens byggesaksavdeling datert 2026.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Våtrom er renoverert 2026. Deler av kjøkkeninnredning er ny i 2026. Flere vinduer er skiftet 20???. Laminat og tepper en fra 20???. Det er satt inn nye dørblad i eksisterende karmen i 2026

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	173		0	267.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Figgjogata 1

#### Hjemmelshaver

Kolbenstvedt Mari Strickert, Kolbenstvedt Ola

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Storhaug i Stavanger kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	07.04.2026	
3	16.04.2026	
4	17.04.2026	
5	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 25 av 26

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
Gnr 53 - Bnr 173  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1122

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 26 av 26

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.



1. Oppdragets ramme og rolle  
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningssaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk  
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

3. Bruk av rapporten  
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.



## Energiatest

			
Adresse <b>Figgjogata 1, 4015 STAVANGER</b>			
Dato for energimerking	Merkenummer		
15.04.2026	Energiatest-2026-281828		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Småhus	—		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
53	173		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
2	—		



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1919	Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
91,0 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	Tre
Oppvarming	
Elektrisit	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	



## Energi

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

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**358,68 kWh/m<sup>2</sup>**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**304,05 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**25 844 kWh**

## Vedtekter for Sameiet

## Figgjogata 1, 4015 Stavanger

## 1 Navn

## 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Figgjogata 1.

## 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 2 boligseksjoner snr 1 og snr 2 på eiendommen gnr.53 bnr.173 i Stavanger kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Snr 1: 1. etasje, 4 boder og vaskerom i kjeller, og innvendig trapp til kjeller.

Snr 2: 2. etasje, 3. etasje og 1 bod i kjeller ved utvendig dør.

Felles tomt

Snr 1: Eier fra egen inngangsdør til og med kjellerdør og har rett til å tilbakeføre vegg med inngangsdør til snr 1 – se tegning fra byggeår.

## 2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

## 3 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer parkering på felles tomt.

## 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde egen bruksenhet slik at skader på fellesarealene og den andre bruksenheten forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler som måtte oppføres f.eks. boder utvendig.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

Varmtvannsbereider

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av vinduer i egen seksjon

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Elektrisk anlegg i egen seksjon

#### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Dette gjelder:

Tak og belegg på balkong 2. etasje

Kledning, ytterdør og vindu i felles trappeoppgang til 2. etasje

Grunnmur og drenering

Gjerde og trapper utvendig

Felles tomt

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bygningen og felles tomt.

#### 5 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett, fellessameiet skal fordeles med lik andel per seksjon.

#### 6-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hver seksjon.

### 7 Årsmøtet

#### 7-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

#### 7-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

#### 7-3 Stemmerett

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Styret bestemmer om det skal avsettes en sum årlig til fremtidig felles vedlikehold.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

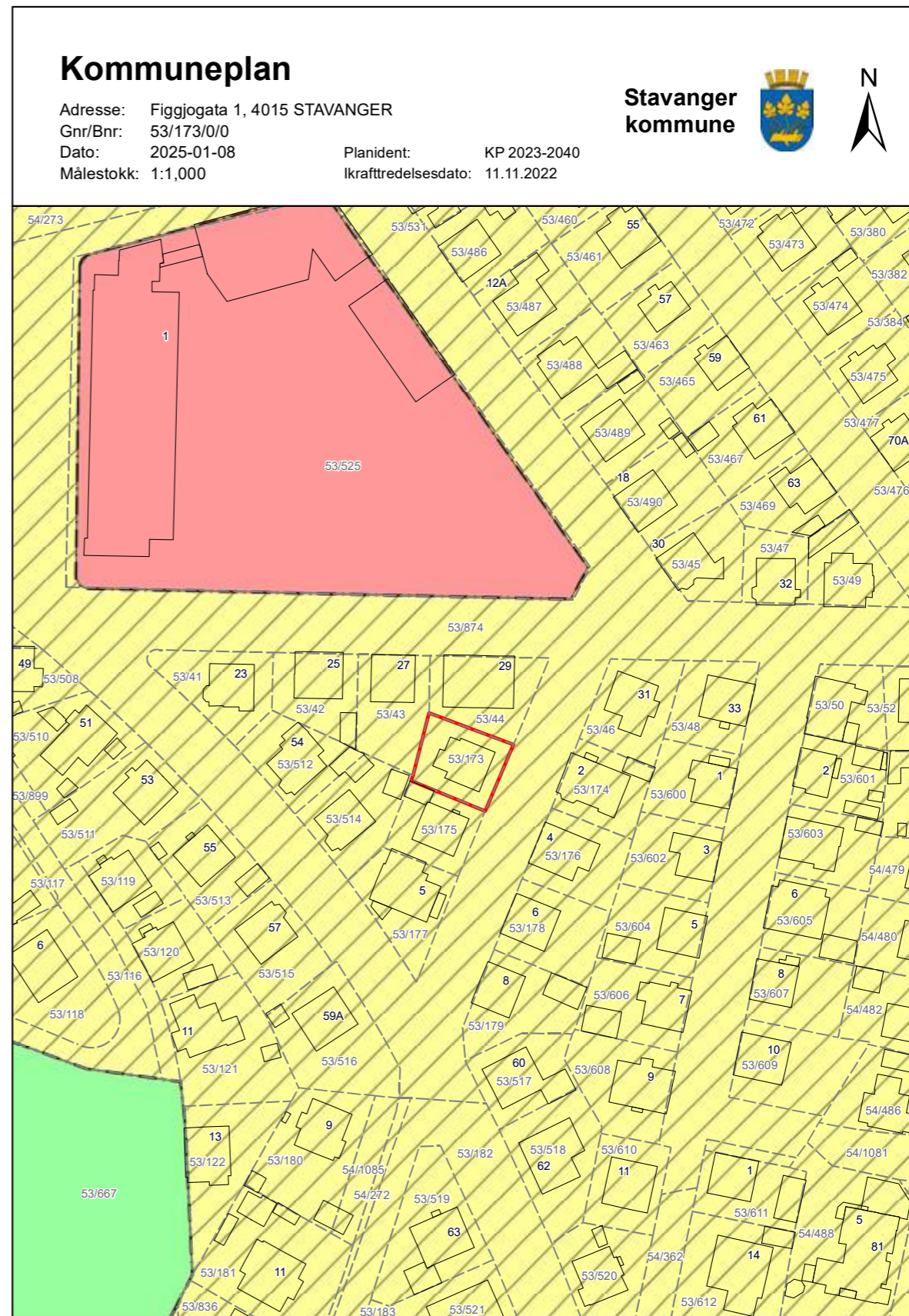
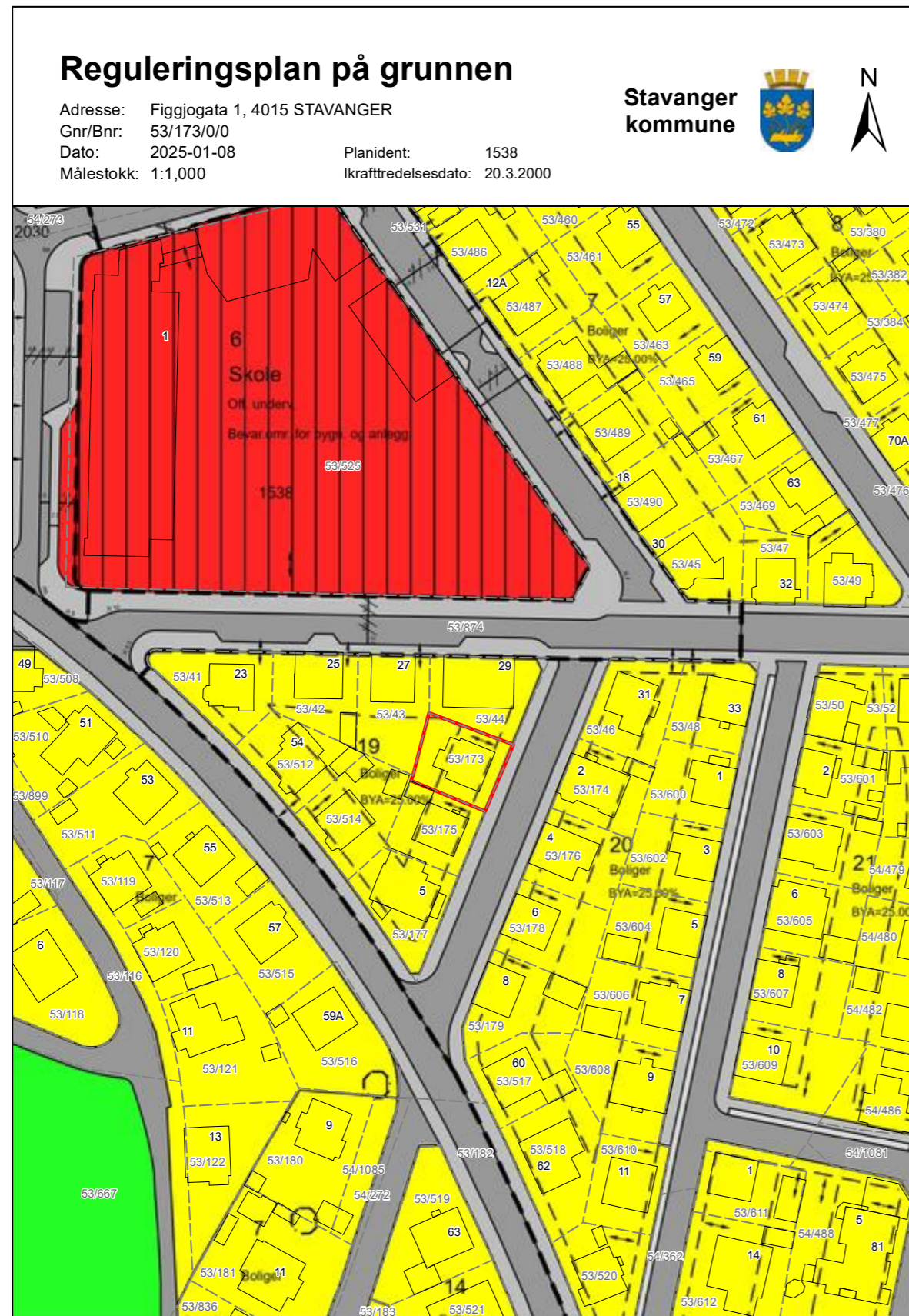
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

### Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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





## Eiendomskart med grenser

Adresse: Figgjogata 1, 4015 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 53/173/0/0  
 Dato: 2025-01-08  
 Målestokk: 1:500




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



### Grensepunkttrappert

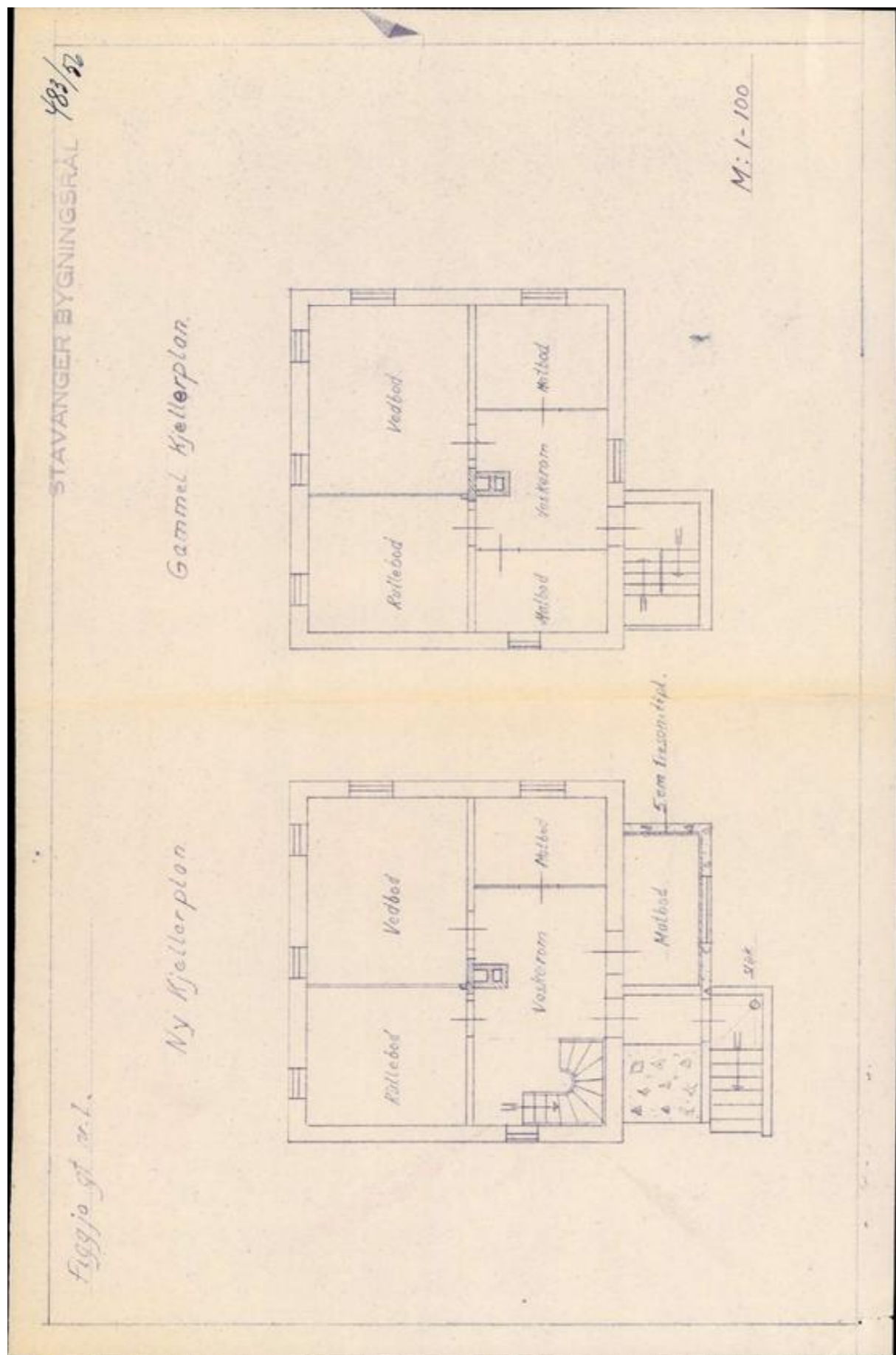
Rapportdato : 8.1.2025

**Areal og koordinater:**

Areal(kvm):	Arealmerenad:	Koordinatsystem:
267,8	EUREF89 UTM Scene 32	

**Grensepunkt/Grenselinje**

Leptonr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540579.44785	313211.312156	Ikke spesifisert	16.98	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6540585.88142	313195.645708	Ikke spesifisert	1.17	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6540586.97696	313196.0273	Ikke spesifisert	13.62	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6540600.11885	313199.445624	Ikke spesifisert	19.09	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6540593.44995	313217.275518	Ikke spesifisert	15.27	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0



# 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 boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

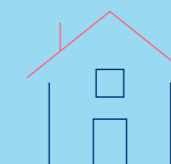
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Figgjogata 1, 4015 STAVANGER. Gnr. 53, bnr. 173, snr. 2 i Sameiet Figgjogata 1, oppdragsnr.: 1230260024  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Kay Stian Espeland**

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

**PROAKTIV**

**Stavanger Eiendomsmegling AS**

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