

PROAKTIV



LIANG 7A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



ØVRE VAULEN

Stor og innholdsrik enebolig med godkjent hybel, 2 terrasser, hagestue, flotte uteområder og attraktiv beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Liang 7, 4018 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 18, bnr. 409, i Stavanger kommune

Prisantydning: 10.500.000,-

Omkostninger: 281.750,-

Totalpris: 10.781.750,-

Kommunale avgifter: 44.262,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 7/4

BRA: 457 m²

BRA-i: 377 m²

Garasje/Parkering: Carport/Garasje. Biloppstillingsplass på eiendommen.

* Carport er bygget til garasje og er ikke søkt godkjent. Se i punktet diverse på side 38/39.

Tomt: 975.7 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	113		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



ØVRE VAULEN

Kommune: Stavanger / Område: Øvre Vaulen

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

Liang 7 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Øvre Vaulen, i et veletablert og rolig boligområde med nærhet til både natur, sjø og byliv. Området er kjent for sine grønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og praktiske avstander til det meste man trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kort vei til populære turområder langs Vaulen badeplass og kyststiene videre mot Godalen badeplass, som byr på flotte turmuligheter året rundt. Her kan man nyte sjøutsikt, badeplasser, svaberg og fine rekreasjonsområder. Det er også enkel tilgang til grøntområder og turstier som passer både for joggeturer, sykkeltureturer og rolige søndagsturer med familien.

For den aktive finnes et bredt utvalg av fritidstilbud i nærområdet, med idrettsanlegg, treningssentre, lekeplasser og organiserte aktiviteter for både barn og voksne. Området har



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Dalsetveien Linje 11	1 min 0.1 km
🚶 Mariero stasjon Linje L5	24 min 2 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 4.9 km
✈ Stavanger Sola	16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Åsen PostNord	6 min 0.5 km
Helgø Meny Mariero	11 min

VARER/TJENESTER

🛒 Kilden Kjøpesenter	6 min
🏪 Vitusapotek Mariero	10 min

SPORT

🏃 Vaulen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
🏃 Dalsetkroken balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
🏃 24/7 Mariero	11 min
🏃 CrossFit Centrum Hillevåg	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Powercharge Mariero	12 min
🔌 Obs-Mariero	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



også gode muligheter for sjørelaterte aktiviteter som padling, bading og fiske.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige med flere dagligvarebutikker, handelssentre og servicetjenester i kort avstand. Blant annet ligger Kilden kjøpesenter innen komfortabel rekkevidde, med et godt utvalg av butikker, caféer og øvrige tjenester.

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

Det er kort vei til barnehager, skoler og kollektivtransport, noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier og pendlere. Med gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet kommer man seg raskt til Stavanger sentrum, Forus Næringspark og øvrige sentrale arbeidsplasser i regionen.

Dette er en bolig med en svært god kombinasjon av fredelige omgivelser, nærhet til sjø og natur, samt enkel tilgang til byens fasiliteter.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger.

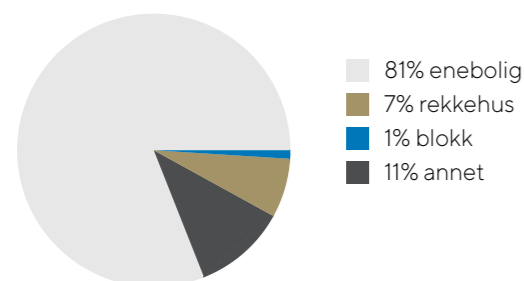
Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	11 min 1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	21 min 1.8 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	11 min 1 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	25 min 2 km

BARNEHAGER

Vannassen barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.9 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL LIANG 7A

Vi starter utendørs – boligen parkering i garasje/carport, 2 terrasser, balkong og flotte uteområder.

Parkering

Carport/Garasje.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Garasjen er bygget uten søknad og er oringalt registrert som carport. Det foreligger dermed et avvik mellom faktisk bruk/beskrivelse og godkjent tiltak. Kjøper må være oppmerksom på dette forholdet. Eventuelle endringer fra carport til garasje er søknadspliktig, og det er kjøpers ansvar å undersøke dette nærmere med kommunen dersom det er av betydning.

Tomtestørrelse

975 m² eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig med godkjent utleieleilighet i underetasjen, samt hybel som ikke er omsøkt. Boligen er oppført på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Yttertaket er utført som sperrekonstruksjon og tekket med tegltakstein. Det er integrert garasje i bygningen. Eiendommen har vært gjenstand for ombygging og påbygging over tid.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Oljetank
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bygningssakskyndig

Henning Bergevik (befaringsdato: Mandag, 23. februar 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

Boligen går over to plan og inneholder.

2 etg.: Kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, omkleddingsrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue 2, hobbyrom, bad
1 etg.: Entré, toalettrom, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, soverom 4, stue/kjøkken, toalettrom 2

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, men deler av underetasjen benyttes i dag på annen måte enn det som fremgår av tegningene. En del av underetasjen benyttes til utleieformål (hybel), uten at det er dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent. I utleiedelen er det i dag 1 soverom, stue/kjøkken og bad. Ikke godkjent utleiedel er i originale plantegninger definert som "kjellerstue". 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.

I godkjent utleiedel benyttes et rom godkjent som bod som soverom, uten at rommet er vurdert for varig opphold.

Bruksendring fra "bod" til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. 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.

Videre benyttes et rom i hoveddel i underetasjen som soverom, selv om rommet på tegning er vist som bod. Bruksendring fra "bod" til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. 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.

I hoveddel er det etablert bad i rom som på tegning er godkjent som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent. Forholdene bør avklares med kommunen, da bruksendringer kan være

søknadspliktige og kan medføre krav om tilbakeføring. 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.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 172 kvm
BRA-e: 55 kvm
Total BRA: 227 kvm

2. etasje
BRA-i: 205 kvm
BRA-b: 25 kvm
Total BRA: 230 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 65 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av boligens alder, flere ombyggings- og

påbyggingsfaser samt konstruktive forhold som sjakter, varierende veggtykkelser og deling av underetasje mellom tre boenheter, er eksakt arealfastsettelse forbundet med usikkerhet. Arealene er fastsatt etter beste faglige vurdering.

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

Standard

Velkommen til Liang 7 - Stor og innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel, 2 terrasser, hagestue, flotte uteområder og attraktiv beliggenhet. Liang 7 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Øvre Vaulen, i et veletablert og rolig boligområde med nærhet til både natur, sjø og byliv. Området er kjent for sine grønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og praktiske avstander til det meste man trenger i hverdagen.

Boligen går over to plan og byr blant annet på utleiedel, hybel (ikke godkjent), parkering i garasje/carport samt flere soverom.

Stuen i andre etasje er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å møblere etter eget ønske. Peisovn bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en koselig hagestue - et flott ekstra oppholdsrom som kan benyttes store deler av året. Hagestuen har god takhøyde og

ANDRE ETASJE

Andre etasje byr på lys og romslig stue, kjøkken 2 terrasser, hagestue, balkong, 3 gode soverom, arbeidsrom, bad og vaskerom.



plass til sofa samt øvrig utemøblement. Fra stuen er det også utgang til terrassen.

Terrassen har god størrelse og er perfekt for sosiale sammenkomster med familie og venner på sommeren.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har en effektiv løsning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og det er rikelig med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det også utgang til terrassen.

I andre etasje finner man i tillegg et arbeidsrom/stue som kan innredes som TV-stue, kontor eller annet etter behov. Herfra er det utgang til boligens andre terrasse.

Etasjen inneholder tre gode soverom som ligger samlet. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng samt øvrig møblement. Rommet har skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter, samt utgang til egen balkong. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet ligger praktisk til ved soverommene og er helfliset. Badet er innredet med toalett, servant, dusjnise og badekar.

I første etasje finner man utleiedel og hybel, hvor hybel ikke er omsøkt/godkjent, samt ett soverom (ikke godkjent), hobbyrom og arbeidsrom.

Utleiedelen består av to soverom (hvorav ett ikke er godkjent), stue/kjøkken og bad.

Hybelen består av stue/kjøkken, ett soverom, bad og toalett.

Alt i alt en flott bolig med flere gode kvaliteter. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmepumpe.
Varmekabler på gulv på bad.
Mursteinspipe og åpen peis.
Kullfyrt ovn.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Info strømforbruk

Boligen er tilknyttet Norgespris.

STUEN

Stuen i hovedetasjen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å møblere etter eget ønske. Det er utgang til hagestue, samt terrasse.





HAGESTUE.

Et flott ekstra oppholdsrom som kan benyttes store deler av året. Hagestuen har god takhøyde og plass til sofa samt øvrig utemøblement.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har en effektiv løsning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og det er rikelig med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det også utgang til terrassen.



ARBEIDSRUM/STUE

I hovedetasjen finner man i tillegg et arbeidsrom/stue som kan innredes som TV-stue, kontor eller annet etter behov. Herfra er det utgang til boligens andre terrasse.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng samt øvrig møblement. Rommet har skyvedørgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter, samt utgang til egen balkong.





ØVRIGE SOVEROM

De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



BADET

Badet ligger praktisk til ved soverommene og er helfliset. Badet er innredet med toalett, servant, dusjnisse og badekar.



FØRSTE ETASJE

I første etasje finner man utleiedel og hybel, hvor hybel ikke er omsøkt/godkjent, samt ett soverom (ikke godkjent), hobbyrom og arbeidsrom.





GODKJENT UMLEIEDEL.

Utleiedelen består av to soverom (hvorav ett ikke er godkjent), stue/kjøkken og bad. Stuen er romslig og det er utgang til uteområde. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng.





HYBEL (IKKE GODKJENT)

Hybelen består av stue/kjøkken, ett soverom, bad og toalett.



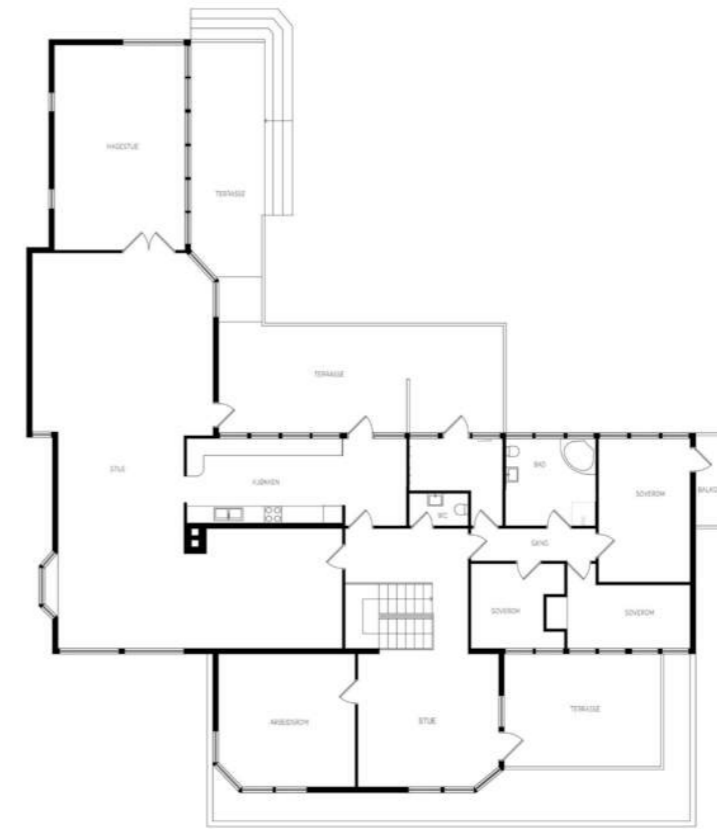
SOVEROM OG BAD

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap. Hybelen er i originale plantegninger definert som "kjellerstue". Hybelen er ikke søkt godkjent.

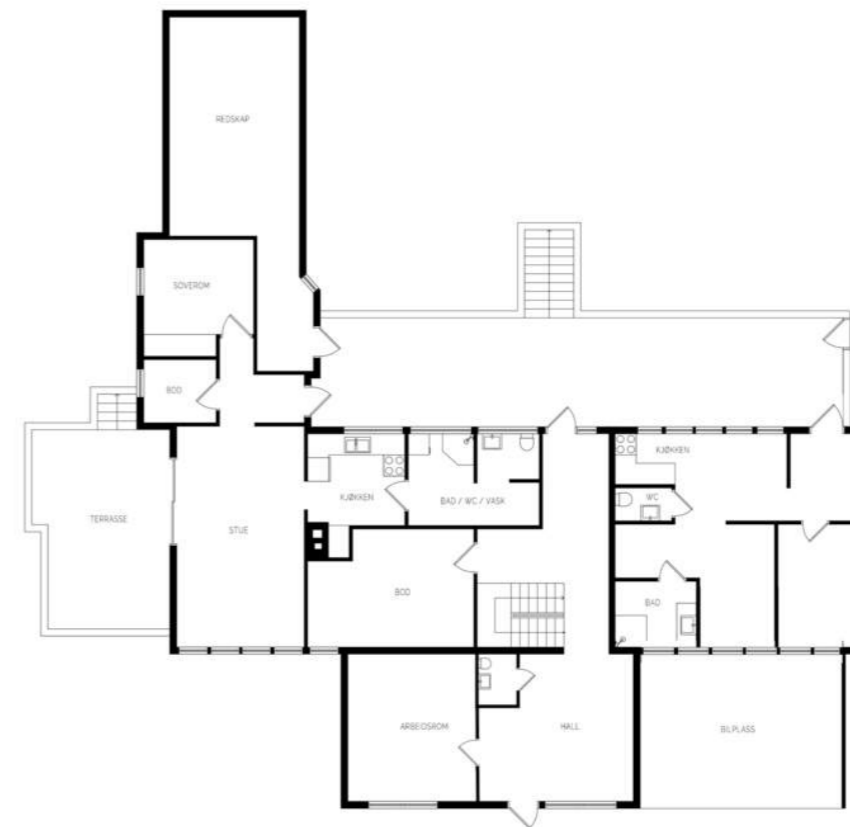




PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.343.479,- for 2023

Formuesverdi sekundær

9.373.914,- for 2023

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

44.262,- for 2025

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 salgsoppdragen.

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 etc.

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

Diverse

Underetasje:

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, men deler av underetasjen benyttes i dag på annen måte enn det

som fremgår av tegningene. En del av underetasjen benyttes til utleieformål (hybel), uten at det er dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent. I utleidelen er det i dag 1 soverom, stue/kjøkken og bad. Ikke godkjent utleiedel er i originale plantegninger definert som "kjellerstue". 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.

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

Videre benyttes et rom i hoveddel i underetasjen som soverom, selv om rommet på tegning er vist som bod. Bruksendring fra "bod" til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

I hoveddel er det etablert bad i rom som på tegning er godkjent som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent. Forholdene bør avklares med kommunen, da bruksendringer kan være søknadspliktige og kan medføre krav om tilbakeføring. 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.

Garasjen er bygget uten søknad og er oringalt registrert som carport. Det foreligger dermed et avvik mellom faktisk bruk/beskrivelse og godkjent tiltak. Kjøper må være oppmerksom på dette forholdet. Eventuelle endringer fra carport til garasje er søknadspliktig, og det er kjøpers ansvar å undersøke dette nærmere med kommunen dersom det er av betydning.

Per i dag er kjellerdelen utleid. Utleiedelen leies ut for kr 12

000 per måned ekskl. strøm, og hybelen leies ut for kr 7 000 per måned inkl. strøm. Oppsigelsestiden er seks måneder i henhold til gjeldende kontrakt

Samarbeidspartnere

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.06.1969

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

5. juni 1969

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/18/409:

03.10.1967 - Dokumentnr: 44 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:3

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:502

Bestemmelse om kloakkledning

17.10.1973 - Dokumentnr: 11258 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:279

03.11.1965 - Dokumentnr: 306155 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:18 Bnr:364

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er reuglert til boligformål

Kommuneplan:

Id KP 2023-2040

Kjerneinformasjon

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan:

Id 475

Navn Øvre Vaulen

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfrritt))

262 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

281 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 763 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

10 781 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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

Kjerneinformasjon

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Solveig Irene F Paulsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 157 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 750,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 7 900,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 51 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 585,00, Utlegg fotograf kr 6 900,00, Utlegg fotograf tilvalg (drone/kveldsbilder) kr 2 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter per stk. kr 300,00, Boligselgerforsikring kr 65 000,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 79 085.

Totale kostnader kr. 130 535.

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 samarbeidspartere er: Søderberg &

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

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
21.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Liang 7A, 4018 STAVANGER

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Liang 7A	Liang 7A	

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?

1969

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.

55 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Paulsen, Solveig Irene Fossan

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra soverom til bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggm Egil Paulsen + Rorlegger firm Finn Kristoffersen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

30+

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til nye (glasserte) panner

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggm Egil Paulsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2

**Kjeller**

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

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

30+

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Foto + gjennom spyling

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggm Paulsen + Renovasjons firma

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

30+

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malde Elektriske

Side 3



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

30+

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye rør fra inngangs parti til kommunalt anlegg

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Finn Kristoffersen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?

Tanken er fjernet

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

Side 4



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmur i dobbel murstein (utsiden små sprekker, innvendig ingen synlige sprekker) (fra 1980)

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra hobby rom til hybel leilighet (som er godkjend)

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggm Egil Paulsen

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ca 1985 Måleverdien er nå ??

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 57486417

Egenerklæringskjema

Name: Paulsen, Solveig Irene F Date: 2026-02-16


Identification:  Paulsen, Solveig Irene F

Egenerklæringskjema

Signed by:
Paulsen, Solveig Irene F 16/02-2026 13:55:42 BANKID


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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Liang 7 A, 4018 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 18, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 457 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22520-1107

Eiendomsverdi ref nr: WE2142

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



 **StavangerTakst AS**

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

StavangerTakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik

Uavhengig Takstingeniør

henning@stavangertakst.no

458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 2 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 3 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 4 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med godkjent utleieleilighet i underetasjen, samt hybel som ikke er omsøkt. Boligen er oppført på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Yttertaket er utført som sperrekonstruksjon og tekkt med tegltakstein. Det er integrert garasje i bygningen. Eiendommen har vært gjenstand for ombygging og påbygging over tid.

Eiendommen fremstår samlet sett i brukbar stand, men med flere forhold som bærer preg av alder, slitasje og begrenset oppgradering over tid. Det er registrert avvik og vedlikeholdsbehov som bør følges opp, og det må påregnes oppgraderinger på sikt.

På befaringsdagen ble det registrert synlige råteskader i underkledning, værslitt utvendig trekledning samt indikasjoner på manglende lufting bak trekledning. Flere forhold indikerer også økt fuktbelastning i bygningskroppen, og det må påregnes vedlikehold og oppfølging for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader utover det som var synlig og tilgjengelig ved inspeksjonen. Tilstandsmerknadene i rapporten gjenspeiler i hovedsak forhold knyttet til byggets alder og datidens byggeskikk.

For nærmere informasjon om tilstand og anbefalte tiltak vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette. I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag er utført i plast og metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning, og deler av fasadene er forblendet med teglstein. Kledningen er innsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av sutakbord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste

vindue er fra perioden 1970–1985. Noen glass er skiftet senere. Bygningen har teak hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre. Tett dør i tre til luftebalkong fra soverom. Dører er i følge eier skiftet i perioden 1996-2000, med unntak av dør til luftebalkong. Det er terrasse over garasjen, terrasse mot hagen og luftebalkong fra hovedsoverommet. Trapp i terreng i betong. Trapp fra terrasse i tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis fra byggeåret. Kullfyrst ovn av eldre type. Produksjonsår er ikke opplyst og kunne ikke fastslås ved befaring. Trapp med parkett i trinn og malte sidevanger. Rekkverk og returrekkverk i tre. Innvendig har boligen finerdører i hoveddelen. I utleiedel og hybel er det glatte, malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom i hoveddel:
Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Bad i hoveddel:
Bad med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjnise, toalett, badekar og innredning med servant.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er motfall til sluk, men har oppbrett på vegger og foran dør. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom/toalett i utleieleilighet med fliser på gulv og vegger. Innvendig tak med himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, toalett og servant. Våtrommet har varmekabler og elektrisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er fryseskap, kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Kjøkkenet med ukjent årstall, men nyere enn byggeår. Benkeplate er fra 2022. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hybel:
Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Utleiedel:
Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom i hybel med toalett og servant. Rommet har avtrekk ut som styres fra kjøkkenhette. Toalettrom i hoveddel med servant og toalett. Toalettrommet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil med avtrekk. Toalettrom tilhørende hoveddel i underetasje med innredning, nedfelt servant og toalett. Det er installert elektrisk styrt avtrekksviftevifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Fra toalettet i underetasjen er det avtrekk via elektrisk styrt vifte. Fra toalettet i hovedetasjen er det avtrekk via oppdriftsventil. Det er noen vinduer med ventil, samt enkelte ventiler i yttervegg. Varmepumpe av typen luft til luft i underetasje. I hovedetasjen er det installert luft-til-luft-varmepumpe I hoveddelen er det en ca. 300 liters varmtvannstank som også forsyner hybelen med varmt vann. I utleieleiligheten er det etablert egen varmtvannstank under kjøkkenbenken. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringssskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting. Hybel har egen måler som er plassert i skapet til hoveddel.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene. Bygningen er oppført i 1970, og det er lagt til grunn at drenering og fuktsikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i dreneringen på befaringstidspunktet. Eier har opplyst om drenering er gjennomspylt og innsisert med kamera ca. 1996. Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard. Det er etablert en mur mellom hage- og gangareal for å ta opp høydeforskjellen.

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Eier har opplyst om at utvendige vann- og avløpsledninger er skiftet ca. 1990, og er av plast.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, men deler av underetasjen benyttes i dag på annen måte enn det som fremgår av tegningene. En del av underetasjen benyttes til utleieformål (hybel), uten at det er dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

I godkjent utleiedel benyttes et rom godkjent som bod som soverom, uten at rommet er vurdert for varig opphold. Videre benyttes et rom i hoveddel i underetasjen som soverom, selv om rommet på tegning er vist som bod.

I hoveddel er det etablert bad i rom som på tegning er godkjent som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent. Forholdene bør avklares med kommunen, da bruksendringer kan være søknadspåkrav og kan medføre krav om tilbakeføring.

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

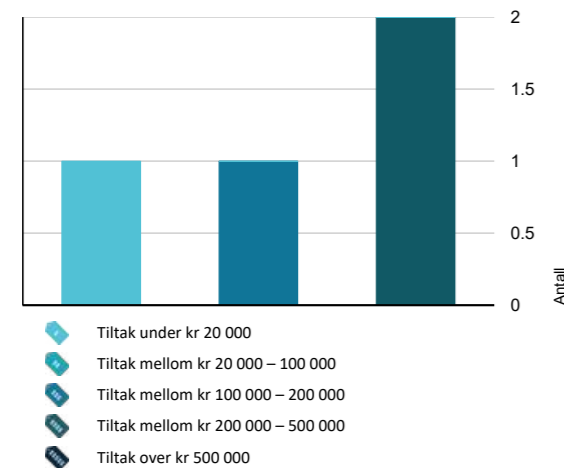
STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10.1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er observert flere fuktskjolder i deler av takkonstruksjonen. De fuktskjoldene som var tilgjengelige for kontroll fremstod tørre på befaringsdagen, med unntak av området ved pipen, hvor det er registrert råteskade på sperr. Det er også observert mus i loftsområdet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

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

Sluk og overflater er av eldre type. Det er ikke påvist membranløsning. Veggene har baderomspanel, og panelene fremstår ikke tette i skjøtene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 Våtrom > Etasje > Bad > Generell

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

Det er ikke tilgang til sluk i dusj og badekar. Det er etablert hjelpesluk under servant, men tettesjikt er ikke identifisert.

Det er registrert sprekker i fliser samt sprekkdannelser i overgang mellom vegg og gulv.

Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

Det er påvist bom under fliser på gulv.

Forholdene medfører høy risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell

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

Våtrommet har flere vesentlige avvik, herunder mangelfulle fallforhold med stedvis motfall, eldre og usikker sluk- og membranløsning, skader i fliser og fuger samt påvist svertesopp. Samlet gir forholdene redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekkning

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Overflater har noe oppsprekking og mosevekst.

1 Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

1 Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det opplyses at fasadene er malt, og at luftingen bak kledningen er forbedret etter tidligere registrerte forhold. Tiltakene fremstår som utført ved befaring. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller nærmere kontroll som verifiserer kvaliteten på utførelsen eller omfanget av tiltakene. Tidligere registrerte forhold tilsier at konstruksjonen kan ha vært utsatt for fuktbelastning.
Det er registrert vertikal sprekke i mursteinsforblending.

1 Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har synlig slitasje, spesielt på innvendige flater. Det er slitasje, og på grunn av alder er det trekk i noen vinduer mellom karm og pakning.

1 Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist uttethet/åpning mellom dørbånd og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skyvedøren i hoveddelen har forhøyet fuktnivå i treverket.
Skyvedøren i utleiedelen er vanskelig å låse/låse opp, og har en løs pakning. Den er i tillegg uten korrekt avslutning mot terskel utvendig.
Den tette balkongdøren er av enkel type og utvendig kledd med panel.

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:
Treverket i trinnene er værslitt og har en del sprekker.

1 Innvendig > Overflater

Det er påvist fuktskader på overflater.
Overflatene viser normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker.
Det er registrert skade på gulvet i soverom som følge av tidligere vannskade.
Gulvet på kjøkkenet i utleiedelen har fliser. Det er bom under flisene, fliser med sprekker, samt flisfuger som sprekker opp eller forvitrer.

1 Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik:

Det er observert svak rustfarget misfarging på murflaten under feieluken på loftet, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

1 Innvendig > Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Dørene i utleiedelen har synlig slitasje.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Badet i hovedetasjen mangler ventilasjon.

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det er avvik:

Eldre type varmepumpe i underetasjen har rustskader i overflater på utedel.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Det er ikke identifisert sluk eller andre tiltak for å håndtere eventuelle lekkasjer fra bereder i hoveddelen. Bereder i utleieleiligheten var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert. Eier har opplyst at denne er eldre enn 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Det ble ikke observert klemlist på knasteplast over terreng ved befaring.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på full sanering av anlegget.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Det er påvist skader på gulvet (se overflater). Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har behov for utskifting i løpet av neste vedlikeholdsperiode.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggene i våtrommet er tapetsert og malt. Disse materialene er isolert sett lite egnet for bruk i våtrom, da de kan ha begrenset motstandsdyktighet mot fukt og vannpåkjenning.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjell tilsvarende ett trinn mellom rommene. Dette kan medføre funksjonsmessige ulemper og risiko for snubling.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 9 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 10 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1970

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som brukbart vedlikeholdt sett i lys av alder og byggeskikk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette. I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være vannlekkasjer inn i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.



Taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 11 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning, og deler av fasadene er forblendet med teglstein. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det opplyses at fasadene er malt, og at luftingen bak kledningen er forbedret etter tidligere registrerte forhold. Tiltakene fremstår som utført ved befaring. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller nærmere kontroll som verifiserer kvaliteten på utførelsen eller omfanget av tiltakene. Tidligere registrerte forhold tilsier at konstruksjonen kan ha vært utsatt for fuktbelastning. Det er registrert vertikal sprekk i mursteinsforblending.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Mangelfull lufting bak kledningen kan føre til oppfukning og utvikling av råteskader i konstruksjonen, med redusert levetid som følge. Det anbefales å følge med på utsatte områder og foreta nærmere undersøkelser ved tegn til fuktproblematikk.

Det er registrert sprekk i mursteinsforblending. Sprekken kan indikere bevegelser og kan over tid medføre økt fuktinntrenging. Forholdet bør holdes under oppsyn, og årsak bør avklares ved videre utvikling.



Overflate før behandling.



Manglende lufting bak kledning.



Råteskadet underkledning.



Sprekk i teglsteinsforblending.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 12 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert flere fuktskjolder i deler av takkonstruksjonen. De fuktskjoldene som var tilgjengelige for kontroll fremstod tørre på befaringdagen, med unntak av området ved pipen, hvor det er registrert råteskade på sperr. Det er også observert mus i loftsområdet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskade på sperr ved pipen, samt tiltak for å utbedre årsak til fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Det anbefales også å iverksette tiltak mot mus i loftsområdet.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fukt- og råteutvikling, økt skadeomfang på konstruksjonen, samt ytterligere skader forårsaket av skadedyr.

Det må påregnes at kostnader kan øke dersom det avdekkes ytterligere skader ved åpning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskjolder rundt gjennomføring.



Høyt fuktinnhold ved pipe.



Råteskadet sperr ved pipe.



Råteskadet takutstikk.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er fra perioden 1970–1985. Noen glass er skiftet senere.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har synlig slitasje, spesielt på innvendige flater. Det er slitasje, og på grunn av alder er det trekk i noen vinduer mellom karm og pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker i treverket for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 13 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Slitasje på innvendige flater.



Eldre vindustype med begrenset tetting mellom karm og pakning.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre. Tett dør i tre til luftebalkong fra soverom. Dører er i følge eier skiftet i perioden 1996-2000, med unntak av dør til luftebalkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Skyvedøren i hoveddelen har forhøyet fuktnivå i treverket.

Skyvedøren i utleiedelen er vanskelig å låse/låse opp, og har en løs pakning. Den er i tillegg uten korrekt avslutning mot terskel utvendig.

Den tette balkongdøren er av enkel type og utvendig kledd med panel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

- Andre tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres utbedring av værslitte karm og sprekker i treverket, samt tetting mellom dørblad og karm for å hindre kald trekk og videre forringelse.

Forhøyet fuktnivå i skyvedøren bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå råteskader og redusert levetid på døren.

Skyvedøren i utleiedelen bør utbedres slik at lås og pakning fungerer tilfredsstillende, og korrekt avslutning mot terskel etableres, for å redusere risiko for inntrenging av fukt og varmetap.

Den tette balkongdøren bør vurderes oppgradert eller utbedret, da enkel utførelse og utvendig panel kan medføre økt risiko for varmetap og fuktskader.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 14 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Enkel tett balkongdør.



Forhøyet fuktnivå i skyvedør.



Manglende avslutning under skyvedør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse over garasjen, terrasse mot hagen og luftbalkong fra hovedsoverrommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater har noe oppsprekking og mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Overflater bør rengjøres og behandles for å forhindre videre forvitring og mosevekst, noe som kan redusere levetiden og øke vedlikeholdsbehovet.



Grønse/mose på overflate.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 15 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Trapp i terreng i betong. Trapp fra terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverket i trinnene er værslitt og har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinnene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre trygg bruk av trappen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade på grunn av glatte eller ujevne trinn.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflatene viser normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker.

Det er registrert skade på gulvet i soverom som følge av tidligere vannskade.

Gulvet på kjøkkenet i utleiedelen har fliser. Det er bom under flisene, fliser med sprekker, samt flisfuger som sprekker opp eller forvitrer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade på gulv etter vannskade bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for utvikling av sopp, råte eller dårlig innneklima.

Kjøkkengulv med bom og sprukne fliser samt forvitrede fuger bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader på underliggende konstruksjon.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet.



Skade etter vannskade.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis fra byggeåret. Kullfyrstovn av eldre type. Produksjonsår er ikke opplyst og kunne ikke fastslås ved befaring.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 16 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er observert svak rustfarget misfarging på murflaten under feieluken på loftet, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut.

Misfarging på murflaten under feieluken kan indikere tidligere fuktpåvirkning, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå fremtidige fuktskader eller forringelse av konstruksjonen.



Kullfyr ovn.



Åpen peis.



Rust/misfarging under feieluke

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt vi yttervegg i hobbyrom. Det ble målt ca. 16,9 vekt% fukt i treverk i utforet kjellervegg. Dette ligger innenfor akseptabelt nivå, men kjellervegger er generelt risikokonstruksjoner og fuktverdiene kan variere med sesong. Videre oppfølging anbefales dersom det oppstår lukt, misfarging eller høyere måleverdier.



Fuktkvotest 16,9 %.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 17 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

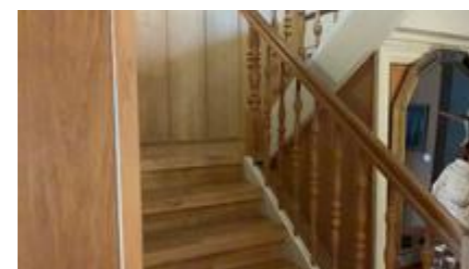
STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med parkett i trinn og malte sidevanger. Rekkverk og returrekkverk i tre.



Innvendig trapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører i hoveddelen. I utleiedel og hybel er det glatte, malte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene i utleiedelen har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til våtrom med flassing og skade i nedre kant bør skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Slitte dører i utleiedelen kan vurderes overflatebehandlet eller skiftet for å bedre funksjon og estetikk.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i hoveddel:
Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Sluk og overflater er av eldre type. Det er ikke påvist membranløsning. Veggene har baderomspanel, og panelene fremstår ikke tette i skjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har oppnådd sin tekniske levetid og må påregnes totalrenovert. Ved renovering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og gjennomføringer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, foreligger det økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 18 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sluk i våtrom.



Avslutning mot dørterskel.



Plateskjøter som gliper.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da vegger ligger mot annet våtrom eller yttervegg.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i hoveddel:

Bad med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjnisse, toalett, badekar og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgang til sluk i dusj og badekar. Det er etablert hjelpesluk under servant, men tettesjikt er ikke identifisert.

Det er registrert sprekker i fliser samt sprekkdannelse i overgang mellom vegg og gulv.

Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

Det er påvist bom under fliser på gulv.

Forholdene medfører høy risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har oppnådd sin tekniske levetid og må påregnes totalrenoveret. Ved renovering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og gjennomføringer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, foreligger det økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 19 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sprukket flis.



Sluk i bad.



Sprekker mellom gulv og vegg.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom/toalett i utleieleilighet med fliser på gulv og vegger. Innvendig tak med himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, toalett og servant. Våtrommet har varmekabler og elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har flere vesentlige avvik, herunder mangelfulle fallforhold med stedvis motfall, eldre og usikker sluk- og membranløsning, skader i fliser og fuger samt påvist svertesopp. Samlet gir forholdene redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 20 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har oppnådd sin tekniske levetid og må påregnes totalrenovert. Ved renovering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og gjennomføringer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, foreligger det økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i våtrom utleiedel

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet ligger til andre rom med fliselagte vegger, og yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene i våtrommet er tapetsert og malt. Disse materialene er isolert sett lite egnet for bruk i våtrom, da de kan ha begrenset motstandsdyktighet mot fukt og vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen vurderes som tilstrekkelig så lenge dusjkabinett benyttes og vann ikke belaster veggene direkte. Dersom bruken endres til dusjing rett på veggene, bør overflatene oppgraderes til materialer egnet for våtrom for å unngå økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er motfall til sluk, men har oppbrett på vegger og foran dør.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 21 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for hele gulvet, slik at alt vann ledes til sluk ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av dagens fallforhold er at lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsonen kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen til tross for oppbrett av vinylbelegg ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av disse på sikt for å unngå lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer, som kan medføre skader i konstruksjonen og tilhørende kostnader.



Sluk på bad i hybel.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 22 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet, da utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet grenser mot yttervegg eller tilstøtende boenhet, og inngrep ville medført risiko for skade på konstruksjon eller tilgrensende arealer.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er fryseskap, kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Kjøkkenet med ukjent årstall, men nyere enn byggeår. Benkeplate er fra 2022.

ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Utleiedel:
Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader på gulvet (se overflater).

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har behov for utskifting i løpet av neste vedlikeholdsperiode.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Skadet kjøkkengulv bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bør vurderes utskiftet i neste vedlikeholdsperiode for å sikre funksjonalitet og unngå økte vedlikeholdskostnader.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 23 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel:
Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hoveddel med servant og toalett. Toalettrommet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil med avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og dårligere inneklima, samt økt risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom tilhørende hoveddel i underetasje med innredning, nedfelt servant og toalett. Det er installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt slitasje på overflater og innredning.

UNDERETASJE > TOALETTRUM 2

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hybel med toalett og servant. Rommet har avtrekk ut som styres fra kjøkkenette.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjell tilsvarende ett trinn mellom rommene. Dette kan medføre funksjonsmessige ulemper og risiko for snubling.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 24 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Nivåforskjellen mellom rommene medfører økt risiko for snubling. Tiltak for å redusere nivåforskjellen bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Eldre rør har generelt noe økt sannsynlighet for svikt over tid sammenlignet med nyere installasjoner.

Det kan være hensiktsmessig å være oppmerksom på installasjonenes alder, og vurdere fornyelse i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Støpejernsrør har begrenset levetid, og aldersrelatert slitasje, korrosjon og svekkelser må påregnes.

Fornylse bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, for å redusere risiko for lekkasjer, tilstopping eller driftsproblemer som følge av redusert funksjon og gjenværende levetid.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Fra toalettet i underetasjen er det avtrekk via elektrisk styrt vifte. Fra toalettet i hovedetasjen er det avtrekk via oppdriftsventil. Det er noen vinduer med ventil, samt enkelte ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Badet i hovedetasjen mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på badet i hovedetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader, kondens og muggdannelse.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 25 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Varmepumpe av typen luft til luft i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Eldre type varmepumpe i underetasjen har rustskader i overflater på utedel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Overflater med rustskader bør behandles for å hindre videre utvikling av korrosjon, som kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt på varmepumpen.



Utedel underetasje rustet.

TO 1 Varmesentral - 1

Beskrivelse

I hovedetasjen er det installert luft-til-luft-varmepumpe

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I hoveddelen er det en ca. 300 liters varmtvannstank som også forsyner hybelen med varmt vann. I utleieleiligheten er det etablert egen varmtvannstank under kjøkkenbenken.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke identifisert sluk eller andre tiltak for å håndtere eventuelle lekkasjer fra bereder i hoveddelen. Bereder i utleieleiligheten var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert. Eier har opplyst at denne er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank i hoveddelen for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for bereder i utleieleiligheten, slik at tilstand og eventuelle behov for tiltak kan vurderes. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for uoppdagede feil eller lekkasjer.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 26 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Varmvannstank under trapp.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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.
1970
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Boligen er ombygd og påbygd i flere omganger.**
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?

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 27 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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 På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll av eldre elektriske anlegg, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og vurdere anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.



Sikringskap med automatsikringer i hoveddel



Kursfortegnelse i hoveddel.



Sikringskap med automatsikringer i hybel.



Sikringskap med automatsikringer i utleiedel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1970, og det er lagt til grunn at drenering og fuktsikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i dreneringen på befaringstidspunktet. Eier har opplyst om drenering er gjennomspylt og inspisert med kamera ca. 1996.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 28 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert klemlist på knasteplast over terreng ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør monteres klemlist på knasteplasten over terreng for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen. Manglende klemlist kan føre til økte fuktnivåer i underetasjen og skade på konstruksjonen.



Knasteplast, uten klemlist.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert en mur mellom hage- og gangareal for å ta opp høydeforskjellen.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er etablert tilfredsstillende fallforhold på fremsiden av bygningen.

Mot hagesiden er det svakt fall inn mot grunnmuren. Gjelder sør-vestre del av tomten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren på hagesiden for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygningen.

Dårlig fall inn mot grunnmuren kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Eier har opplyst om at utvendige vann- og avløpsledninger er skiftet ca. 1990, og er av plast.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 29 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det kan være hensiktsmessig å vurdere kontroll, eventuelt rørinspeksjon, for å få bedre oversikt over tilstanden.

TO 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er observert rester av tidligere oljefyringsanlegg innvendig. Utvendig oljetank er opplyst fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på full sanering av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på fullstendig sanering av oljefyringsanlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er forsvarlig fjernet, noe som kan innebære risiko for lekkasje, forurensning eller andre følgeskader.



Gammel oljefyr.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidpunktet.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 30 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke dokumentert eller påvist branncellebegrensning mellom hoveddel og hybel i underetasjen. Hybelen er ikke byggesøkt. Manglende brannskille kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom arealene.

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 31 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

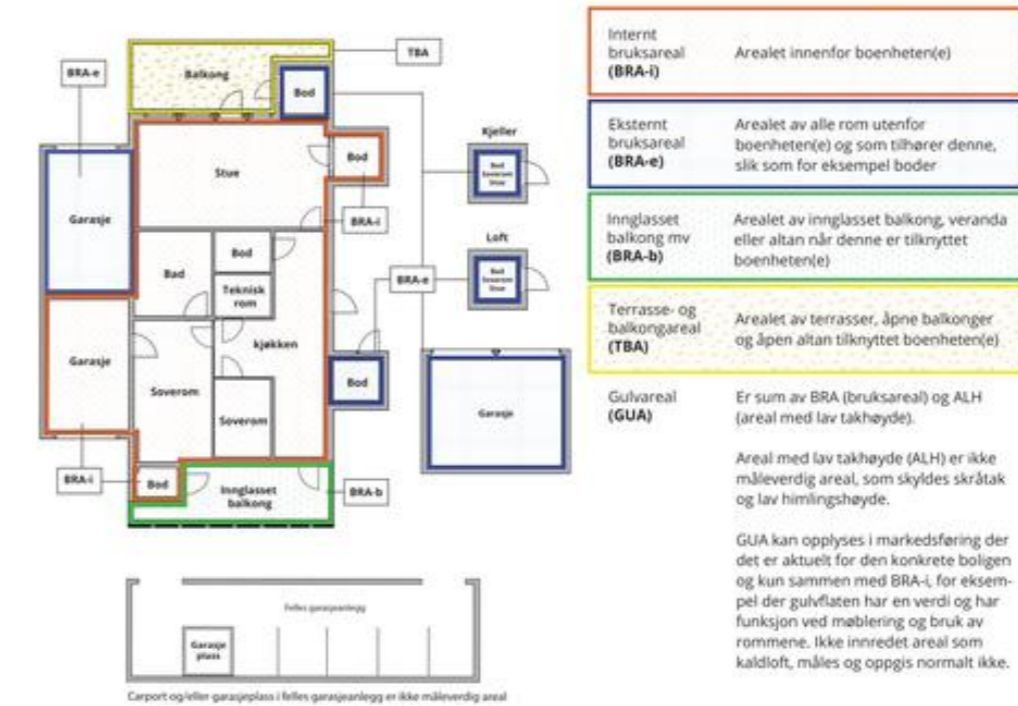
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 bygningsakkyndig 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.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 32 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	205		25	230	65
Underetasje	172	55		227	
SUM	377	55	25		65
SUM BRA	457				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, omkleddingsrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, stue 2, hobbyrom, bad		Innglasset balkong
Underetasje	Entré, toalettrom, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, soverom 4, stue/kjøkken, toalettrom 2	Hobbyrom, garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. På grunn av boligens alder, flere ombyggings- og påbyggingsfaser samt konstruktive forhold som sjakter, varierende veggykkelser og deling av underetasje mellom tre boenheter, er eksakt arealfastssettelse forbundet med usikkerhet. Arealene er fastsatt etter beste faglige vurdering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, men deler av underetasjen benyttes i dag på annen måte enn det som fremgår av tegningene. En del av underetasjen benyttes til utleieformål (hybel), uten at det er dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

I godkjent utleiedel benyttes et rom godkjent som bod som soverom, uten at rommet er vurdert for varig opphold. Videre benyttes et rom i hoveddel i underetasjen som soverom, selv om rommet på tegning er vist som bod.

I hoveddel er det etablert bad i rom som på tegning er godkjent som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent.

Forholdene bør avklares med kommunen, da bruksendringer kan være søknadspliktige og kan medføre krav om tilbakeføring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 33 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Henning Bergevik Egil Paulsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	409		0	975.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liang 7 A

Hjemmelshaver

Paulsen Solveig Irene Fossan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på auglend i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og inneholder oppstillingsplass for bil, gangareal og hage med beplantning, terrasser i tre og hellelagt deler av hage.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 34 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 35 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer 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.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 36 av 37

Liang 7 A, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 409
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten. Gulvene i utleiedelen var på befaringsdagen dekket med tepper, noe som medførte begrenset visuell kontroll av underliggende gulvoverflater.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1107

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 37 av 37



Energiattest



Adresse Liang 7A, 4018 STAVANGER	
Dato for energimerking 19.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283447
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 4284607
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 409
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 457,0 m²	Oppvarmet bruksareal 377,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
204,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
179,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år
67 549 kWh



Liang 7A, 4018 STAVANGER

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



Liang 7A, 4018 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: 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 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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 elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Tiltak 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.



Dagboknr. 11258 1973 d/ 17/10.
v/Stavanger byfogdembete

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 18, bnr. 409 avgir herved nede-
stående erklæring som bli å tinglyse som hefte på eiendommen
og som ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Gnr. 18, bnr. 279 gis hermed rett til å føre drems- og kloakk-
ledning fra sin eiendom inn i eksisterende ledning som er
lagt over min eiendom gnr. 18, bnr. 409 og å foreta all
reparasjon og alt tilsyn på ledningene samme sted når det
blir påkrevet.

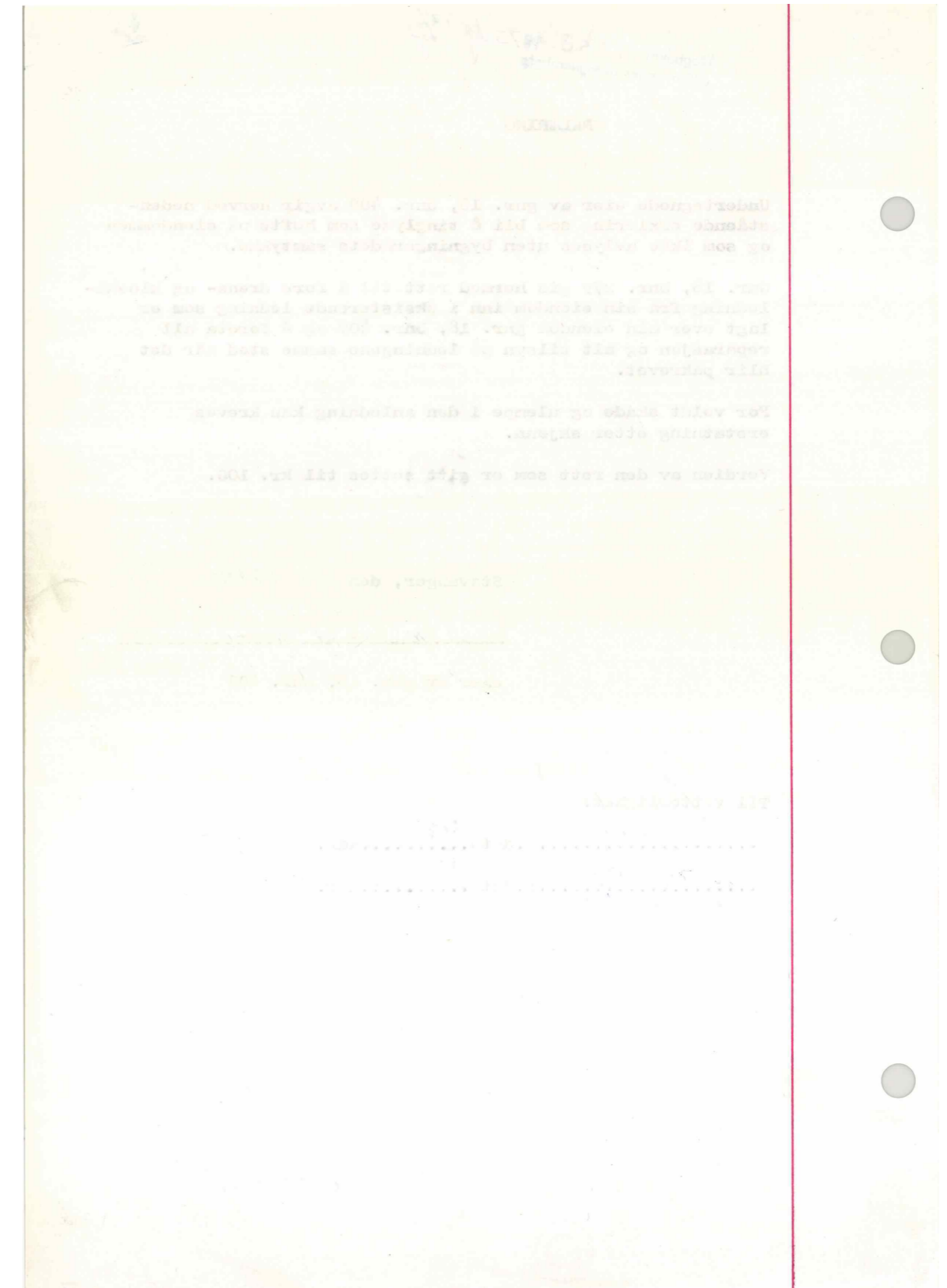
For voldt skade og ulempe i den anledning kan kreves
erstatning etter skjønn.

Verdien av den rett som er gitt settes til kr. 100.

Stavanger, den 16. oktober 1973
Sølvi Jule Torsheim
eier av gnr. 18, bnr. 409

Til vitnerlighet:

- 1.....f.dat. 2/6-35 adr. Linn 2
- 2.....f.dat. 1/6-28 adr. Fjølund





STAVANGER BYFOGDEMBETE
Tinghuset.
4000 STAVANGER

Den 11/6-80 ble det åpnet offentlig skifte i
Solvig Jane og Trivald Torsteinen's slip-60

Dette bes notert i grunnboken for boets eiendom(mer):

avn. 18 lnr 409 Njglund

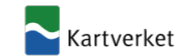
Stavanger skifterett, den 24/11-80
Kalle Njglund

Notert 24/11-80

J. Lindborg

Kan Slett 1/2-82.

STAVANGER SKIFTERETT
4000 STAVANGER
Alv Njglund



STAVANGER OPPMÅLINGSVESEN *Bøkbok nr. 44 67* Protokoll 54
STAVANGER BYRETT *51-67* Side 183
L.nr. 1073/1966

Tingl. gjenpart av MALEBREV over
matr.nr. Östre Ring 67

År 1966 den 22. desember ble det i henhold til bygningslovens bestemmelser holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen Östre Ring 67 a.

Forretningen var rekvidert av boligsjefen i Stavanger på vegne av Stavanger kommune som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Varsel ble gitt ved lovformelig innkallelse.

Forretningen ble administrert av avd.leder A. K. Steine med B. Wachenfeldt som kartvitne.

Utførende konstruktør var H. Rømsfjell.

Ved forretningen møtte Henrik B. Aurbakken.

Eierne av tilstøtende matr.nr. var ikke varslet til forretningen da grensene for disse eiendommene var fastlagt ved tidligere kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellen ble oppmålt i henhold til bystyresak 202/56 og 159/66.

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

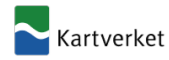
Grensebeskrivelse (alle mål i meter):

Mot Östre Ring (Östre Ring 67a.)	: 66,06 (bl. for r = 419) + 11,44 (bl. for r = 7,5) = 77,50
" Östre Ring 67 a	: 8,57 + 2,21 + 14,01 + 4,86 (bl. for r = 7,5) + 59,91 (bl. for r = 227) = 89,56
" Hetlandsmarka 72	: 4,23 + 4,41 + 8,61 + 9,49 + 15,02 + 11,57 + 25,63 + 25,47 + 21,08 = 125,51
" " 73	: 6,75
" " 68	: 41,60
" " 67	: 40,23
" " 67a	: 7,86 + 5,85 + 7,23 = 20,94

Arealet som utgjör 10484,1 m² trekkes fra Östre Ring 67a og gis matrikkelbenevnelsen Östre Ring 67.

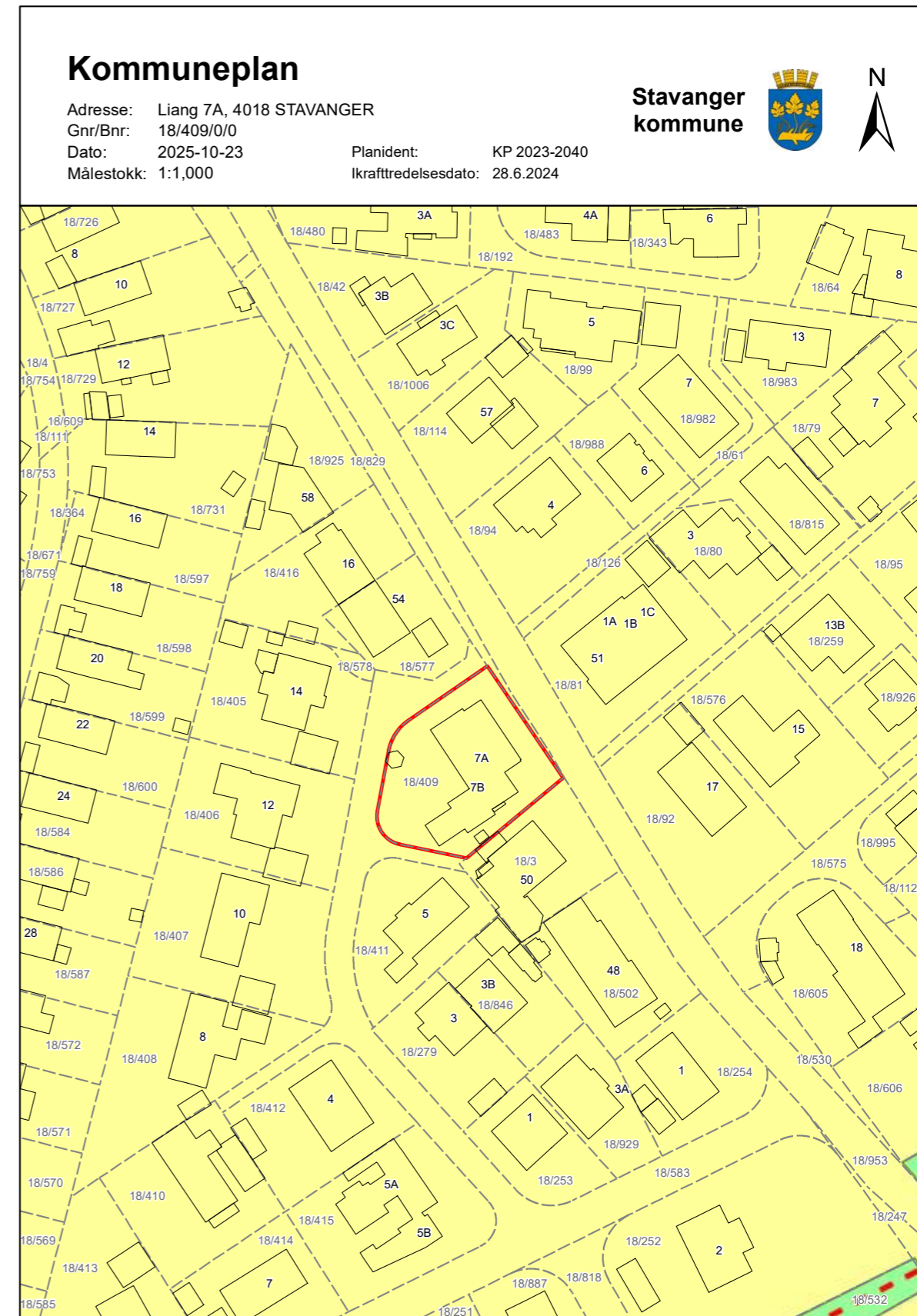
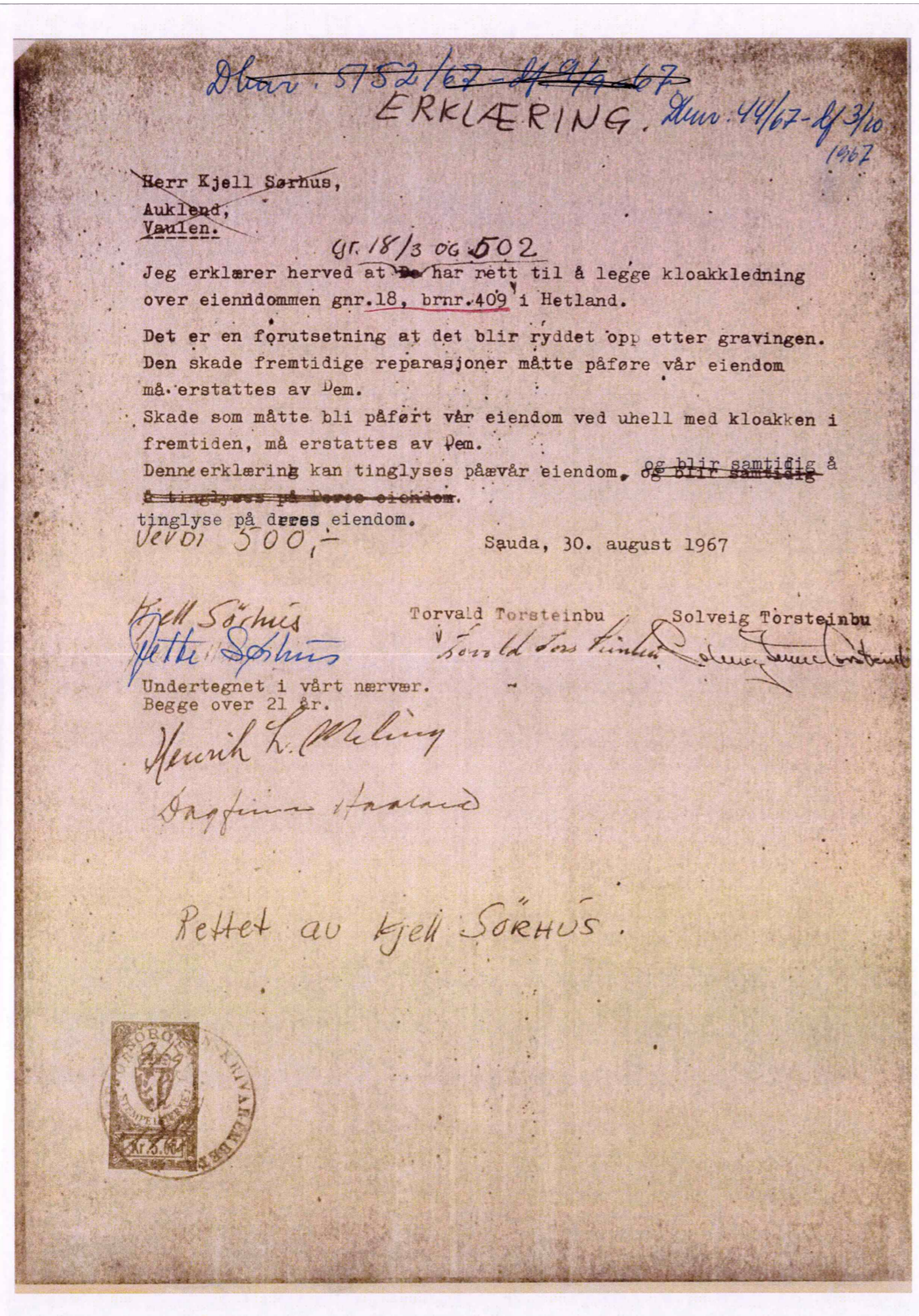
A. K. Steine
B. Wachenfeldt

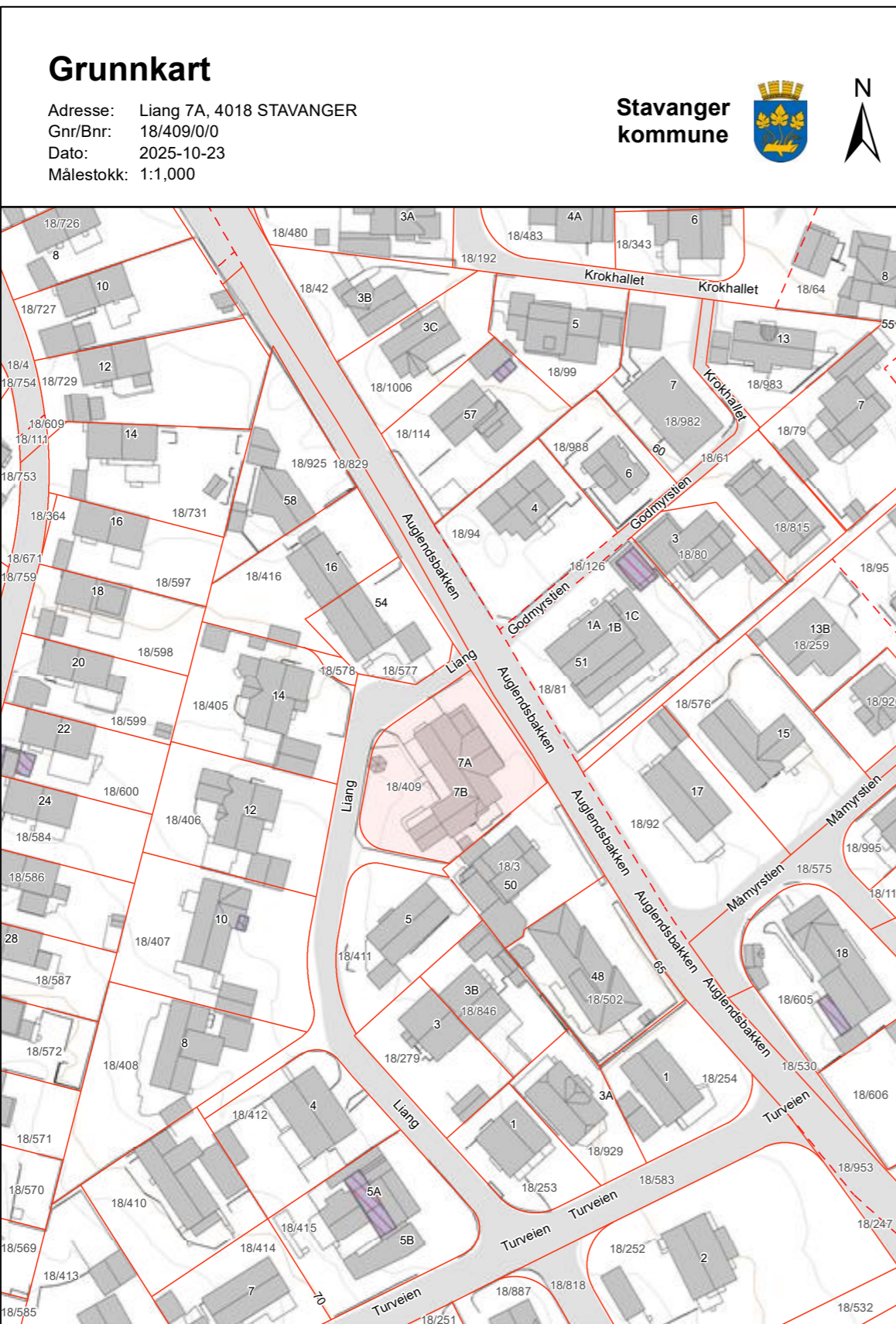
Retts utskrift
A. K. Steine



Attestert kopi av dok.nr. 1967/44/102
Attesteringstidspunkt 2026-03-03 08:48

Side 2 av 2







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Liang 7, 4018 STAVANGER. Gnr. 18, bnr. 409, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260013
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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.: _____

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