

# 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

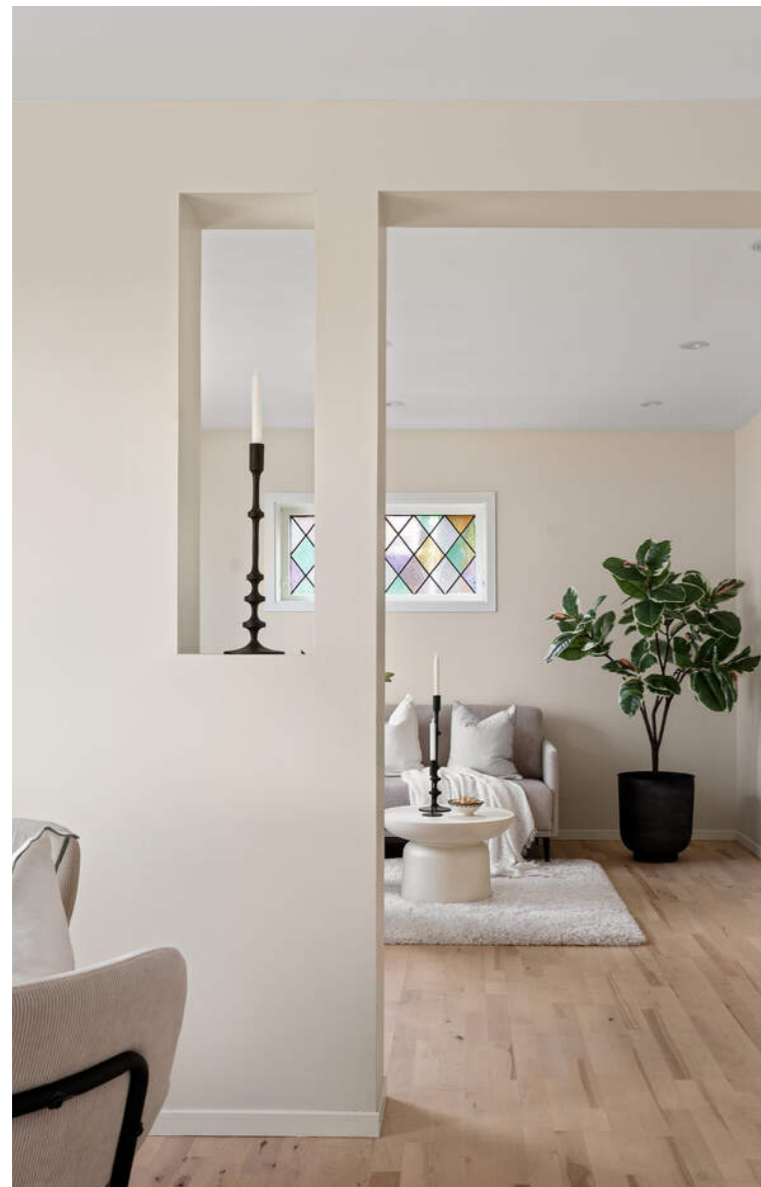
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# STORHAUG

Attraktiv og innholdsrik leilighet over to plan med 2 soverom, felles hage og senral beliggenhet.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Figgjogata 1, 4015 STAVANGER

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

**Prisantydning:** 4.600.000,-

**Omkostninger:** 129.250,-

**Totalpris:** 4.729.250,-

**Kommunale avgifter:** 12.568,- per år. \*Ikke  
fastsatt enda se side 28.

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1919

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 115 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 115 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1 etasje + kjeller.

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

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

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
33	92		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tungland

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

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

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



# 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

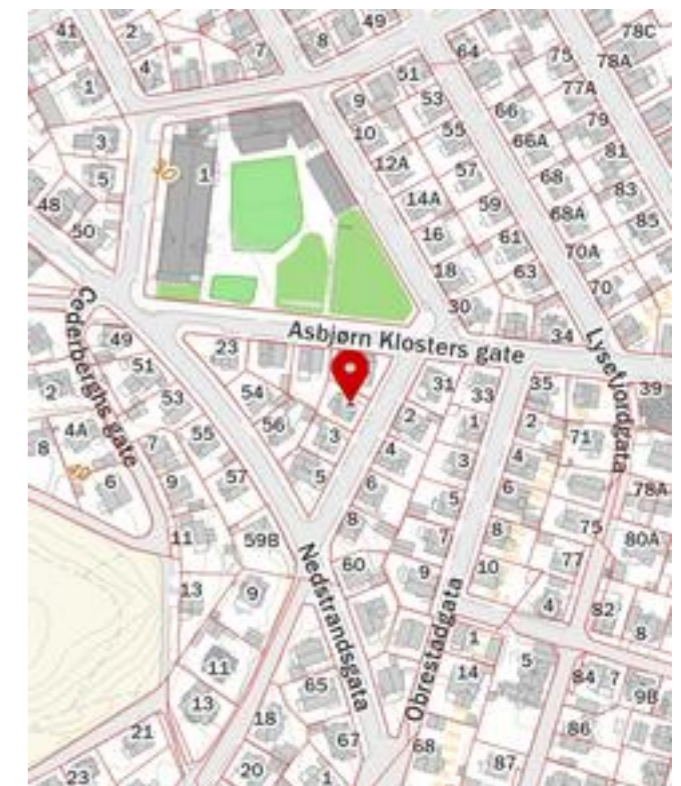
🚗	Kyviks vei	9 min 🚶
🚗	Storhaug	11 min 🚶

«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.

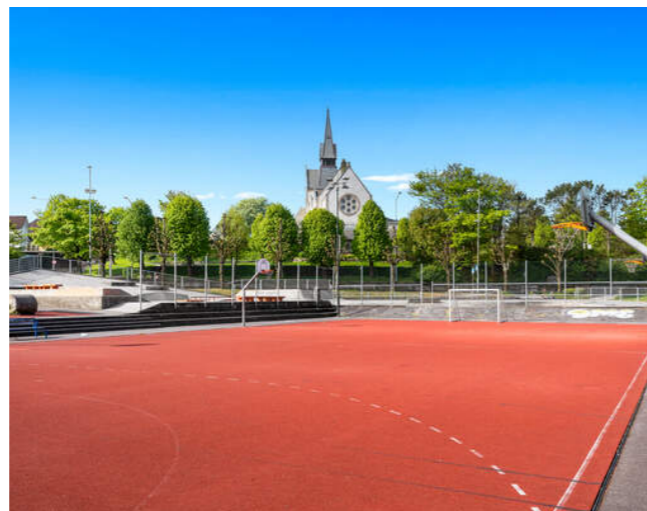
#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger.

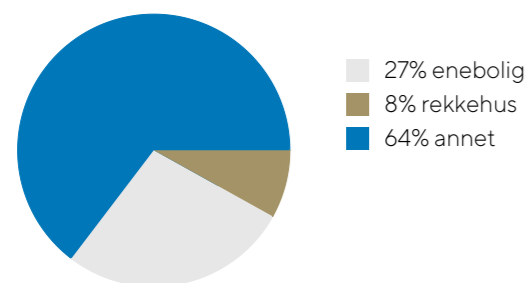
#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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



#### BOLIGMASSE



#### 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

Vi starter utendørs – boligen har felles hage og har en flott beliggenhet.

## Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Tomtestørrelse

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

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leilighet beliggende i 1. etasje og kjeller 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. Ytterveggen 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 > Vinduer - 1
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



# 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

1 etg.: Gang, entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

Kjeller.: Uinnredet kjellerrom, kjellerstue (ikke godkjent), gang, bod, bod 2,

Kjelleren er i originale plantegninger definert som matbod, vedbod, vaskerom og rullebod. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra boder til kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 46 kvm

Total BRA: 46 kvm

1. etasje

BRA-i: 69 kvm

Total BRA: 69 kvm

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

## Standard

Velkommen til figgjogata 1 – en attraktiv og innholdsrik leilighet over to plan med 2 soverom, felles hage og ettertraktet 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.

Stuen er lys og fin med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Stuen er holdt i fine fargetoner og det er god plass til sofa og annet møblement. Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning med stuen som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkenet er romslig og stilrent med hvite, glatte fronter og det er rikelig med skap- og benkeplass noe hobbykokken vil sette pris på.

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Det andre soverommet er også av god størrelse og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Badet er lekkert helfliset med varmekabler på gulv. Det er innredet med veggmontert toalett, 2 servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjelleren består av et uinnredet kjellerrom, kjellerstue, gang, og tre boder. Kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold. Her er det flere muligheter alt etter behov.





Alt i alt en flott og innholdsrik leilighet med gode muligheter.  
Velkommen til visning!

**Oppvarming**

Elektrisk.

**Info energiklasse**

Energijattest følger vedlagt salgsoppgaven

# STUEN

Stuen er lys og fin med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Stuen er holdt i fine fargetoner og det er god plass til sofa og annet møblement.



# KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning med stuen som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkenet er romslig og stilrent med hvite, glatte fronter og det er rikelig med skap- og benkeplass.





## SOVEROM

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Det andre soverommet er også av god størrelse og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.



## BAD

Badet er lekkert helfliset med varmekabler på gulv. Det er innredet med veggmontert toalett, 2 servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



# KJELLEREN

Kjelleren består av et uinnredet kjellerrom, kjellerstue, gang, og tre boder. Kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold. Her er det flere muligheter alt etter behov.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Tegningene er ment som illustrasjon. Offentlig godkjenning er ikke vurdert i disse plantegningene. I dette tilfellet er verken soverom eller kjellerstue godkjent som rom for varig opphold. Bod merkert med "snr. 2" tilhører den andre 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 55/100.

### Kommunale avgifter

12.568,- 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 55/100. 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

Kjelleren er i originale plantegninger definert som matbod, vedbod, vaskerom og rullebod. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra boder til kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser

knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

## 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: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/100

### 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

## Kjerneinformasjon

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring 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 bygningssakkyndiges 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.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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

## Kjerneinformasjon

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.

### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 800,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 106 000,00

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

Mangler finansiering. Useriøs budfrist (30.04.26) + at kunde svarer ikke på telefonoppringning

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og

**Dato salgsoppgave**  
15.4.2026

## Kjerneinformasjon

kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave  
16.4.2026

## 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.

Fra 2003 til ca 2009. Fra Ca 2013 - ca 2015. Nov 2024 til desember 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

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lektet ut vegger og etterisolerte. Nytt tak og nytt gulv.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2007

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lektet ut alle vegger og lagde nytt gulv / tak selv av eier og satte inn nye dører.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2007

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gjorde tommersmannsarbeidet med utlekking av vegg og tak på badet. Satte inn ny dor. Alt dette er gjort av eier.

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2 Årstall

2007

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



T Lund AS la ny membran og la alle flisene

2.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

T Lund AS

2.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2004

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 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

Slyk og Espevik AS skiftet kledning og etterisolerte baksiden av huset nedre del samt la 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

### Kjeller

Side 3



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" utslag mot inngangsparti

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

Alt nytt fra 2003 -2026. Har kvitteringer og samsvar erklæring fra nyere dato. Varmekabler i kjeller nytt 2026. Pluss del vedlikehold / nye stoppler etc i 2026. Ny belysning i kjeller. Nytt el anlegg i innredede rom.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kverneland Elektriske. Bringedal Elektro. Rogaland Elektro.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



**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**

2007

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rør lagt opp til kjøkken og bad.

**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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Liten sprekke ved nytt vindu venstre sett innen fra i innredet rom i kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

Side 5



**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?**

Observert noen få hull etter stripet bore biller i kjeller og trapp.

**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

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Innredede rom i kjeller er ikke byggegodkjent.

**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**

2026

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier har innredet 2 rom i kjeller. Rogaland Elektriske har koblet opp alt det elektriske.

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.2.2 Årstall**

2026

**25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

T Lund har lagt teppene i innredede rom.

**25.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Side 6



T Lund AS

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

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

25.3.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

25.3.2 **Årstall**  
 2026

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

25.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Alt rørarbeid ( rør i rør ) er gjort av Sunde Rør AS

25.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Sunde Rør. AS

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

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

25.4.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

25.4.2 **Årstall**  
 2025

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

25.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Varmekabler i innredede rom i kjeller

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

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

25.4.8 **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?  
 2025 Med et elektrisk apparat kjøpt hos "sikkerheten selv" målt under 50. Målt av eier selv.

Side 7



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

**Beskriv nærmere hvilke forhold**  
 Stotte mur mot nabo ( gjerde ) på oversiden har gitt litt etter. Vært sånn i mange år.

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

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

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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.**

Pusset opp 1 etg selv 2003- 2026. Lagde da lydhimling over taket med spotter i ca 2006 Lektet ut alle vegger i stua / kjøkken. Platet opp soverommene. Nytt gulv. Nytt kjøkken satte jeg opp. ca 2003 - 2006/07. Overflate behandlet selv nå 1 etg i 2025 - 2026. Monterte ny baderomsinnredning. Koblet fra og opp synlig avløp / vanntilførsel selv. Ny benkeplate kjøkken. Koblet opp synlig avløp og vask selv. Skiftet dørblader

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Tror det går et avløps rør gjennom tomten ( ut til gate ) ved gjerde mot nabo på oversiden. Fundamentet i gjerdet mot nabo på oversiden har skidd 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 25535809**

Side 8

### Egenerklæringskjema

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

### Egenerklæringskjema


---

Signed by:		
Ola Kolbenstvedt	16/04-2026	BankID OIDC
Mari Strickert Kolbenstvedt	21:07:32	High
	16/04-2026	BankID OIDC
	21:26:09	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: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 22520-1115

Eiendomsverdi ref nr: WU5924

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



 **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.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 2 av 28

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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 3 av 28

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.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 4 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

### Seksjon 1:

Leilighet beliggende i 1. etasje og kjeller 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 teknet 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 innsisert 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 i kjeller er av eldre type med enkle glass, med unntak av to som er skiftet.

Bygningen har teak hovedytterdør som er malt. Entrédør i malt utførelse og enkel kjellerdør i tre. Entrédør fra typisk midten av 2000 tallet. Hoved- og kjellerdør av eldre type. Utvendige trapper i betong. Hovedtrappen er belagt med skifer på trinn og repos.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etasje har parkett på gulv. I kjelleren er det tepper på gulv i innredet kjellerrom, og betong på gulv i uinnredede rom.

Vegger og himling i 1. etasje er utført med sparklete og malte, glatte overflater. I kjelleren er ytterveggene synlige, malte betongvegger. Innevegger har enten trepanel eller er sparklet og malt med glatte overflater.

Deler av himling i kjeller er pusset med bærende underlag av trelekter eller metallnett (rabit). Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunnen er av betong.

Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er synlig eksponert betongvegg.

Boligen har malt tretrapp.

Nye formpressede, profilerte dørblad er montert i eksisterende karmen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er installert elektrisk styrt vifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 5 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

### Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Dreneringens alder 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

Kjeller er delvis innredet, det er ikke dokumentert at denne er søkt endret til rom for varig opphold.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

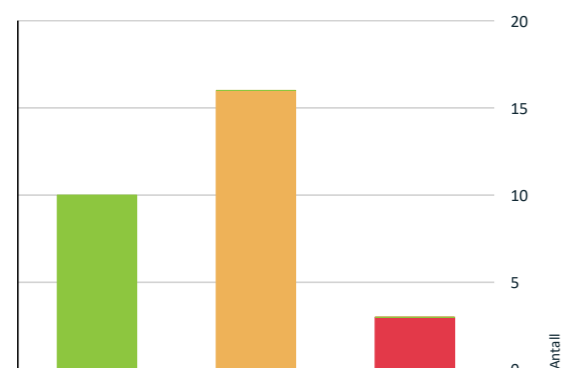
Side: 6 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

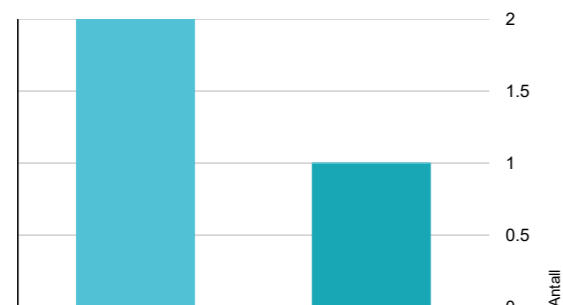
### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### 10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### 1 Utvendig > Vinduer - 1

Det er avvik:

Vinduer er slitte og har enkle glass, hvor flere ruter er sprukket eller knust.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

[Gå til side](#)

###### 1 Utvendig > Dører

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

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

Hoveddøren har råteskader i karmen, og det er uttethet mellom dørblad og karm.

Brannøren mellom fellesarealer og leilighet er heller ikke tett mellom dørblad og karm.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

[Gå til side](#)

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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 11 mm høydeforskjell innenfor 2 meter på kjøkkenet og 13 mm innenfor 2 meter i stuen.

Gjennom hele soverommet i 1. etasje er det målt 17 mm høydeforskjell.

I kjelleren er det målt 65 mm høydeforskjell gjennom hele rommet som er innredet som kjellerstue, og 20 mm gjennom hele det tilstøtende innredede rommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

[Gå til side](#)

##### 10 3 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.

[Gå til side](#)

###### 1 Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 7 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Trekledning fra byggeår. Kledningen er skrapet og overmalt flere ganger og fremstår med aldersslitasje, sprekkdannelse 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 treverket fast.

###### 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

[Gå til side](#)

###### 1 Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass av ukjent årstall er montert i 1. etasje. Glass i det store vinduet i stuen og på kjøkkenet er fra 2025. I kjelleren er det, med unntak av to nye vinduer, eldre vinduer med enkle glass.

[Gå til side](#)

###### 1 Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er skade i himlingen med pusset overflate i kjelleren. For øvrig har kjelleren typiske overflater og avslutninger fra byggeåret.

[Gå til side](#)

###### 1 Innvendig > Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

[Gå til side](#)

###### 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.

[Gå til side](#)

###### 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Avviket gjelder avløpsrør som er installert før 2001.

[Gå til side](#)

###### 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

[Gå til side](#)

###### 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.

Fuktindikative målinger gir utslag av fuktvandring i nedre del av grunnmur.

[Gå til side](#)

###### 1 Tomteforhold > Terrengforhold

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

Ved fuktindikative 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.

[Gå til side](#)

###### 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.

[Gå til side](#)

###### 1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

[Gå til side](#)

###### 1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 8 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er manglende tetting rundt rørgjennomføringen under servanten.

### **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

Det er påvist skade i skroget under kjøp/frys. Sokkellisten dekker ikke tilstrekkelig, eller er ikke høy nok.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**⚠** Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

**⚠** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 9 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1919

**Kommentar**

Er renvert i perioden 2003-2026

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2003 Modernisering Leiligheten er pusset opp i perioden 2003-2026.

### UTVENDIG

#### **TO 1** Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekingen 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.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

#### **TO 2** 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**

- 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

#### **TO 2** 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, sprekkdannelse 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 treverket fast.

**Konsekvens/tiltak**

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 10 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### • 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.

### TO 2 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:

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.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass av ukjent årstall er montert i 1. etasje. Glass i det store vinduet i stuen og på kjøkkenet er fra 2025. I kjelleren er det, med unntak av to nye vinduer, eldre vinduer med enkle glass.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 11 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert innneklima, samt for å unngå ytterligere skade på vindusrammer og omkringliggende konstruksjon.

Slitte karm og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre råte og forringelse av vinduets funksjon.

Eldre vinduer med enkle glass i kjeller bør vurderes skiftet ut for å bedre isolasjon og energieffektivitet, samt redusere risiko for kondens og fuktskader.



Kjellervindu med enkelt glass.



Knekt rute.



Siltasje på vindu.

### TO 3 Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Vinduer i kjeller er av eldre type med enkle glass, med unntak av to som er skiftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er slitte og har enkle glass, hvor flere ruter er sprukket eller knust.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør skiftes ut for å ivareta funksjon og energieffektivitet, samt for å redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere skader på grunn av knuste eller sprukne ruter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 12 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Kjellervindu.



Vindu i kjeller



Knust glass.

### TO 3 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør som er malt. Entrèdør i malt utførelse og enkel kjellerdør i tre. Entrèdør fra typisk midten av 2000 tallet. Hoved- og kjellerdør av eldre type.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoveddøren har råteskader i karmen, og det er utetthet mellom dørbblad og karm.

Brann døren mellom fellesarealer og leilighet er heller ikke tett mellom dørbblad og karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

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 dørbblad og karm bør utbedres for å forhindre kald trekk og økt energiforbruk.

Brann døren mellom fellesarealer og leilighet bør tettes for å sikre tilfredsstillende brannmotstand og forhindre spredning av røyk og brann mellom soner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 13 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Råteskadet karm.

### TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

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

### INNVENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater i 1. etasje har parkett på gulv. I kjelleren er det tepper på gulv i innredet kjellerrom, og betong på gulv i uinnredede rom.

Vegger og himling i 1. etasje er utført med sparklete og malte, glatte overflater. I kjelleren er ytterveggene synlige, malte betongvegger. Innervegger har enten trepanel eller er sparklet og malt med glatte overflater.

Deler av himling i kjeller er pusset med bærende underlag av trelekker eller metallnett (rabitz).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i himlingen med pusset overflate i kjelleren. For øvrig har kjelleren typiske overflater og avslutninger fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skade i himling bør utbedres og sikres for å unngå nedfall og videre forringelse.

### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunnen er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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 11 mm høydeforskjell innenfor 2 meter på kjøkkenet og 13 mm innenfor 2 meter i stuen.

Gjennom hele soverommet i 1. etasje er det målt 17 mm høydeforskjell.

I kjelleren er det målt 65 mm høydeforskjell gjennom hele rommet som er innredet som kjellerstue, og 20 mm gjennom hele det tilstøtende innredede rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 14 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Skjevheter i gulv er registrert og vurderes som normalt for byggets alder. Forholdet anses ikke som skade, men kan påvirke bokomfort og tilpasning ved oppussing.

Avviket i kjellerstue er betydelig og klart større enn øvrige målte høydeforskjeller i boligen, og er derfor vurdert annerledes. Forholdet kan være knyttet til eldre setninger eller opprinnelig fall i konstruksjonen, noe som er vanlig i eldre kjellere.

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**



Gulv i kjellerstue.

### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

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

### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er synlig eksponert betongvegg.

### TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør vurderes oppgradert dersom kjellerrommet skal benyttes til rom for varig opphold, for å redusere risikoen for fall og sikre trygg adkomst mellom boligrom.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Nye formpressede, profilerte dørbled er montert i eksisterende karmen.

## VÅTROM

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 15 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.  
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse eller lekkasje.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er manglende tetting rundt rørgjennomføringen under servanten.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør utføres fagmessig tetting rundt rørgjennomføringen under servanten for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skadeutvikling i omkringliggende bygningsdeler.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 16 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Manglende tetting under servant.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjvarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er installert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Vegger ligger til yttervegger eller til vegg til fellesareal, og er utført med tømmer. Våtrommet har synlig åpent bjelkelag. Her det gjort målinger uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 17 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Det er påvist skade i skroget under kjølfrys.  
Sokkellisten dekker ikke tilstrekkelig, eller er ikke høy nok.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden under kjølfrys bør følges opp og eventuelt utbedres for å sikre funksjon og forhindre redusert levetid på innredningen.

Mangelfull sokkelliste er av kosmetisk betydning, men kan vurderes utbedret for å oppnå ønsket utseende.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

##### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kobberrør 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.

#### TO 2 Avløpsrør

##### 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.

- Andre tiltak:

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.

#### TO 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 18 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje.



Varmtannstank fra 2005.

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**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.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i 2025
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 19 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

### Te 2 Fuksikring 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 fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 20 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

- 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. Fuktidikative målinger gir utslag av fuktvandring i nedre del av grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre 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.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuksikring av grunnmur etableres for å redusere risiko 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.

Ved fuktindikative 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.

### 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 fukskader.

### 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 rørrinspeksjon 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 bygningsakkyndige 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.*

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 21 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### ⚠ 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 er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper på vegg og rekkverk i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerheten og 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 helseisiko.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 22 av 28

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

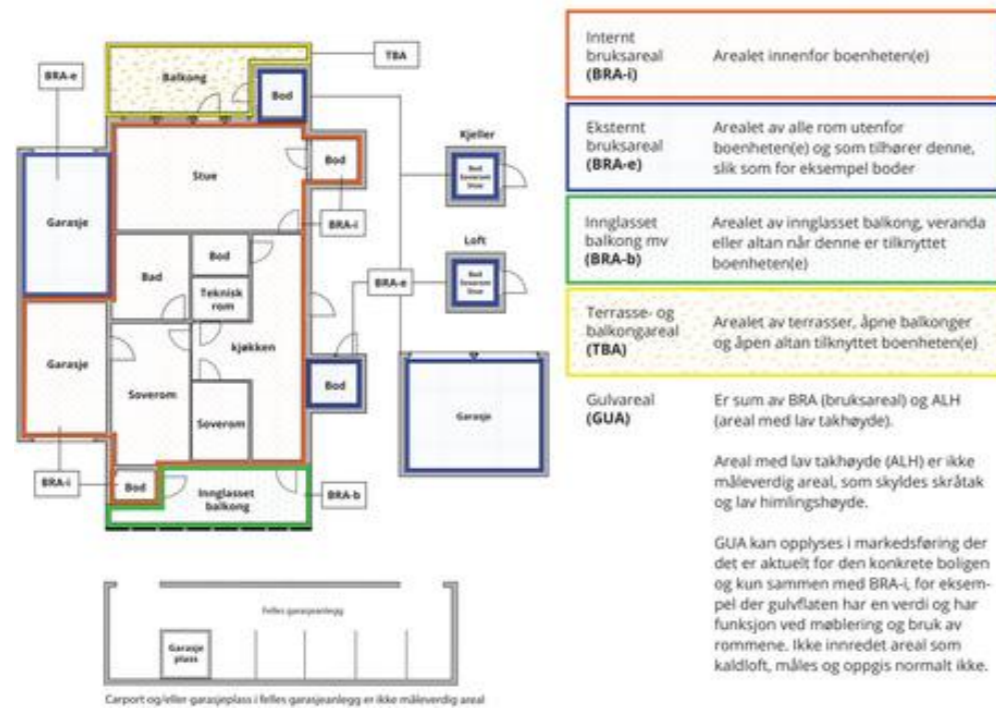
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Aralet 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 bruktendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 23 av 28

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69			69	
Kjeller	46			46	
<b>SUM</b>	<b>115</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, kjellerstue, gang, bod, bod 2, bod 3		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kjeller er delvis innredet, det er ikke dokumentert at denne er søkt endret til rom for varig opphold.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 24 av 28

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

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	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	31.03.2026	
3	31.03.2026	
4	07.04.2026	
5	08.04.2026	
6	16.04.2026	
7	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.

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 oppførede 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.: 22520-1115

Befaringsdato: 11.03.2026

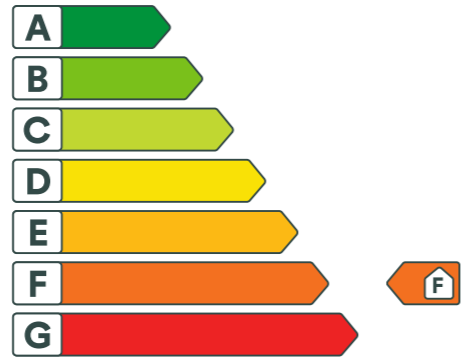
Side: 28 av 28



## Energiattest



Adresse <b>Figgjogata 1, 4015 STAVANGER</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281819</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer —
Gårdsnummer <b>53</b>	Bruksnummer <b>173</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer —




 **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 <b>1919</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig horisontal delt</b>
Bruksareal <b>115,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>95,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisit</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**294,86 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>252,35 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>23 974 kWh</b>
---	---

**Figgjogata 1, 4015 STAVANGER**
 **Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Figgjogata 1, 4015 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**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:

Varmtvannsbereder

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.

## Kommuneplan

Adresse: Figgjogata 1, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 53/173/0/0

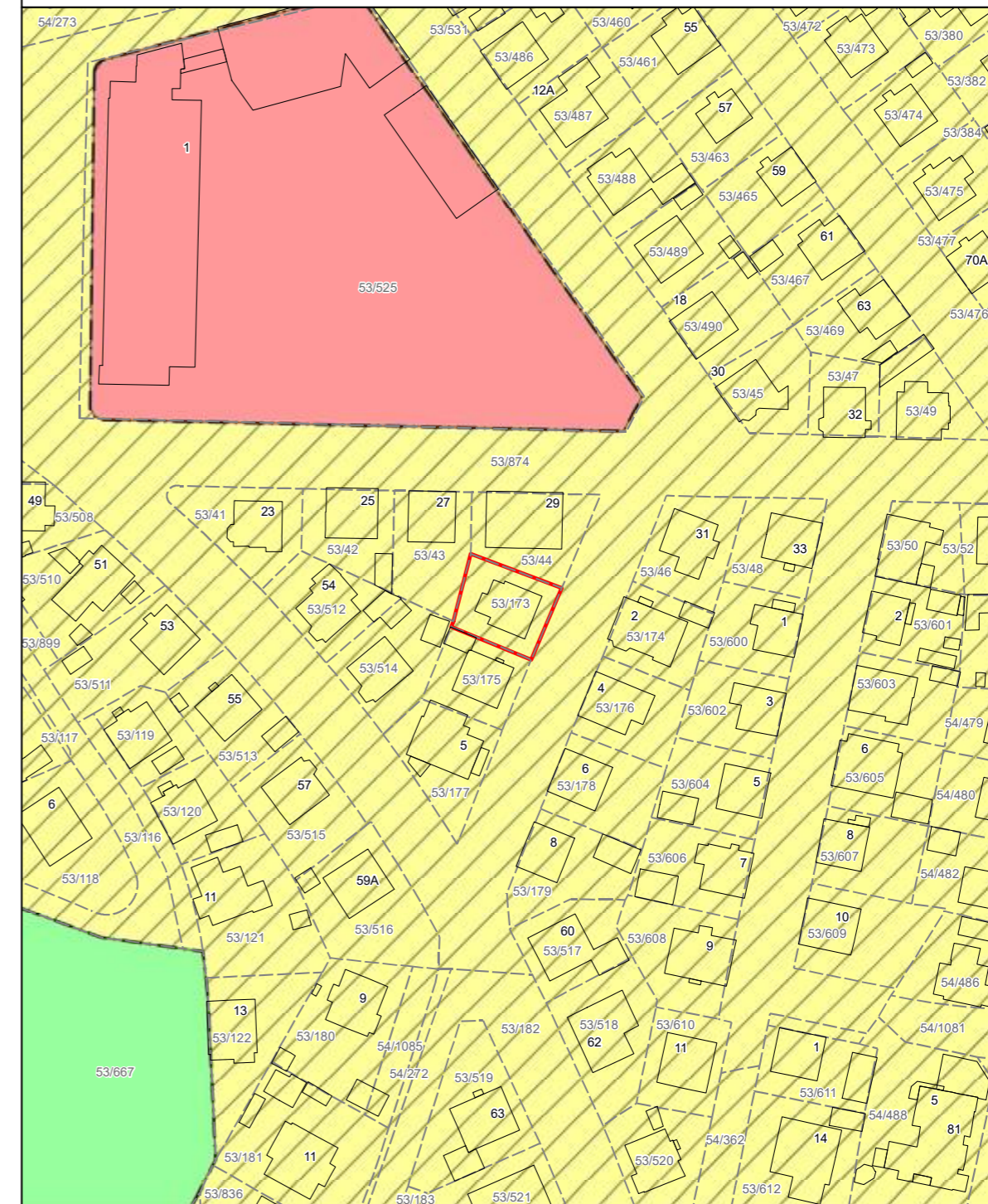
Dato: 2025-01-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger  
kommune





## 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

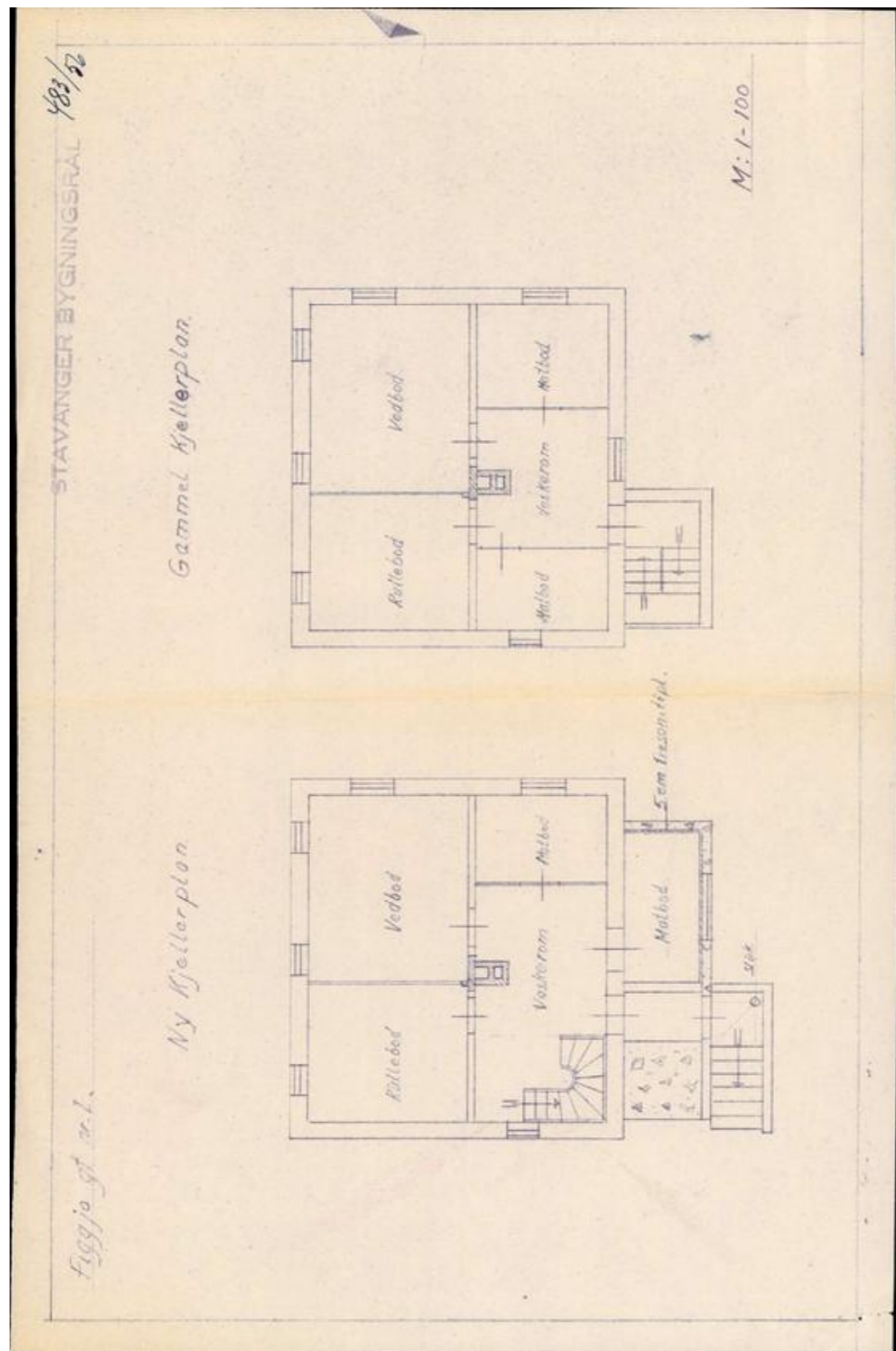
Rapportdato : 8.1.2025

#### Areal og koordinater:

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

#### Grensepunkt/Grenselinje

Lepernr	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

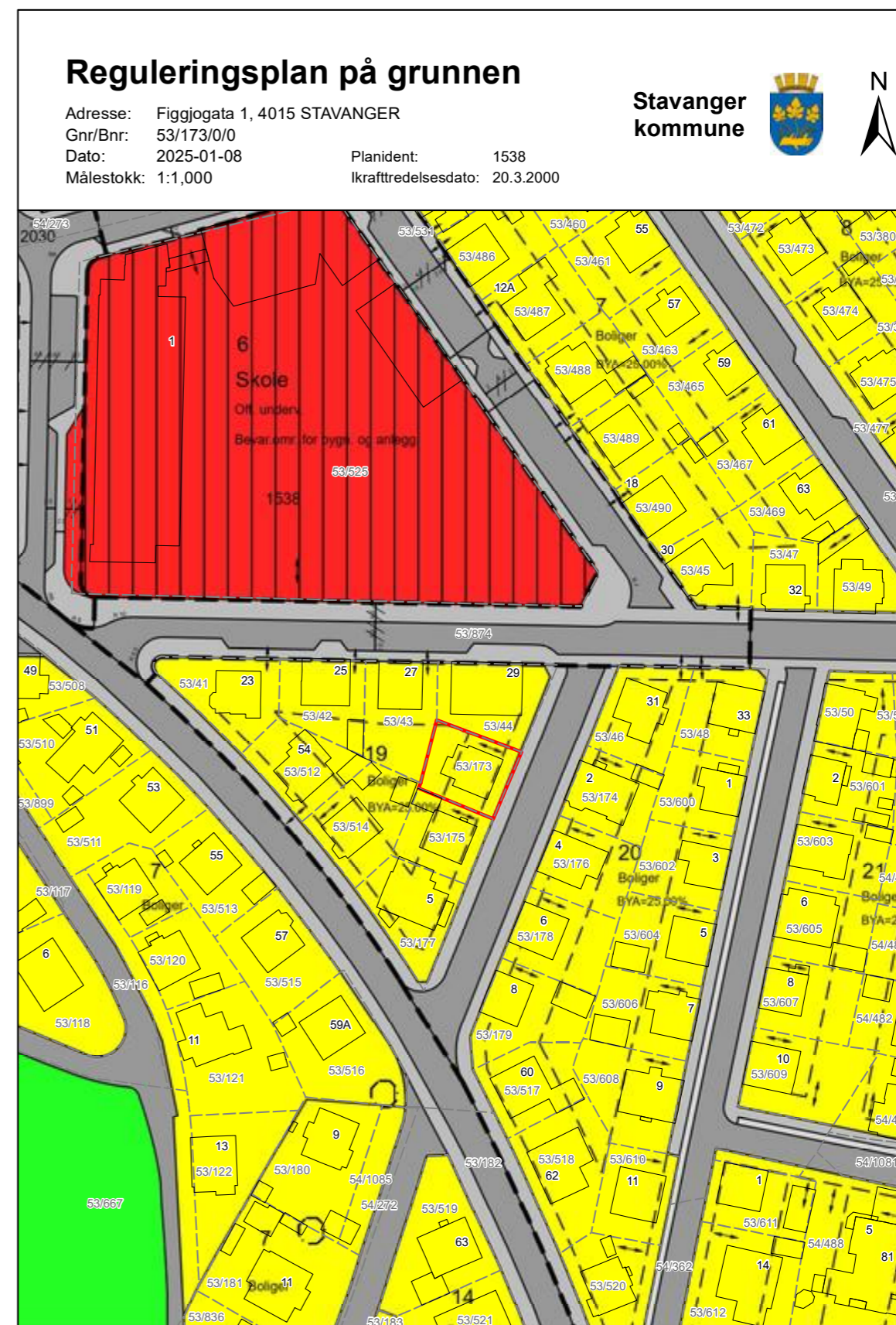


## Retningslinjer for Trehusbyen

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.

- Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- 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.
- 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.
- Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- 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.
- Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

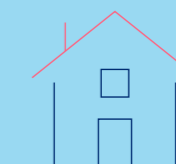
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 monterte 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 monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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. 1 i Sameiet Figgjogata 1, oppdragsnr.: 1230260022  
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 kontakinformasjon, 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