

PROAKTIV



OPHEIMSGATA 38



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

• **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

Flott 2-roms leilighet over to plan med balkong og sentral beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Opheimsgata 38, 4014
STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 55, bnr. 953, snr. 3 i
Opheimsgata 38

Prisantydning: 4.850.000,-

Omkostninger: 135.500,-

Totalpris: 4.985.500,-

Kommunale avgifter: 13.495,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1931

Rom/soverom: 2/1

BRA: 102 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gateparkering etter
områdets bestemmelser.

Tomt: 387.8 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 1.014,-

Felleskostnader inkl.: Sameiet betaler
felles forsikring etter sameiebrøk.

Energimerke: Energiklasse: Rød G

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

34

Plantegninger

36

Kjerneinformasjon

42

Vedlegg

99

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

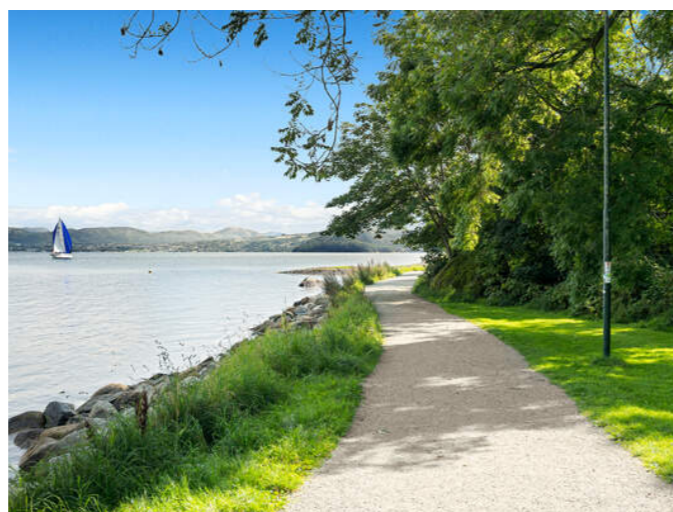
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Opheimsgata 38 har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på populære Storhaug - en bydel kjent for sitt urbane miljø, hyggelige nabolag og korte avstander til det meste Stavanger har å by på. Her bor man i et levende område med en perfekt kombinasjon av byliv, sjø, grøntområder og gode servicetilbud.

Fra boligen er det kort vei til Stavanger sentrum med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Den populære Pedersgata, kjent for sitt spennende mat- og uteliv, ligger innen komfortabel gangavstand, og området rundt Tou Scene og Lervig byr på et kreativt og voksende bymiljø med konserter, arrangementer og sosiale møteplasser.

Storhaug er også kjent for sine flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Like i nærheten finner man den populære Storhaugturen med vakre turstier, utsiktspunkter, badeplasser og



OFFENTLIG TRANSPORT

Admiral Cruys gate Linje 13	6 min	0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min	0.8 km
Stavanger Sola	18 min	

DAGLIGVARE

Joker Jelsagaten PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km
Økologiske Dagligvarer	8 min	

VARER/TJENESTER

Arkaden Torgterrassen	9 min	
Vitusapotek Svanen - Stavanger	8 min	

SPORT

Storhaug skole Aktivitetshall	2 min	0.2 km
Kyviksmarka Ballspill, sandvolleyball	5 min	0.4 km
EVO Kannik	13 min	
SATS Storhaug	12 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyviks vei	3 min	
Storhaug	3 min	

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

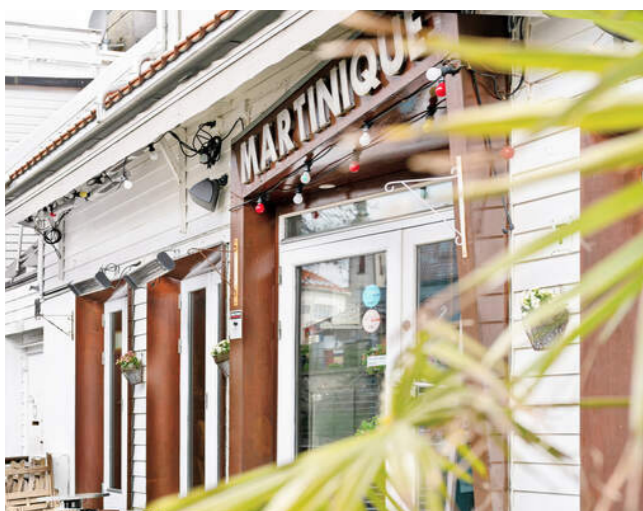
Stedet du bor blir en del av deg



grønne friområder. Turveien langs sjøen tar deg forbi idylliske områder som Godalen, Vaisenhusstranda og Rosenli, med flotte bademuligheter året rundt. Området byr også på parker, lekeplasser og gode aktivitetsmuligheter for både store og små.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige med dagligvarebutikker, treningssentre, kollektivtransport, skoler og barnehager i nærområdet. Storhaug har et godt

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



kollektivtilbud og gode sykkel- og gangforbindelser til resten av byen, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

Dette er et attraktivt område for både unge voksne, familier og etablerte som ønsker å bo sentralt med nærhet til både urbane kvaliteter og flotte naturområder.



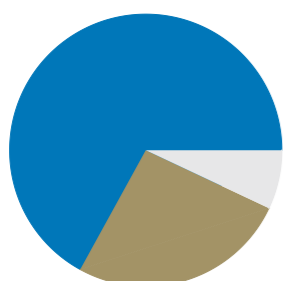
Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boliger.

Adkomst

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

BOLIGMASSE



7% enebolig
26% blokk
67% annet

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	1 min 0.1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	12 min 1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	6 min 0.5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.8 km

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.5 km
Biå Steinerbarnehage (1-6 år) 19 barn	8 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL OPHEIMSGATA 38

Vi starter utendørs – leiligheten har balkong og det er felles hage.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

387 m²

Beskrivelse av tomt

felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Våtrom > Loft > Bad > Generell
Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se veldagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Torsdag, 21. mai 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten går over 2 plan og inneholder

2 etg.: Bod, bad, entré, kjøkken, spisestue, stue, soverom
Loft.: Bad, toalettrom, soverom, stue/kjøkken, kryperom, kryperom 2, kryperom 3
Kjeller.: Bod/vaskerom

Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med tilgjengelig bygningstegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at loftsseksjonen er omsøkt eller godkjent for varig opphold. 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.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at innredning i loft, fremstår som utleiedel og er ikke byggegodkjent til det formålet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at loftsseksjonen er omsøkt eller godkjent for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette."

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 2 kvm

Total BRA: 2 kvm

2. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

3. etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

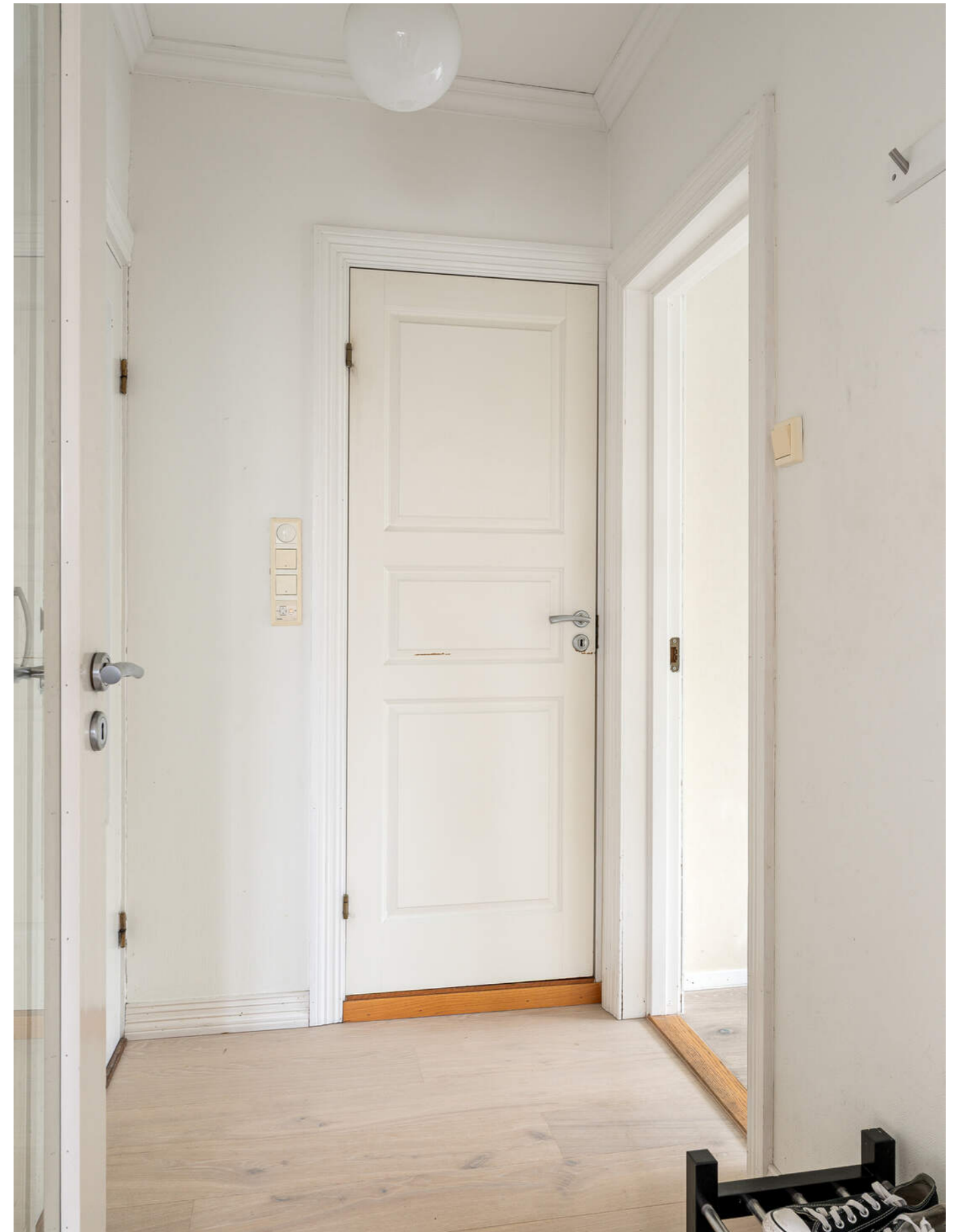
Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 6 kvm

Vaskerom i kjeller er medtatt som BRA-e.
2 og 3 etasje er medtatt som BRA-i.
Begge enheter går under samme bruksnummer.

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

Standard

Velkommen til Opheimsgata 38 -Kjekk leilighet over to plan i murhus med balkong. Boligen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på populære Storhaug - en bydel kjent for sitt urbane miljø, hyggelige nabolag og korte avstander til det meste Stavanger har å by på. Her bor man i et levende område med en perfekt kombinasjon av byliv, sjø, grøntområder og gode servicetilbud.





Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til sofa, TV og øvrig møblement. Stuen er todelt med egen spisestue som har god plass til spisebord.

Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet, som er adskilt fra oppholdsrommet. Kjøkkenet er romslig, har fliser på gulv og lys utførelse, samt benkeplate i stein. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong.

Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. Badet ligger ved siden av soverommet og har fliser på gulv med varmekabler. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med fliser på vegg.

Tar vi trappen opp til loftsetasjen finner vi en koselig loftstue (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent), kjøkken, dusjrom og toalett. Loftstuen har plass til sofa, TV og annet møblement. Kjøkkenet har åpen løsning og er innredet med lyse, glatte fronter. Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng.

Alt i alt er dette en flott og innholdsrik leilighet i et attraktivt og sentralt område. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad hoved etasje.
Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

STUEN

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til sofa, TV og øvrig møblement.



SPISESTUEN

Stuen er todelt med egen spisestue som har god plass til spisebord.
Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet.



KJØKKEN

Kjøkkenet er adskilt fra stuen. Kjøkkenet er romslig, har fliser på gulv og lys utførelse, samt benkeplate i stein. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong.







HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement.



BAD

Badet ligger ved siden av soverommet og har fliser på gulv med varmekabler. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med fliser på vegg.



LOFTET

Tar vi trappen opp til loftsetasjen finner vi en koselig loftstue (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent), kjøkken, dusjrom og toalett. Loftstuen har plass til sofa, TV og annet møblement.



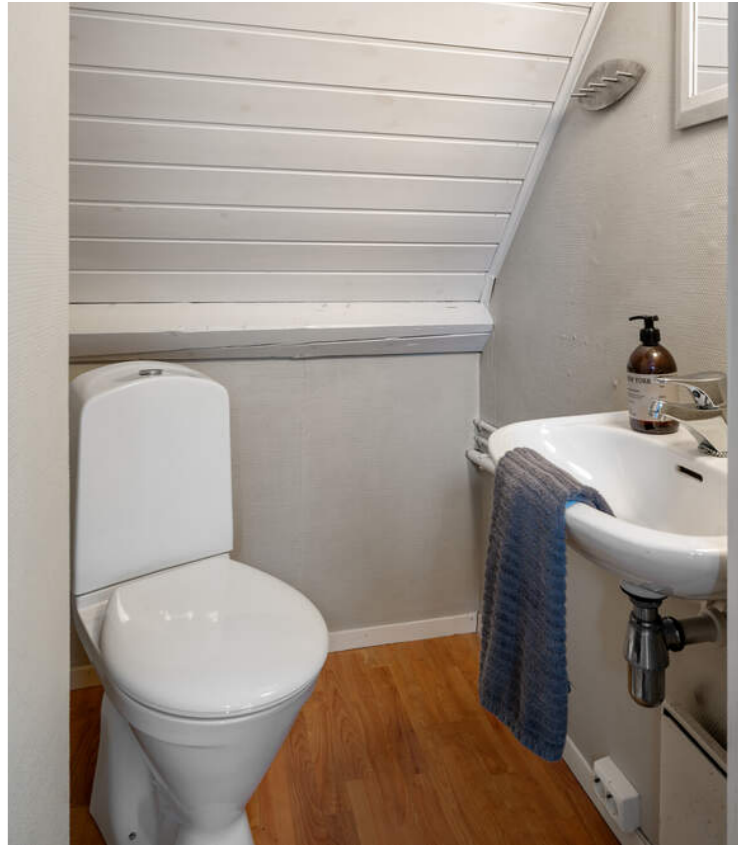
KJØKKEN

Kjøkkenet har åpen løsning og er innredet med lyse, glatte fronter.

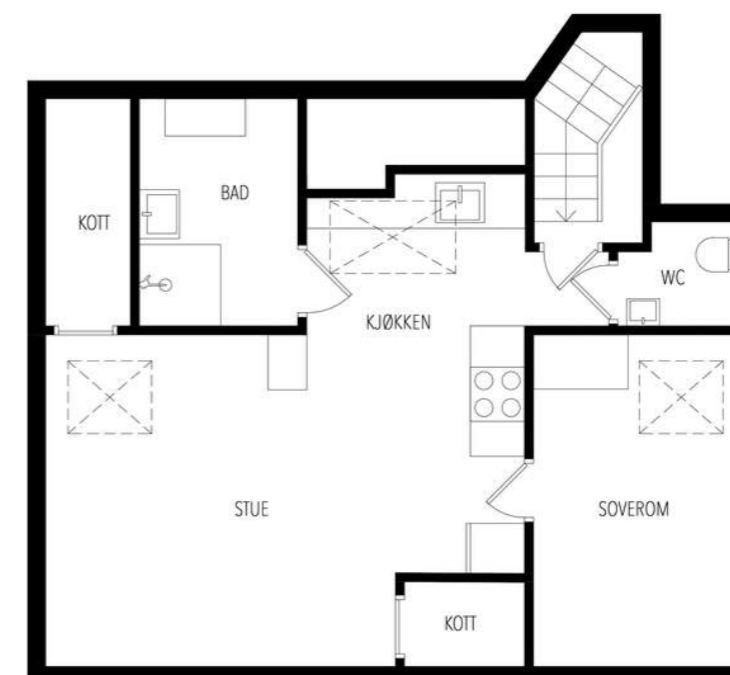
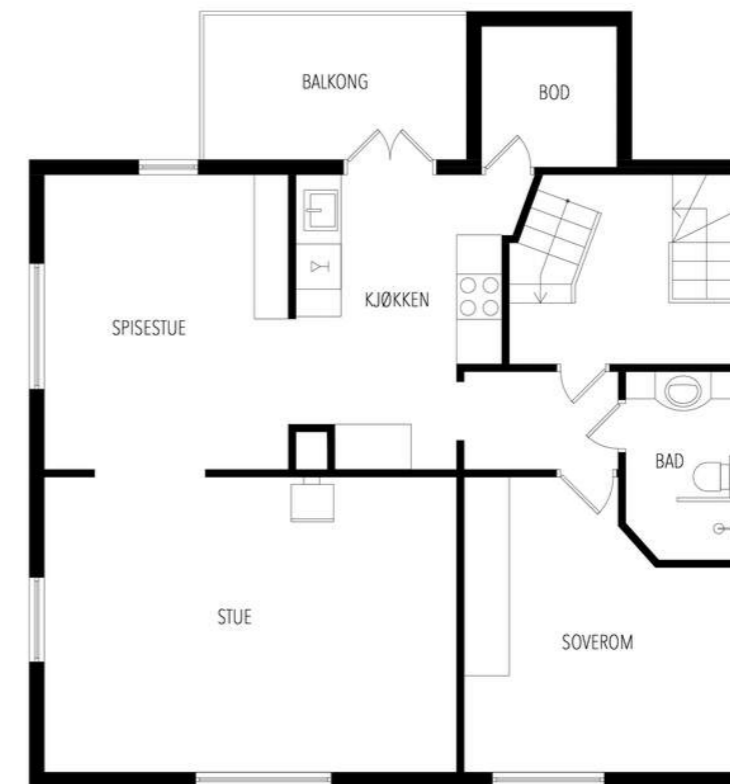




ROMMET ER ROMSLIG
MED Plass TIL
DOBBELTSENG.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

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

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

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

Felleskostnader pr. mnd

1.014,-

Felleskostnader inkluderer

Sameiet betaler felles forsikring etter sameiebrøk.

Formuesverdi primær

843.044,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.372.176,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

13.495,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Andre utgifter

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

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

Diverse

Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med tilgjengelig bygningstegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at loftet er omsøkt eller godkjent for varig opphold. Godkjenning 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.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at innredning i loft, fremstår som utleiedel og er ikke byggegodkjent til det formålet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at loftet er omsøkt eller godkjent for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette."

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/55/953/3:
31.10.1960 - Dokumentnr: 4200 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:953
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1987 - Dokumentnr: 18500 - Erklæring/avtale BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT Overført fra: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:953 Snr:3 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1987 - Dokumentnr: 18500 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/183
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål og er i hensesone for "Bevaring kulturmiljø" (Trehusbyen). Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplan
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner under bakken
Id 2192
Navn Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren

Kjerneinformasjon

kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
121 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

122 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
135 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 972 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 985 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema 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

David Alexander Richard South

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 14 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 53 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 900,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 041.

Totale kostnader kr. 67 641.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og

markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
27.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Opheimsgata 38	Opheimsgata 38	

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?

31.05.2002

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.

Har bodd her selv fra 31.05.2002 til 01.11.2006. Etter dette så har det vært utleid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP943492.11.1

Informasjon om selger

Selger

South, David Alexander Richard

Forbehold

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

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.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Leietaker sier at det kan komme grums i toalett, spesielt når de har vært vekke i noen uker.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget
 Eieren av leilighet i første etasje oppdaget fukt i en vegg ved oppussing, dette ble utbedret.

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
 2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet nesten alle vindu og terrassedør. Mangler å bytte vindu i bod ved siden av kjøkken. Dette er en kost som skal deles av sameiet..

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Devo AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

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

Elektrisitet

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

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

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Leietaker har sagt at det kan forekomme grums i toalettet, spesielt etter de har vært vekke noen uker.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

Side 3



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Leietaker har sagt at det er litt forekomst av mugg på soverom.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som beskrevet over: Leietaker har sagt at det er litt forekomst av mugg på soverom.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eieren av leiligheten i første etasje oppdaget fukt i en vegg ved oppussing av badet. Dette er utbedret.

Leietaker på loft hadde uhell og det kom vann på gulvet fra dusjhodet til tregulv ved kjøkken. Gulvet ble ødelagt og det ble meldt inn som forsikringssak og utbedret.

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 28985268

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **David Alexander R South** Date: **2026-05-19**

Identification

 David Alexander R South

Egenerklæringskjema





Signed by:

David Alexander R South	19/05-2026 08:45:04	BankID OIDC High
-------------------------	------------------------	---------------------



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER  STAVANGER kommune
 gnr. 55, bnr. 953, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 Rapportdato: 25.05.2026 Oppdragsnr.: 22514-1050 Eiendomsverdi ref nr: BG6951
 Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



takstkompaniet



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

takstkompaniet

Takst-kompaniet AS

takstkompaniet

Rapportansvarlig



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



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 2 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 3 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 4 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG [Gå til side](#)

Betongtakstein av ukjent alder.

Nedløpsrør og beslag i plastikk.
Murkonstruksjon med pusset fasade.

Åstak

Det er registrert råteskadet treverk på innsiden av taket ved besiktigelse fra innsiden av kott på loft.

Det er også registrert borestøv fra insekter (borebiller) i takkonstruksjonen fra kottet.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

2. etasje

Vinduer fra 2015, 2021, 2025.
Vindu på bad fra 2000

Loft:

3 Velux vinduer av nyere dato.
Noe flasing av maling i karmen etter at disse har stått opp ved regn.
Ikke utsalg ved fuktmåling i karmen
Hovedytterdør i tre.
Treterrasse ut fra kjøkken.

INNVENDIG [Gå til side](#)

2 etasje:

Parkett på gulv ved entre og soverom.
Spisestue og stue med tregulv.
Kjøkken med fliser på gulv.
Malte plater på vegger.
Malte plater i tak og himlingsplater.

Loft:

Panel i tak.
parkett og laminat på gulv.
Plater med tapet på vegger.
Trebjelkelag.

Det ble målt opptil 4 cm høydeforskjell i 2. etasje på kontrollerte punkter.

Det ble målt opptil 2 cm høydeforskjell på kontrollerte punkter på loftet.

Mursteinspipe med vedovn.

Malte glatte dører og dører med glass og speil.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

TEK 97-10

Ingen dokumentasjon

Fliser på vegg i dusjhjørne og glassfliser.

Vegger med tapet.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Topp terskel til sluk er 4,5 cm, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Det er målt 1 cm fall fra innerdør til sluk.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.

Det ble ikke registrert treverk i den kontrollerte konstruksjonen, og fuktmålingen er derfor utført i gipsplater bak dusjhjørnet.

Bad loft:

Dusjrom ved vask.

Det er ikke etablert sluk i gulvet.

Det er fall vekk fra dusjkabinettet, slik at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i under etasje:

Vakerom av ukjent alder.

Det er betong på gulv med sluk.

Plater og panel på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje:

Fronter i lys utførelse.

Benkeplate av stein.

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 5 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er fuktsøkt på utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble avdekket unormale forhold.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken loft:

Glatte, hvite fronter.

Benkeplaten er av tre.

Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Fritstående kjøleskap.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og panel i tak.

Plater med tapet på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobbervannrør er kontrollert under vasken og der det var synlige rør.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Mekanisk avtrekk fra bad/dusjrom.

Veggventiler i rom i 2. etasje.

Manglende ventiler i loftsetasjen.

Varmtvannstank fra 1999 og 2015.

Elektrisk anlegg som er oppgradert før eier overtok leiligheten i 2002.

Nåværende eier tror det ble skiftet ved oppussing av leiligheten i 2001.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med tilgjengelig bygningstegninger.

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

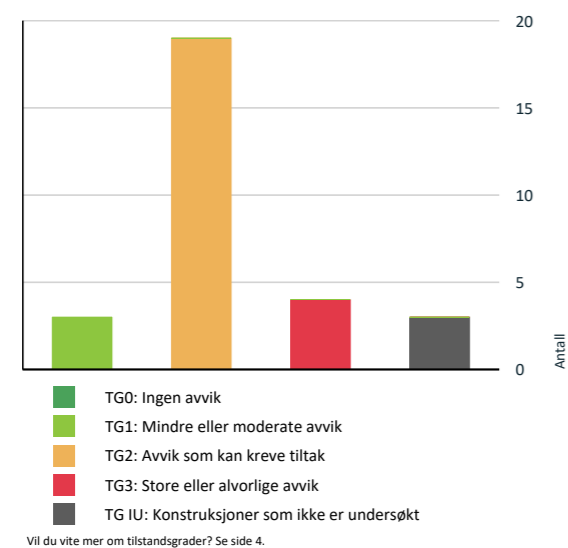
Side: 6 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

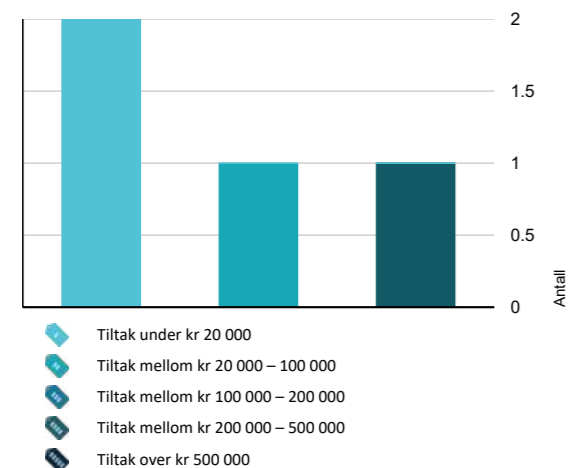
TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 7 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 8 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1931

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein av ukjent alder.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpsrør og beslag i plastikk.

TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Murkonstruksjon med pusset fasade.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Åstak.
Ifølge eier vil utbedringer av takkonstruksjonen være en sak for sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert råteskadet treverk på innsiden av taket ved besiktigelse fra innsiden av kott på loftet.

Det er også registrert borestøv fra insekter (borebiller) i takkonstruksjonen fra kottet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet treverk bør skiftes ut, og tiltak mot borebiller må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.

Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fukt- og råteskader samt insektangrep.

Manglende utbedring kan føre til økte skader, svekket bæreevne og i verste fall sammenbrudd av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder videre undersøkelser, da dette skal være en sak for sameiet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

2. etasje

Vinduer fra 2015.

Vindu på bad fra 2000.

Loft:

3 Velux vinder av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 9 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Karmene har noe mer slitasje enn forventet.
Karm og list i stue har løsnet i hjørnet.
Det er registrert svertesopp i vinduskarmen på badet.
Vinduet på badet er noe værslitt utvendig og har punktert glass.

Velux-vinduer: Det er noe flassing av maling i karmene etter at disse har stått åpne ved regn.
Det er ikke registrert utslag ved fuktmåling i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmene og listverket bør utbedres og festes der de har løsnet, for å hindre ytterligere skade og trekk.

Svertesopp i vinduskarmen på badet bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere risikoen for ny soppdannelse.

Vinduet på badet med punktert glass og værslitt utvendig karm bør skiftes ut eller repareres, for å unngå varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduet.

Generelt bør slitte og sprukne karmen utbedres for å forhindre inntrenging av fukt, som kan føre til råte og ytterligere skader på konstruksjonen.



TO 1 Vinduer 2021-2025

Beskrivelse

2. etasje

Vinduer fra 2021 og 2025.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i tre.

Balkongdør fra 2025.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse ut fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 10 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

2 etasje:
Parkett på gulv ved entre og soverom.
Spisestue og stue med tregulv.
Kjøkken med fliser på gulv.
Malte plater på vegger.
Malte plater i tak og himlingsplater.
Knirk og ujevnheter forekommer, noe som anses som normalt i henhold til byggets alder.

Loft:

Panel i tak.
parkett og laminat på gulv.
Plater med tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slittegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Tapeten løsner og buler i stuen i 2. etasje, samt på soverommet på loftet.

Det er registrert sopp på yttervegg på soverom i 2. etasje. Det ble ikke målt utslag ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tapet som løsner og buler bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende overflater og forhindre ytterligere forringelse.

Sopp på yttervegg i soverom i 2. etasje bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må kartlegges og utbedres for å redusere risiko for helseskader og ytterligere skade på bygningsdeler.

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 11 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.

Det ble målt opptil 4 cm høydeforskjell i 2. etasje på kontrollerte punkter.

Det ble målt opptil 2,5 cm høydeforskjell på kontrollerte punkter på loftet.

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.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører og dører med glass og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren inn til badet har svulmet opp nede langs kanten.

Døren inn til dusjrommet på loftet tar i karmen.

Døren inn til soverommet på loftet tar i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av dører med påviste avvik for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere skade.

Dørblad som har svulmet opp bør vurderes skiftet eller utbedret for å unngå problemer med bruk og for å redusere risiko for fuktskader.

Dører som tar i karm eller gulv bør justeres for å sikre normal åpne- og lukkefunksjon, samt for å unngå unødig slitasje på dør og gulv.



Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 12 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 97-10

Ingen dokumentasjon

Årstall: 2001 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjhjørne og glassfliser.
Vegger med tapet.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

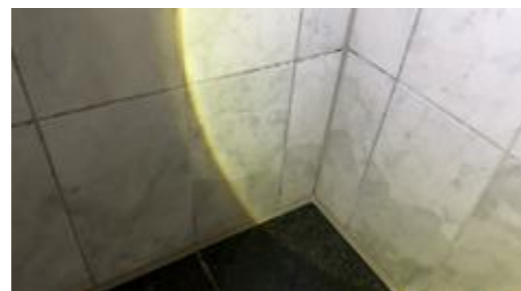
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med svertesopp bør vaskes grundig, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å hindre videre vekst.

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres, da slike skader kan indikere bakenforliggende fuktproblemer og medføre risiko for skader på konstruksjonen og forringet innklima.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
Topp terskel til sluk er 4,5 cm, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Det er målt 1 cm fall fra innerdør til sluk.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er observert svertesopp i fugene. Dette kan indikere fuktproblematikk og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 13 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Fliser og fuger med riss, sprekker og bom bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Svertesopp i fugene bør fjernes, og årsaken til fuktproblematikken bør undersøkes og utbedres for å forhindre videre vekst og skade.

Avvikende fallforhold til sluk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Membran har en begrenset teknisk levetid og vil over tid svekkes som følge av aldring og bruk.

Eldre membranløsninger vurderes å ha økt risiko for svikt. Bevegelser i konstruksjonen kan medføre sprekkdannelse og brudd i tettesjiktet, med påfølgende risiko for fuktinntrengning.

Tettesjiktets funksjon kan ikke verifiseres uten inngrep, og skader kan utvikle seg skjult over tid.

Det er ikke registrert akutte forhold, men oppgradering må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert renninger fra undersiden av toalettet.

Det er observert svellinger på baderomsinnredningen som følge av fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet innredning og undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukt og renninger fra toalettet. Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner bør utbedres for å redusere risiko for skjulte vannskader og ytterligere skade på innredning og omkringliggende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 14 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Det ble ikke registrert treverk i den kontrollerte konstruksjonen, og fuktmålingen er derfor utført i gipsplater bak dusjhjørnet.

Ved inspeksjonen ble det observert plastfolie i veggkonstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning i våtrom, da bruk av både membran og plastfolie kan medføre to tette sjikt i konstruksjonen, med risiko for innestengt fukt. Ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering av våtrommet anbefales det at plastfolie/dampspærre fjernes i samsvar med gjeldende byggtkniske prinsipper.

Årstall: 2001 Kilde: Eier



LOFT > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom med vask og dusjkabinett.

Det er ikke etablert sluk i gulvet.

Det er fall vekk fra vask og dusjkabinettet, slik at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke påvist membran i våtrommet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres sluk i gulvet og sørges for tilstrekkelig fall mot sluk for å hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

Konsekvensen av manglende sluk og feil fall er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 15 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Ved inspeksjonen ble det observert plastfolie i veggkonstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning i våtrom, da bruk av både membran og plastfolie kan medføre to tette sjikt i konstruksjonen, med risiko for innestengt fukt. Ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering av våtrommet anbefales det at plastfolie/dampspærre fjernes i samsvar med gjeldende byggtkniske prinsipper.



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vakerom av ukjent alder.

Det er betong på gulv med sluk. Plater og panel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring og bruk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonalitet på våtrommet.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av nytt beleggs på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fronter i lys utførelse.

Benkeplate av stein/kompositt.

Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er fuktsøkt på utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble avdekket unormale forhold.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert svellinger i overflater rundt kjøøl/frys, noe som tyder på at det har vært lekkasjer eller renninger fra kjøøl/frys.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede overflater rundt kjøøl/frys for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 16 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

LOFT > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, hvite fronter.
Benkeplaten er av tre.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Frittstående kjøleskap.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Benkeplaten ved vasken har svulmet opp som følge av fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skader på benkeplaten ved vasken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.
Dersom utbedring ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for mugg- og råteskader, samt høyere kostnader ved fremtidig reparasjon eller utskifting.



LOFT > STUE/KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenviften bør tilkobles en kanal som fører avtrekket ut gjennom tak eller vegg, for å sikre god luftkvalitet og hindre opphopning av mato og fukt i rommet. Manglende utlufting kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og panel i tak.
Plater med tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for mugg- og fuktrelaterte problemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobbervannrør er kontrollert under vasken og der det var synlige rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 17 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd.

Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør av søil/plast har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, temperaturpåvirkning og normal bruk. Materialet kan etter hvert bli sprøtt, med økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer.

Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad/dusjrom.
Veggventiler i rom i 2. etasje.
Manglende ventiler i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventiler i loftsetasjen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktnivå og risiko for mugg- og råteskader.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra 1999 og 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsbereider som er over 20 år bør vurderes skiftet, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker med alder.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje.

Understøttelsen av tanken må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre skader på tank og omkringliggende konstruksjon.

El-tilkoblingen må oppgraderes i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

Det bør etableres vannstoppssystem for å begrense skadeomfanget ved eventuell lekkasje.



Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 18 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



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

Nåværende eier opplyser å ikke ha kjennskap til det elektriske anleggets utførelse, omfang eller alder, da anlegget ble etablert før overtakelse av leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nåværende eier opplyser å ikke ha kjennskap til det elektriske anleggets utførelse, omfang eller alder, da anlegget ble etablert før overtakelse av leiligheten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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 Som følge av usikkerhet knyttet til alder og historikk for det elektriske anlegget, anbefales det at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet ved eierskifte.



Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 19 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøvede verdier påvises, for å unngå helse- og sikkerhetsrisiko for beboere.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.



Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 20 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

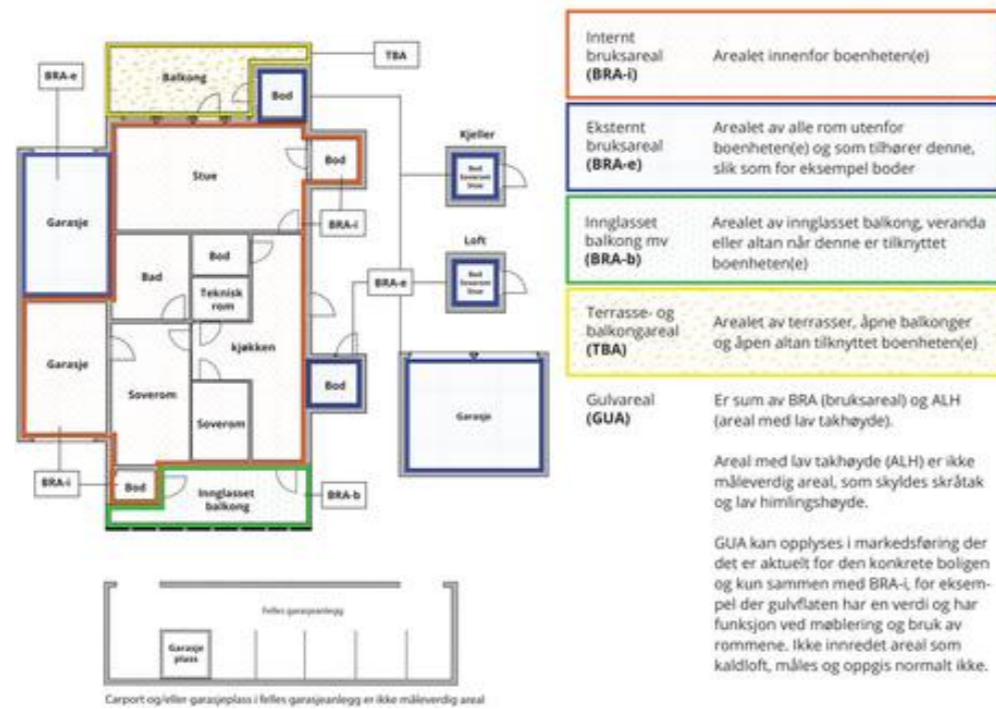
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 21 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	70			70	6
Loft	30			30	
Kjeller		2		2	
SUM	100	2			6
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bod, bad, entré, kjøkken, spisestue, stue, soverom		
Loft	Bad, toalettrom, soverom, stue/kjøkken, kryperom, kryperom 2, kryperom 3		
Kjeller		Vaskerom	

Kommentar

Vaskerom i kjeller er medtatt som BRA-e.
2 og 3 etasje er medtatt som BRA-i.
Begge enheter går under samme bruksnummer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens bruk av rommene samsvarer ikke med tilgjengelig bygningstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på at loftsseksjonen er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 22 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør
	David Alexander Richard South	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	953		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Opheimsgata 38

Hjemmelshaver

South David Alexander Richard

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	
2	25.05.2026	
3	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 25 av 26

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 953
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

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

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

• Normal siltasjegrad: forventet siltasje 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.: 22514-1050

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 26 av 26

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



Energiaattest

Adresse Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER			
Dato for energimerking	Merkenummer		
21.05.2026	Energiaattest-2026-299443		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Boligblokker	4519248		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
55	953		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
3	H0301		

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1931	Annen bolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
102,0 m ²	100,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	MurTeglstein
Oppvarming	
Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
519,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
425,47 kWh/m ²	42 547 kWh



Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER

Detaljer

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



Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 26: 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 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**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.

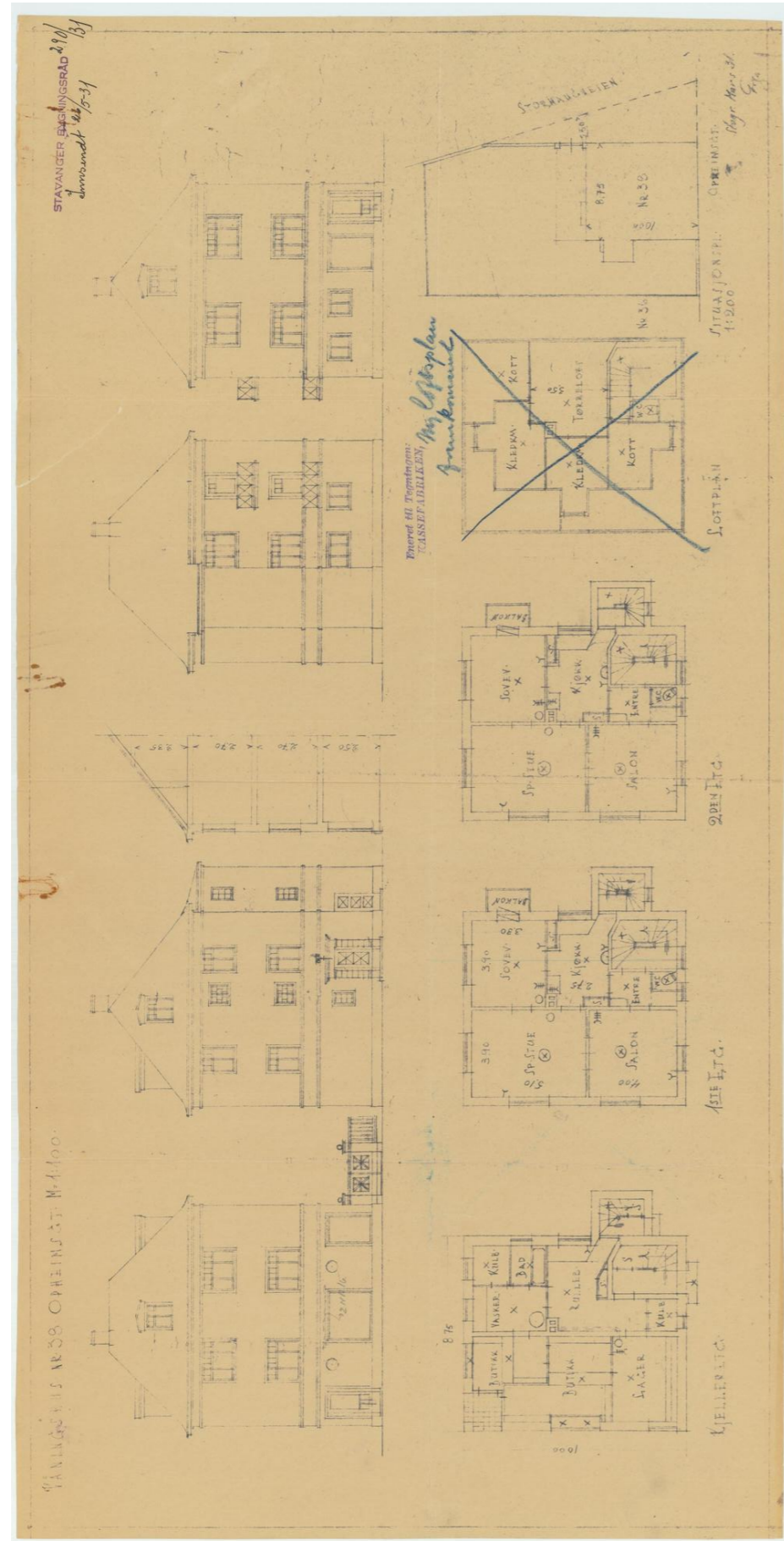
<https://www.enova.no/energimerking>

**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>



DAGBOKFØRT
12.10.87 18500
BYFOGDEN I
STAVANGER

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner** 08 OKT. 1987
5389 A. 511

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
DnC - Dagsland Eiendom A/S	KIKUEGT. 28	522823

1. Eiendom	Gnr. 55	Bnr. 953	Fnr.	Kommune
	Opheimsgate 38			Stavanger
2. Hjemmelshaver	Navn: Sørco Engineering A/S Box 618 4001 Stavanger			
	Fødselsnummer			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Figd. seksjonsnr. ken tildeler:
Opheimsgata 38 snt. 12. og 3.
Oppmålingsseksjonen i Stavanger 9/10.87.
e. f. *[Signature]*



Attestert kopi av dok.nr. 1987/18500/102
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 09:34

Side 2 av 2

6. Fordelingsliste											
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
		183									
1	B	53/183	38	21				41			
2	B	65/183	38	22				42			
3	B	65/183	38	23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		183		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: <u>Opheimsgate</u>											
7. Supplerende tekst											
Loftet disponeres i helhet av seksjon 3.											
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift										
21.9.87											
Sted											
Stavanger											
Tinglysingsstempel											



Attestert kopi av dok.nr. 1960/4200/102
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 09:34

Side 1 av 2

Dagbok nr. 4200 19 60
STAVANGER BYRETT
31/10-60

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr.
Opheimsgate 38 gate - vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

- Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
- Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
- Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
- Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
- Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
- Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
- Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyl eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
- Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
- Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
- Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
- Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 31.10.1960.

X Olav Padley Skjøtteinnehaver. _____ Eier.

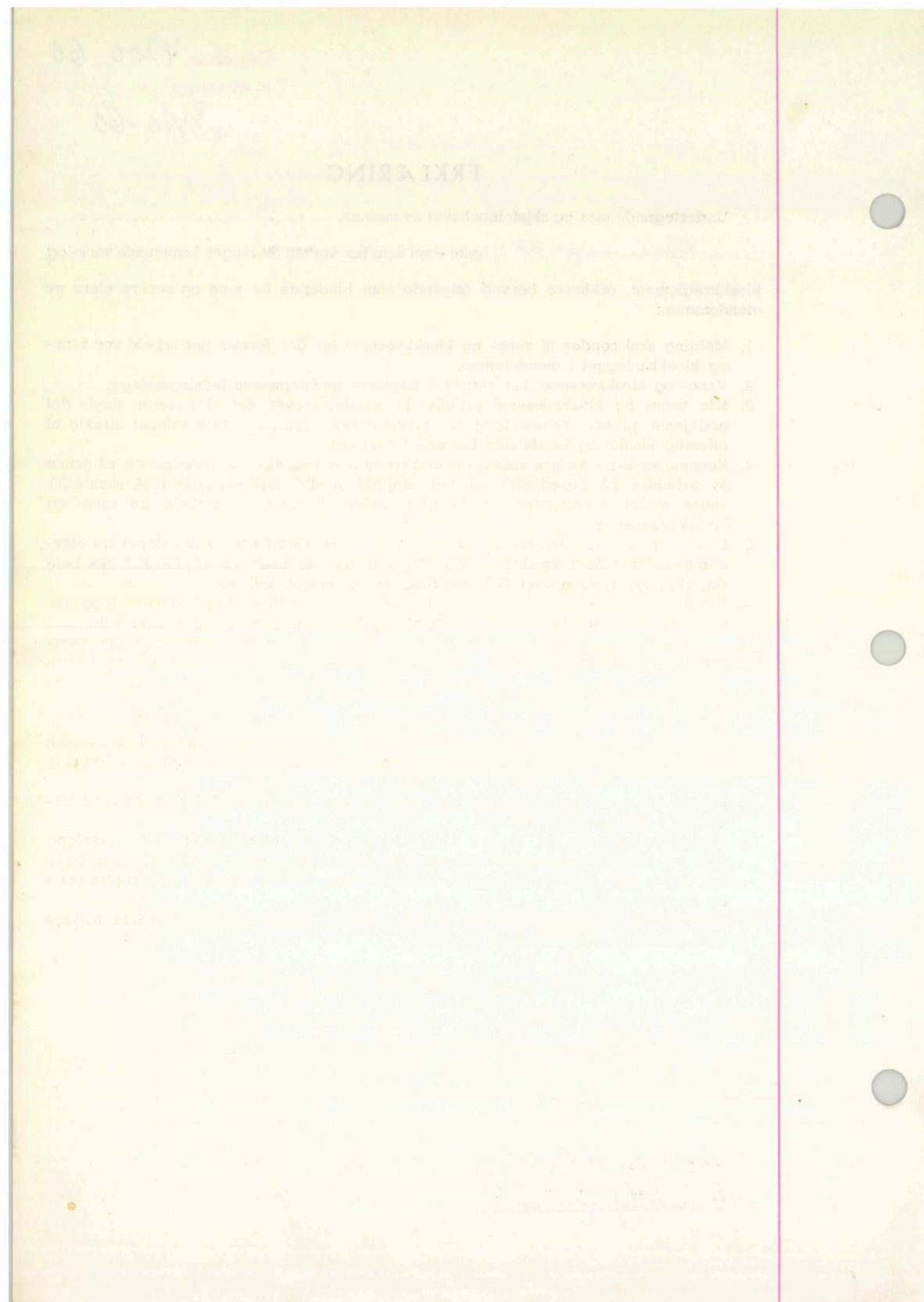
Til vitnerlighet:

- Ruff Jakobson
- Thorlief Hegland



Attestert kopi av dok.nr. 1960/4200/102
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 09:34

Side 2 av 2

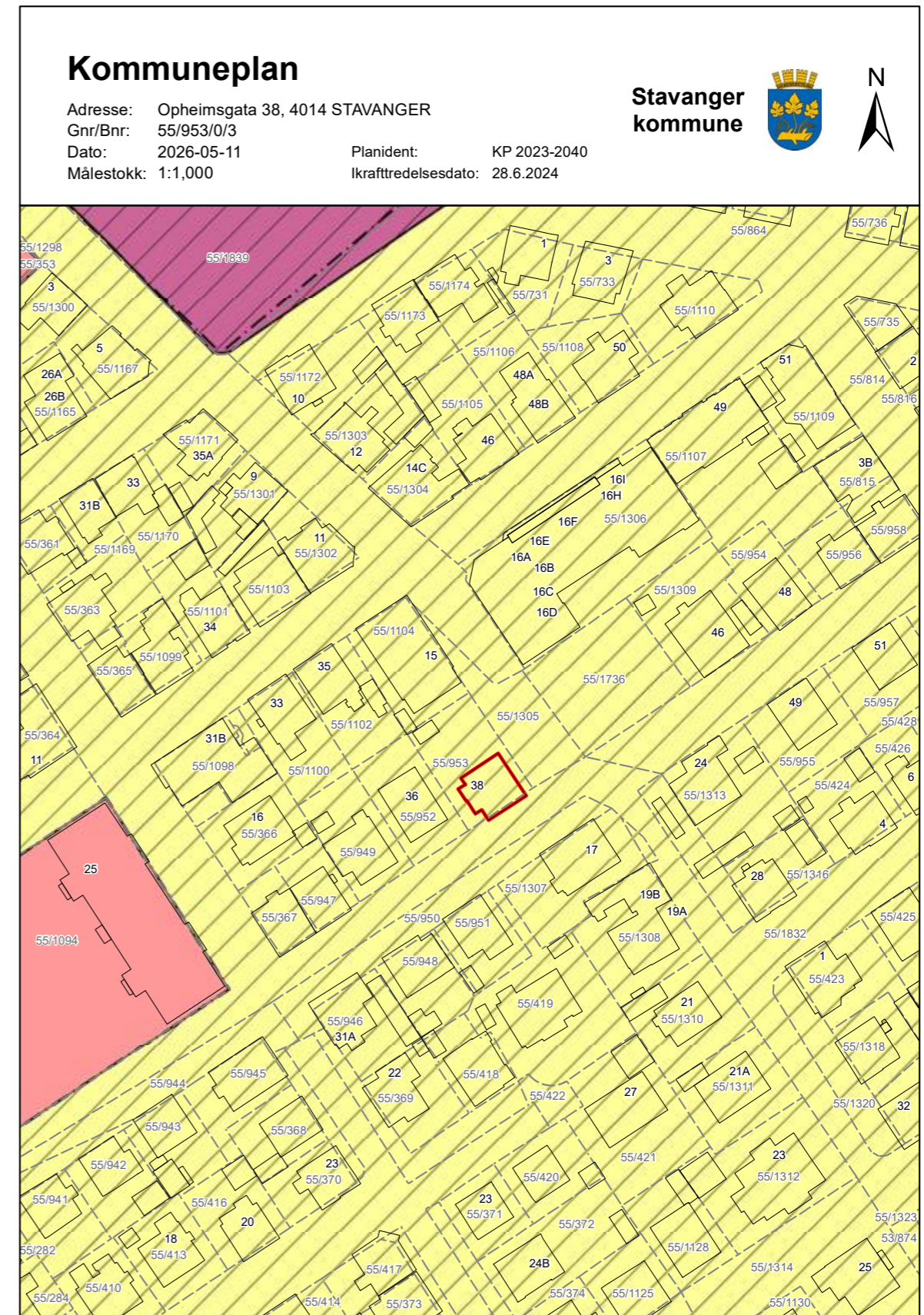


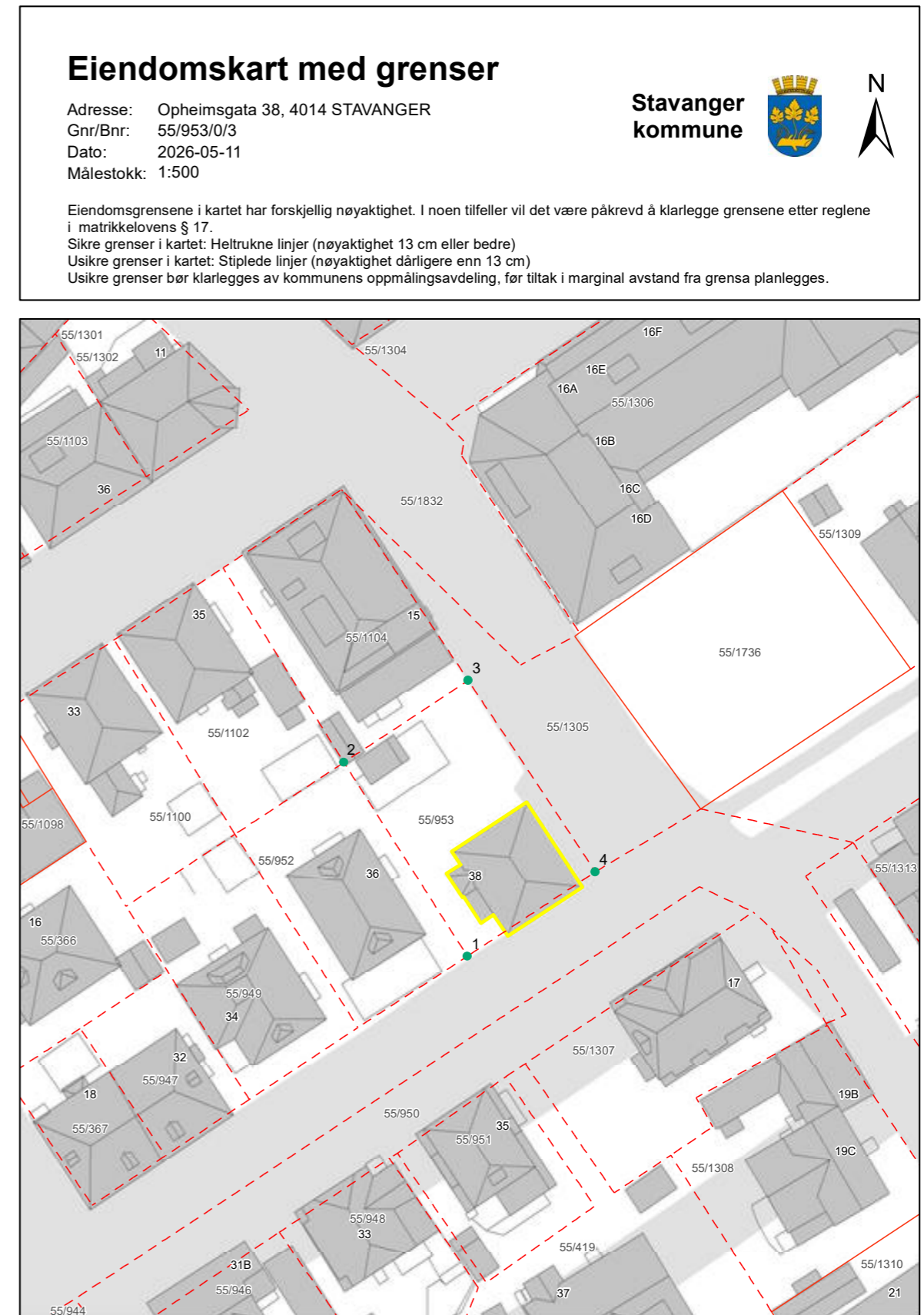
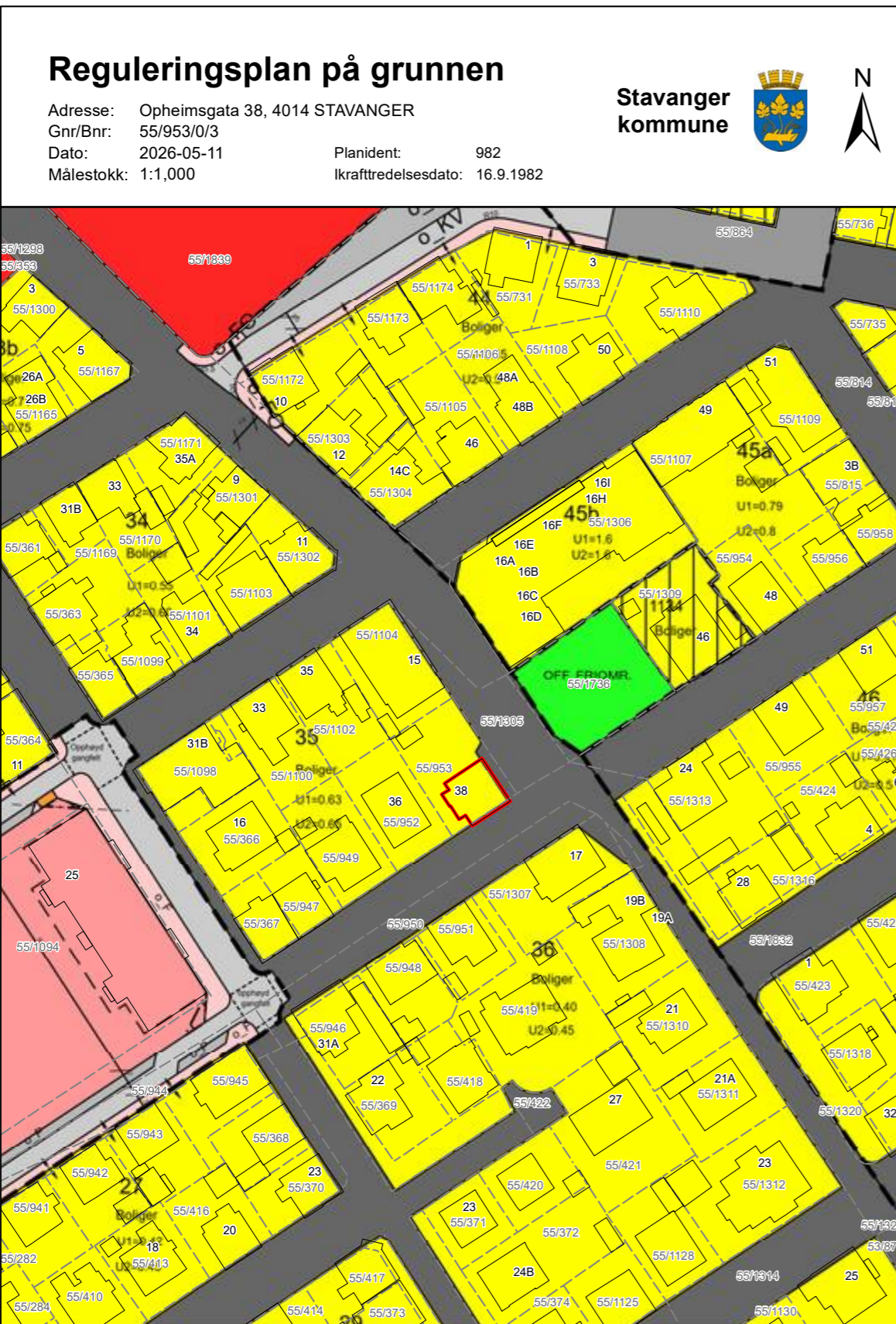
Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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







Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.5.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm)	Arealmerknad	Koordinatsystem:
387,8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540887.62135	312754.877061	Ikke spesifisert	24,37	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6540908.10543	312741.826149	Ikke spesifisert	15,78	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6540918.76965	312754.968288	Ikke spesifisert	24,34	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6540896.55973	312768.394863	Ikke spesifisert	16,26	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

side: 1





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 prioritert 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 henvisning. 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 tryggende 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring 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:

Opheimsgata 38, 4014 STAVANGER. Gnr. 55, bnr. 953, snr. 3 i Opheimsgata 38, oppdragsnr.: 1230260150
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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