

PROAKTIV



ROBERT SCOTTS GATE 78



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



BEKKEFARET

Flott enderekkehus med gjennomgående god standard |Garasje| Stor takterrasse med utsikt| To bad og eget vaskerom.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 57, bnr. 1170, i Stavanger kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 131.090,-

Totalpris: 5.331.090,-

Kommunale avgifter: 14.819,- pr.år

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 5/3

BRA: 151 m²

BRA-i: 119 m²

Garasje/Parkering: Garasje med elbillader samt rikelig med utendørs parkering.

Tomt: 210.5 m²

Energimerke: Energiklasse: E

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	28	30	36
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
98			
Budskjema			

«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!



BEKKEFARET

Kommune: Stavanger

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og ettertraktet boligområde i Bekkefaret i Stavanger kommune. Fra området er det gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til alt av fasiliteter og servicetilbud i sentrum. UiS og SUS ligger også i nærheten. Det er enkel adkomst til E39, noe som forkorter reiseveien til de fleste arbeidsplasser i Stavanger, Jåttå og Forus.

Eiendommen har flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Det er blant annet gangavstand til Vannassen med idylliske parkområder og rikelig med boltreplass rundt vannet. Mosvannet ligger i fin gangavstand med tursti som er en av de mest brukte i hele byen. Rundturen passer godt for både joggere, turgåere og barnefamilier. Det er heller ikke langt til hjemmearenaen til Stavanger IF fotballag. Ta også gjerne turen til Sørmarka, det største sammenhengende friområdet i Stavanger,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Gjøas gate Linje 11, N85	2 min 0.1 km
🚶	Paradis stasjon Linje L5	19 min 1.5 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.6 km
✈️	Stavanger Sola	13 min

DAGLIGVARE

	Spar Haugåsstubben	6 min
	Coop Extra Bekkefaret	7 min

VARER/TJENESTER

📺	Kilden Kjøpesenter	7 min
🏪	Apotek 1 Kilden	7 min

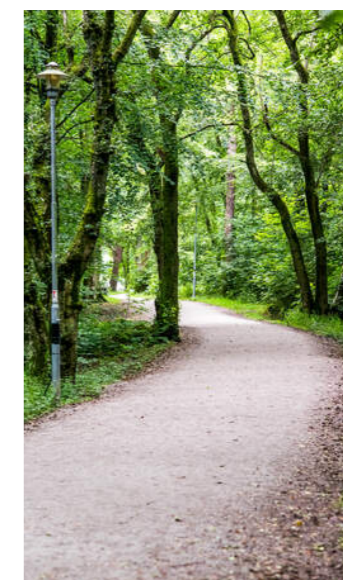
SPORT

🏊	Auglend skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
🏊	Svend foynsgate balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
🏊	SATS Hillevåg	9 min
🏊	Jazzercise Stavanger	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Recharge St1 Haugåsveien	6 min
🚗	Bekkefaret Kirke	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



med blant annet lysløype, ridesti og hundepark.

Sørmarka Arena ligger også i gangavstand, og byr på morsomme aktiviteter for hele familien både sommer og vinter. Arenaen har lengdeløpsbane, klatrevegg, curlingbaner, ishockeybane, modellbilbaner og Pingvinbanen - et stort areal for fri lek på is. I nærområdet finnes også flere bademuligheter, blant annet innendørsbasseng i Hetlandshallen og utendørsbasseng på Gamlingen ved

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

Mosvannet. Det er heller ikke langt til fine strender på Godalen og Vaulen badeplass.

I nærområdet finner du et godt utvalg av servicetilbud. Dagligvarebutikker som Coop Mega og Rema 1000 ligger i gangavstand fra boligen. Det er også flere andre butikker innen kort avstand, inkludert Spar, Extra og Kiwi.

For spisesteder og kaféer er det flere alternativer i nærheten, som Pasta Fresca, Pizzabakeren og Café Ekspress, alle innen 5-10 minutters gange. Vinmonopolet er også lett tilgjengelig, rundt 5 minutter til fots.

Skoler og barnehager er godt representert i området. Møllehagen skolesenter og Auglend skole ligger henholdsvis 5 og 6 minutter gange unna. For de minste er Auglend barnehage bare en kort spasertur på cirka 5 minutter.

Treningsmuligheter finnes også i nærheten, med Mudo gym som ligger på Kilden bare 5 minutt unna. Sats Hillevåg og Stavanger Idrettsklinikk innen 10 minutters gange. For større idrettsanlegg som Hjertelaget idrettshall tar det rundt 12 minutter til fots.



Området har også flere ladestasjoner for elbil innen kort kjøreavstand, blant annet ved Shell Haugåsveien og Kilden kjøpesenter, begge under 2 minutters kjøring unna.

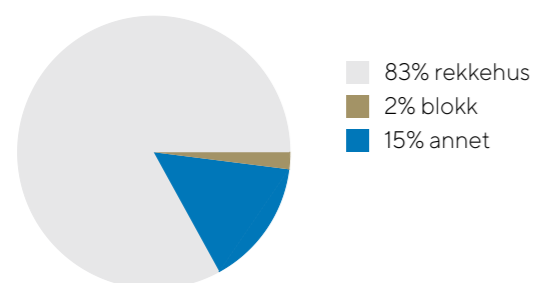
Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 ...) 187 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	16 min 1.4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	24 min 2 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	7 min 2.7 km

BARNEHAGER

Auglend barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 111 barn	11 min 0.7 km
Teknikken barnehage (1-5 år) 166 barn	14 min 1 km



VELKOMMEN TIL ROBERT SCOTTS GATE 78

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.



BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten utgjør totalt 210,5 kvm, hvorav 85,9 kvm er tilknyttet andel i realsameie.

Parkering

Garasje med elbillader samt rikelig med utendørs parkering.

Tomtestørrelse

210 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner og murblokker, yttervegger med bordkledning i tre. Saltak med betongtakpanner.

Endekrekkehus som er godt vedlikeholdt inne, lyse farger og materialvalg. Utvendig er boligen stort sett bra behandlet og vedlikeholdt. Se forøvrig rapport.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer på ett soverom
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv

TG 2 AVVIKSOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Enkelte vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Enkelte overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted

- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken > 2 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Torsdag, 9. april 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

2.etg: Stue/kjøkken

1.etg: Entré/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom til kjeller, garasje
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, bad, entré, vaskerom

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Areal

Rekkehus

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 36 kvm

Total BRA: 36 kvm

1. etasje

BRA-i: 41 kvm

BRA-e: 27 kvm

Total BRA: 68 kvm

2. etasje

BRA-i: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 33 kvm

2. etasje: 36 kvm

Bod

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

Balkong/takterrasse i 2 etg på ca 36 m2 og terrasse på bakkeplan ved entre på ca 33 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

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

Kjelleretasjen har rom for varig opphold. Bruksendring fra tilleggssdel(Boder ol) til hoveddel(Rom for varig opphold) kan utløsekrav om byggesøknad.

Det foreligger ikke tegninger for boden. (ikke byggegodkjent)

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 Robert Scotts gate 78 – et innholdsrikt enderekkehus beliggende i det barnevennlige området Bekkenfaret. Her bor man i rolige omgivelser, med kort avstand til skoler, barnehager, flotte turområder og lekeplasser rett utenfor døren.

Boligen holder gjennomgående god standard og går over tre plan. Det bemerkes at deler av kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.

I boligens øverste etasje finner man en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og rommet har god plass til både sofagruppe, spiseplass og øvrig ønsket møblement. Peisen gir ekstra hygge på kalde vinterdager. Fra stuen er det utgang til en terrasse.

Den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær. Kjøkkenet har lyse, slette fronter, gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.

En etasje ned finner man boligens soveromsavdeling med tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til

dobbelt seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov. I tilknytning til soverommene ligger et praktisk og stilrent bad med flislagt gulv, servant, speilskap, dusj og veggghengt toalett.

Kjelleretasjen inneholder en hyggelig stue som passer perfekt som TV-stue, oppholdsrom for barna eller tilbaketrasket sone for avslapning. Etasjen har også et moderne bad oppført av tidligere eier i 2022. Badet holder høy standard og er utført med fliser på gulv og vegger, samt innredet med servant, speilskap, badekar, dusj og veggghengt toalett. I tillegg finner man et praktisk vaskerom i etasjen.

Oppvarming

Varmepumpe.

Ved.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og rommet har god plass til både sofagruppe, spiseplass og øvrig ønsket møblement.







KJØKKENET HAR LYSE,
SLETTE FRONTER, GODE
ARBEIDSFLATER OG
RIKELIG MED
OPPBEVARINGSPLASS.





SOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov





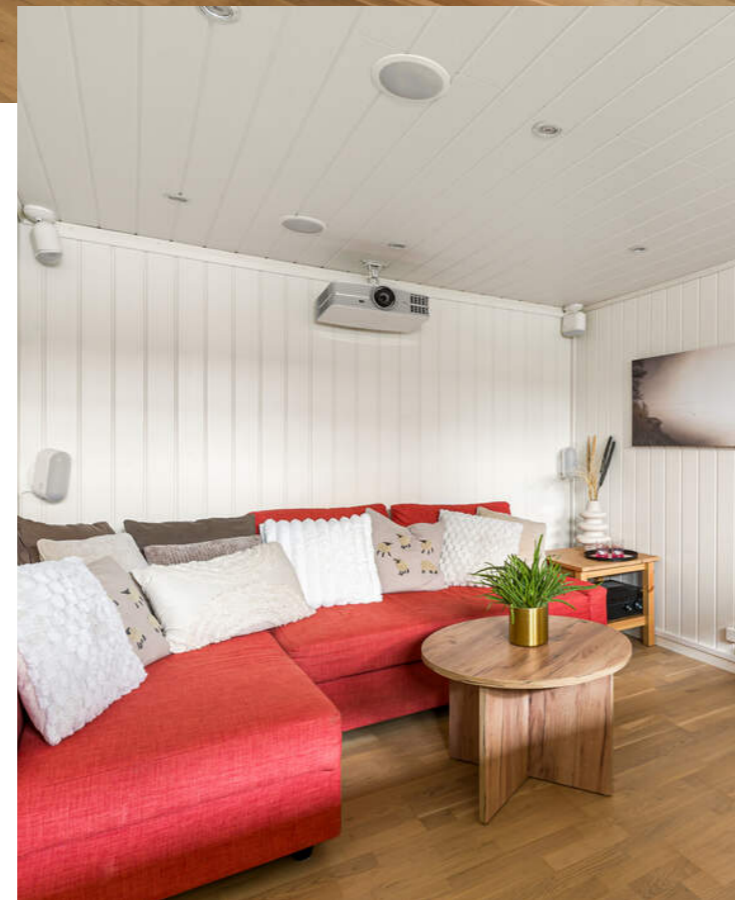
BAD 1.ETG

I tilknytning til soverommene ligger et praktisk og stilrent bad med flislagt gulv, servant, speilskap, dusj og vegghengt toalett.





STUE SOM PASSER SOM
TV-STUE, OPPHOLDSROM
FOR BARN ELLER
TILBAKETRUKKET SONE
FOR AVSLAPNING.



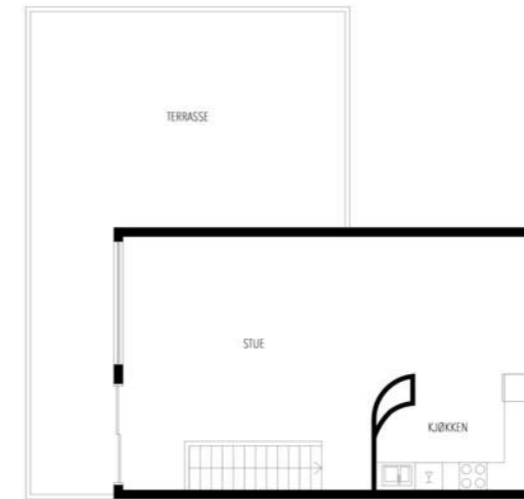
BAD I KJELLER.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.119.529,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.478.115,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

14.819,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

Diverse

Følgende medfølger ikke i salget:

- Kontroller til smarthus
- Garasjeinnredning
- Lys i garasje og på loft
- Hjemmekino / prosjektor

Det er avtalt Norgespris som gjelder ut 2026.

Selger har ikke benyttet peis/ildsted og har derfor ikke kjennskap til tilstanden på denne.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 7. mai 1956

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/57/1170:
24.10.1955 - Dokumentnr: 3742 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

04.09.1973 - Dokumentnr: 9510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1570

04.09.1973 - Dokumentnr: 9511 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1571

04.09.1973 - Dokumentnr: 9512 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1572

04.09.1973 - Dokumentnr: 9513 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1573

04.09.1973 - Dokumentnr: 9514 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1574

24.10.1955 - Dokumentnr: 3742 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

04.09.1973 - Dokumentnr: 9510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1570

04.09.1973 - Dokumentnr: 9511 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1571

04.09.1973 - Dokumentnr: 9512 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1572

04.09.1973 - Dokumentnr: 9513 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1573

04.09.1973 - Dokumentnr: 9514 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1574

1103/57/1570:
24.10.1955 - Dokumentnr: 3742 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

04.09.1973 - Dokumentnr: 9510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1570

04.09.1973 - Dokumentnr: 9511 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1571

04.09.1973 - Dokumentnr: 9512 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1572

04.09.1973 - Dokumentnr: 9513 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1573

04.09.1973 - Dokumentnr: 9514 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1574

24.10.1955 - Dokumentnr: 3742 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

04.09.1973 - Dokumentnr: 9510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1570

04.09.1973 - Dokumentnr: 9511 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1571

04.09.1973 - Dokumentnr: 9512 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1572

04.09.1973 - Dokumentnr: 9513 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1573

04.09.1973 - Dokumentnr: 9514 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1574

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Kjerneinformasjon

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 124.59 kvm
Omravn B329
Kparealformal Boligbebyggelse

Reguleringsplan:
Navn Reguleringsplan for boligfeltene avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien. Hillevåg bydel.
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/26/2018 00:00:00
Bestemmelser 2505 bestemmelser.pdf
Delarealer
Areal 124.57 kvm
Felt navn
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal 0.02 kvm
Felt navn o_KV
Rparealformal 2011 - Kjøreveg

Reguleringsplan under arbeid i nærheten (100m)
Id 2731
Navn Områderegulering for Hillevåg
Plantype 34 - Områderegulering
Status 2 - Planforslag

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 6. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 090,00 (Omkostninger totalt)

5 331 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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 avgjøre egenklæring 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

Kjerneinformasjon

(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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Tidligst mulig overtakelse for selger er 1. juli.

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

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

Budgivning

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

også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ole Martin Handeland
Elise Kranstad Tjomsland

Tilbud på lånefinansiering

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

deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 83 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 61 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 2 117,50, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport kr 16 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 559.

Totale kostnader kr. 81 159.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
7.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

📍 Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
🏠 STAVANGER kommune
gnr. 57, bnr. 1170

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 Rapportdato: 12.04.2026 Oppdragsnr.: 20137-2619 Eiendomsverdi ref nr: RJ8803

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 2 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

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 tilstandsrapport 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

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner og murblokker, yttervegger med bordkledning i tre. Saltak med betongtakpanner.

Endekrekkehus som er godt vedlikeholdt inne, lyse farger og materialvalg. Utvendig er boligen stort sett bra behandlet og vedlikeholdt. Se forøvrig rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak av åser. Betongtakstein, basert på type/form fra 1980 tallet. Takrenner/nedløp i sink.

Trekonstruksjon med liggende bordkledning fra perioden 2011-2020. Fasader/bordkledning er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på mangler/værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Trekonstruksjon med liggende bordkledning. Fabrikk malt vinduer, på ett soverom fra 2014, i 1 etg, i kjellerstue fra 2015, på vaskerom fra 2019 og stort i spisestuedel og stue 2 etg fra 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Vinduer fra 1980 tallet i tre. Vinduer i tre på soverom i 1 etg, avvik. Skyvedør i aluminium fra 1985, hovedytterdør, garasjeport.

Balkong fra stue/takterrasse over garasje og entre. Terrasse i tre ved entre. Utvendig kjellertrapp i betong, rekkverk i tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader, normale bruksslitasjer. Ved fjerning av tepper/bilder må det påregnes fargeforskjeller/falming. Parkett på gulv, fliser i trapperom kjeller og tak i stue med enkelte avvik.

Mursteinspipe, vedovn i stue på glassplate. Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg uten unormale forhold.

Malte trapper inne med parkett/tre i trinn. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. sS også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Nyere, fabrikkmalte fyllingdører. Innerdører uten mangler/skader, normale bruksslitasjer. Tilfeldig valgte dør med god funksjon. Fabrikk malt fyllingdør til bad i 1 etg.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i 1 etg iflg tidligere eier oppført i 2012 som egeninnsats med hjelp, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjhjørne med glassdører, profil og sluk på gulv. Vifte på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler. Plastsluk på gulv.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjhjørne med glassdører, profil og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltaking/fuktsøkt i vegg på soverom uten unormale forhold.

Vaskerom i kjeller iflg tidligere eier fra 2022 og oppført som egeninnsats/med hjelp, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, sokkelflis, benk med opplegg for vaskemaskin under, varmtvannsbereider, vannfordelerskap på vegg. Vifte i tak.

Malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk på gulv.

Benk med opplegg for vaskemaskin under. Elektrisk styrt vifte i tak. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.

Bad i kjeller iflg tidligere eier fra 2022 og oppført som egeninnsats med hjelp, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar, dusjnise med glassdører, sokkel og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk på gulv.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar, dusjnise med glassdører, sokkel og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, synlig dreneringsåpning fra skjult systerne på toalettet. Elektrisk styrt vifte i tak. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken iflg opplysninger fra 2010 med lyse fronter/dører. Frittstående oppvaskmaskin, innebygget kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger til bad og vaskerom i kjeller. Synlige rørdeler

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

er funnet i orden, drensåpning fra vannfordelerskapet og stengekran på vann er identifisert. Vannledninger av kobber til bad i 1 etg og kjøkken. Avløpsrør i støpejern.

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting via ventiler/vinduer. Vifter og ventilator er funksjonstestet med papir og funnet i orden.

Ca 200 liters varmtvannsbereder fra 2019, er forskriftsmessig tilkoplest strøm.
Varmepumpe luft/luft. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det stabile/faste masser.
Stedstøpt grunnmur som er pusset/malt på synlige overflater, murblokker på garasje.

Lett skrånet terreng.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Kjelleretasjen har rom for varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel(Boder ol) til hoveddel(Rom for varig opphold) kan utløse krav om byggesøknad.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 6 av 31

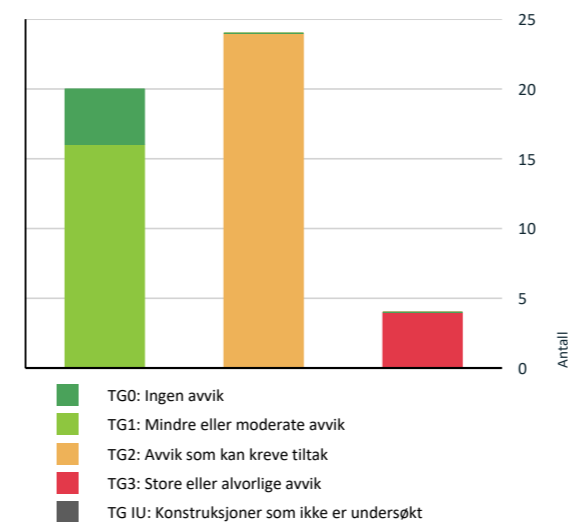
Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



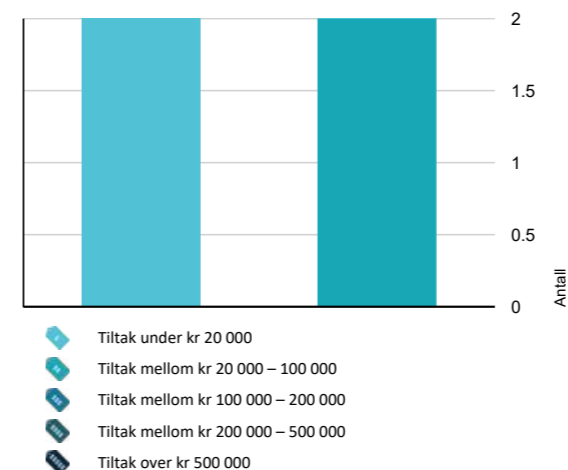
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer på ett soverom [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Enkelte vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Enkelte overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 7 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 8 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1956

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enderekkehus.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2011	Modernisering	Diverse vinduer, dører og bordkledning byttet i perioden 2011-2020.
2012	Tilbygg	Oppført garasje i tilknytning til boligen. Renover bad i 1 etg som egeninnsats ved forrige eiere. Ny drenering på deler av boligen.
2014	Modernisering	Oppført frittstående bod.
2015	Modernisering	Oppført terrasse på framside.
2019	Modernisering	Innredet kjeller i perioden 2019-2022.
2022	Modernisering	Renover bad og vaskerom i kjeller som egeninnsats ved forrige eiere. Nytt rør i rør vannledninger ifm disse rom.
2023	Modernisering	Installert loftsluke.

UTVENDIG

! TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein, basert på type/form fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Betongtakstein som tekking, sett fra bakkeplan og balkong ligger disse pent uten synlige mangler/skader på enkelstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Betongtakstein.

! TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i sink.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenner/nedløp i sink fra byggeår. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrenner/nedløp med liten restverdi pga alder. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Takrenner/nedløp i sink.

! TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 9 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Trekonstruksjon med liggende bordkledning fra perioden 2011-2020. Fasader/bordkledning er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på mangler/værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.



Liggende bordkledning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak av åser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak av åser, deler av takkonstruksjonen ligger åpen på kaldtloftet. Kaldtloftet opplevdes begrenset luftet/ventilert, det er en ventil i gavli. Det er observasjoner på flyvehull etter borebiller/morr, samt synlig aktivitet ifa boremel på enkelte overflater. Sett/siktet på åser er det noe nedsig som samsvarer med observasjoner sett fra bakkeplan ute.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre gjennomlufting av kaldtloftet, øvrige tiltak mot treskadeinnsjekter vurderes fortløpende.



Åsetak.



Flyvehull og boremel etter morr/borebiller.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmålt vinduer, på ett soverom fra 2014, i 1 etg, i kjellerstue fra 2015, på vaskerom fra 2019 og stort i spisestuedel og stue 2 etg fra 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

TO 2 Enkelte vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 1980 tallet i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har oppsprikning/avflassing ute på ramme. Ett vindu har ufagmesig belistning under vindu, ikke skråbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Oppsprikning/avflassing på enkelte vinduer.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 10 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Ufagmessig belistning under vindu.

TO 3 Vinduer på ett soverom

Beskrivelse

Vinduer i tre på soverom i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Disse har råteskader og må påregnes byttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte vinduer med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet vinduer.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Skyvedør i aluminium fra 1985, hovedytterdør, garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasjer/lakkavflassing på overflater skyvedør, matt overflate/bruksslitasjer/merker på dørblad og karm hovedytterdør. Enkel kjellerytterdør i uisolert furu, ikke fagmessig/tilstrekkelig oppbrett under terskel, dørblad trekker opp fukt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes, etablere bedre oppkant/beslag under kjellerytterdør.



Kjellerytterdør/dørblad trekker opp fukt.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong fra stue/takterasse over garasje og entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store lekkasjer fra balkong/teking sett under på plater på balkong i garasje og ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkong må tekkes om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekkasje fra teking sett ved entre.



Lekkasjer fra teking sett i garasje.

TO 1 Terrasse i tre ved entre.

Beskrivelse

Terrasse i tre ved entre.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 11 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Terrasse ved entre.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i betong, rekkverk i tre. Overflater i tre er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader, normale bruksslitasjer. Ved fjerning av tepper/bilder må det påregnes fargeforskjeller/falming.



Deler av gulv med fliser.

1 TG 2 Enkelte overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv og fliser i trapperom kjeller med avvik.

Vurdering av avvik:

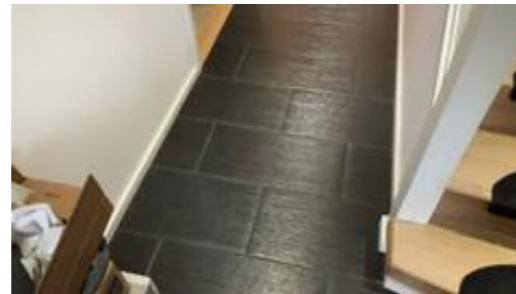
- Det er avvik:

Knikk/bom under enkelte fliser på gulv i entre, enkelte gulv med treknirk. Parkett i trapperom med glippe i endeskjøt.

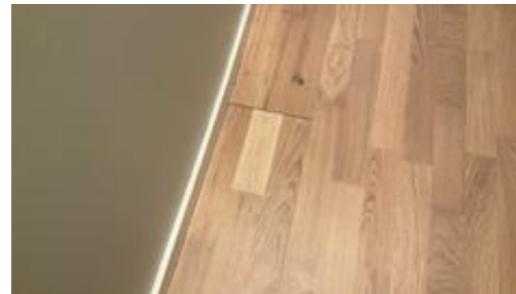
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfluger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Parkett med avvik kan utbedres.



Fliser på gulv i entre.



Parkett i trapperom kjeller.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter samt målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet, stue/kjøkken. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre 1 etg, støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, entre/trapperom og stort soverom i 1 etg, samt i kjellerstue/trapperom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe, vedovn i stue på glassplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mursteinspipe fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger utover enkelte riss, ved takgjennomføringen ingen fukt/lekkasjer men det er eldre fuktmerker på tilstøtende trekonstruksjoner/takkonstruksjon. Noe sotavrenning fra feieluker av normal karakter. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater pipe vedlikeholdes, evt funksjonsteste ildstedet.



Pipe ved takgjennomføringen.



Riss/malingsavflassing på overflate pipe ute

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg uten unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg uten unormale forhold men påføring av yttervegger i eldre boliger er å anse som risikokonstruksjon som er spesielt utsatt for fukt/kondensutfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men slik konstruksjon må alltid følges spesielt opp/overvåkes.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte trapper inne med parkett/tre i trinn. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Trapp inne.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere, fabrikkmalte fyllingdører. Innerdører uten mangler/skader, normale bruksslitasjer. Tilfeldig valgte dør med god funksjon.

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Innerdører med fyllinger

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg iflg tidligere eier oppført i 2012 som egeninnsats med hjelp, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjhjørne med glassdører, profil og sluk på gulv. Vifte på vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETG > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprikk i ett par fliser på vegg i dusj, deler av flisearbeid rundt nisjer i dusj fremstår ufagmessig. Ugjevne overflater/kanting mellom fliser på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med skader/sprikk kan evt byttes.



Sprikk i veggflis



Kanting mellom fliser/ufagmessig utførelse.

1 ETG > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisearbeid på gulv fremstår ufagmessig, det er ugjevne overflater på fliser/kanting, bom/hulrom under flere på gulv. Gulvet er etablert uten fall mot sluk, laveste punktet på gulv er ved dør. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusj og noe vann vil bli liggende igjen på gulv/fliser etter bruk. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da terskeloppbrett på dør er lavere enn dusjprofil på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fliser med bom/hullid under tåler mindre mekanisk påkjenning/støt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kanting mellom fliser på gulv.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

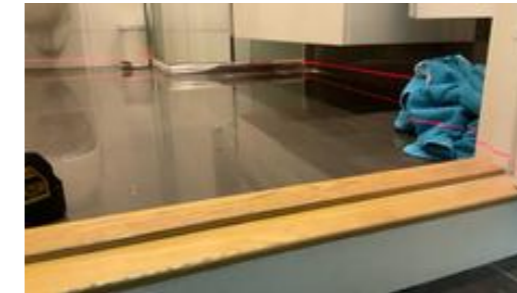
Side: 14 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Terskeloppbrett lavere enn dusjprofil på gulv.



Vann vil ligge igjen på gulv/fliser i dusj etter bruk.

1 ETG > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk på gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

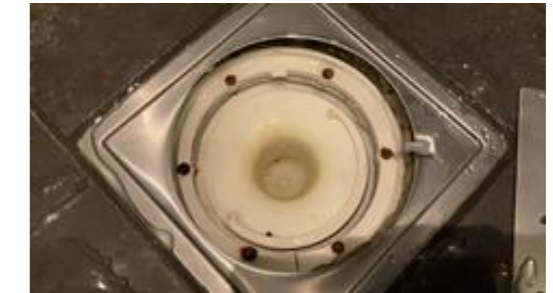
- Det er avvik:

Plastsluk på gulv. Sluk er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG gis også for å synliggjøre den ekstra risiko det er at membran/fukttingsarbeider er utført som egeninnsats, ikke dokumentert utførelse/materialbruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjhjørne med glassdører, profil og sluk på gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ikke fuktrettet rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres, innhent dokumentasjon på utførelse om mulig. Montere mansjett/tette rundt rørgjennomføringen under vask.



Ikke fuktrette rørgjennomføringer i vegg under vask.

1 ETG > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte er testet og funnet med funksjon men rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 15 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETG > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktsøkt i vegg på soverom uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller iflg tidligere eier fra 2022 og oppført som egeninnsats med hjelp, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar, dusjnise med glassdører, sokkel og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte i tak.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Dør plassert i dusjens fuktzone.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv fremstår ufagmessig, ugjevne overflater, kanting mellom fliser og en del bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Deler av avvik er av visuell karakter. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fliser med bom/hullyd under tåler mindre mekanisk påkjenning/støt.



Kanting/bom under fliser på gulv.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Plastsluk på gulv.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk på gulv. Sluk er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring. TG gis for å synliggjøre den ekstra risiko det er at membran/fukttingsarbeider er utført som egeninnsats, ikke dokumentert utførelse/materialbruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar, dusjnise med glassdører, sokkel og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, synlig dremsåpning fra skjult systerne på toalettassen.

Årstall: 2022



Dremsåpning fra skjult systerne på toalettassen

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i tak. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vifte funksjonstestet med papir.

KJELLER > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller iflg tidligere eier fra 2022 og oppført som egeninnsats/med hjelp, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, sokkelflis, benk med opplegg for vaskemaskin under, varmtvannsbereder, vannfordelerskap på vegg. Vifte i tak.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv fremstår ufagmessig, ugjevne overflater, kanting mellom fliser og en del bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av avvik er av visuell karakter. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fliser med bom/hullyd under tåler mindre mekanisk påkjenning/støt.



Kanting/bom under fliser på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk på gulv. Sluk er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring. TG gis for å synliggjøre den ekstra risiko det er at membran/fuktettingsarbeider er utført som egeninnsats, ikke dokumentert utførelse/materialbruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med opplegg for vaskemaskin under.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i tak. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 18 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Vifte funksjonstestet med papir.

KJELLER > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETG > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken iflg opplysninger fra 2010 med lyse fronter/dører. Frittstående oppvaskmaskin, innebygget kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredning.

2 ETG > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannledninger til bad og vaskerom i kjeller. Synlige rørdeler er funnet i orden, dreinsåpning fra vannfordelerskapet og stengekran på vann er identifisert.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 19 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Vannfordelerskap.



Lufting av avløpet over tak



Stengekran på vann.



Stakemulighet på avløpsanlegget

TC 2 Vannledninger av kobber

Beskrivelse

Vannledninger av kobber til bad i 1. etg og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Lufting av avløp over tak og stakemulighet på anlegget er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting via ventiler/vinduer. Vifter og ventilator er funksjonstestet med papir og funnet i orden.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereider fra 2019, er forskriftsmessig tilkoppet strøm.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Varmtvannsbereider

TC 2 Varmepumpe luft/luft

Beskrivelse

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe luft/luft fra 2012, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Varmepumpe luft/luft

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1956 Byggeår og deler i 2020 ifm med bad og vaskerom i kjeller.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Iflg tidligere eier nei.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at deler av anlegget er eldre, det ikke foreligger samsvarserklæring/sluttkontroll på utførte tiltak etter 1999, anbefales det med en utvidet el kontroll.



El skap.

TOMTEFORHOLD

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det stabile/aste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iflg eier er deler av drenering utbedret i 2012, på framside og langside. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Stedstøpt grunnmur som er pusset/malt på synlige overflater, murblokker på garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur i betong fra byggeår og murblokker på garasje som er fra ca 2012. Sett på overflater hovedmur er det malingsavflassing, mindre riss i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov.



Malingsavflassing på deler av mur.



Malingsavflassing på deler av mur.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng, er funnet i orden.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Innvendig trapp uten håndrekker på vegg.



Lavt rekkverk på kjellertrapp.



Brannslukkerapparat fra 2009.

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Sportsbod

Byggeår
2014

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Iflg tidligere eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Tilbygg / modernisering

2014	Nybygg	Oppført sportsbod
------	--------	-------------------

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 24 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

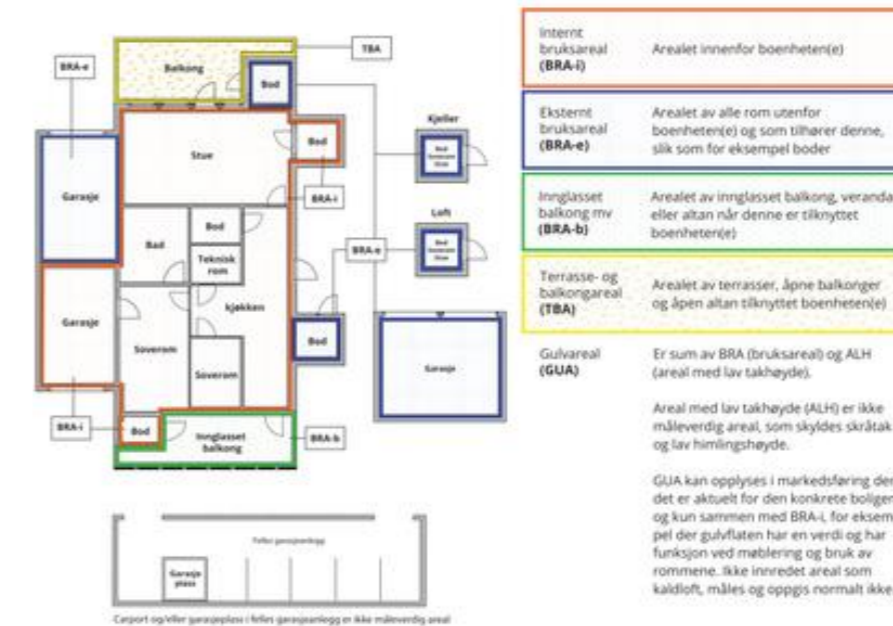
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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. [Vil 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.

Arealer

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 25 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	42			42	36
1 etg	41	27		68	33
Kjeller	36			36	
SUM	119	27			69
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Stue/kjøkken		
1 etg	Entré/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom til kjeller	Garasje	
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bad, entré, vaskerom		

Kommentar

Balkong/takterrasse i 2 etg på ca 36 m² og terrasse på bakkeplan ved entre på ca 33 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleretasjen har rom for varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel (Boder ol) til hoveddel (Rom for varig opphold) kan utløse krav om byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Kjelleretasjen er innredet til boligformål/rom for varig opphold. Bruk og rominndeling i kjeller er ikke omsøkt/byggesøkt.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Sportsbod	

Lovlighet

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 26 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bod/bygningen er ikke byggesøkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Gisle Fossmark	Takstingenør
	Ole Martin Handeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1170		0	124.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Robert Scotts gate 78

Hjemmelshaver

Tjomsland Elise Kranstad, Handeland Ole Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Bekkefaret i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via privat og offentlig vei, fra Svend Foyns gate.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløp.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 27 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	11.04.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	1. utgave.
2	05.05.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding/utførte tiltak ved eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 28 av 31

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 29 av 31

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 30 av 31

- 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 godkjennelse 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RJ8803>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1170
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20137-2619

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 31 av 31



Energiattest

Adresse Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER		
Dato for energimerking 12.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280080	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4572548	
Gårdsnummer 57	Bruksnummer 1170	
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 1956	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 151,0 m²	Oppvarmet bruksareal 119,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
249,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
215,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år
27 484 kWh


Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER
Detaljer

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



Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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


Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

 **Om grunnlaget for energimerket**

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

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

 **Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

Stavanger Eiendomsmegling
AS

**Egenerklæring**

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Robert Scotts gate 78	Robert Scotts gate 78	

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?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra juli 2023 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92854887

Informasjon om selger

Selger

Handeland, Ole Martin

Selger

Tjomsland, Elise Kranstad

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere huseier har lagt ny membran, gulv- og veggflis, montert dusjvegger og baderomsinvetar på bad i 1. etg.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt rør-i-rør system i kjelleretasje

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sørvest VVS AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmekabler, downlights, takvifte og stikkontakter på bad- og vaskerom.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haga Elektro AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2 Årstall

2022

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat og montert romføler på baderom i 1. etg

2.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elverket AS

2.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.5.2 Årstall

2022

2.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere huseier har lagt ny membran, gulv- og veggflis, montert dusjvegger og inventar på bade- og vaskerom i kjeller

2.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.6.2 Årstall

2024

2.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert smarthus-termostater for gulvvarme, samt dimmere for lys på begge bad

2.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eldesign AS

2.6.6 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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasjer inn fra takteking under terrasse oppå garasjen og over inngangsparti. Dette har vi blitt forklart skyldes for lite overlapp når takpapp ble lagt, noe som gjør at vann trekker inn. Fuktigheten tørker opp igjen så lenge vegger inne i garasje ikke er kledd igjen.



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

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny garasje ble bygget av faglært tidligere huseier

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tidligere huseier

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Uisolert bod og isolert lekehytte

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tidligere huseier

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2015

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Terrasse

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tidligere huseier

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2020

Side 4



4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet noen vinduer, dører, kledning og noen takstein (2011-2020)

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tidligere huseier

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2012

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny drenering (stein, pukk, grus og grunnmusspapp) på fremside og langsida av bolig

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

(husker ikke navn på 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

Beskriv feilen og omfanget

Side 5



En automatsikring gikk i stykker februar 2025, ble byttet. Stikk i medisinskap på bad i 1 etg fungerer ikke. Hovedsikringer på inntak (i kjellerstue) kan gå dersom flere bruker mye strøm samtidig.

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

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av jordfeilautomat ifm. oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haga Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny underfordeling til garasje, elbillader og ekstra kurs til lys og maskiner i garasje

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eldesign AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2025

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet defekt automatsikring for lys på bad i kjeller

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rønning Elektro AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2 Årstall

Side 6



2024

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert smarthus-dimmere i nærmest alle lysbrytere, montert stikk for lys på loft, smartbryter med effektmåler på varmtvannsbereider og komfyr.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eldesign AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kan noen ganger være lavt trykk i frostfri utekran, men det hjelper å starte/stoppe for å få opp trykket igjen. Fungerer fint selv til høytrykkspyler.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt rør-i-rør system og stoppekran i kjeller

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sørvest VVS AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 7



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet termostat og kontrollenhet på varmekilde/gulvvarme i kjellerstue

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 søknadspåtlitige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 8



Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Tidligere eier melder om at kjeller og bod ikke er byggemeldt

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

Ja Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2019

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Innredning/ombygging av kjeller, bad i kjeller og vaskerom (deler av arbeidet ufaglært, andre deler utført av faglært tomrer/tidligere huseier). Usikker på årstall, tror dette ble gjort ca 2019-2022.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tidligere huseier

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Ja Nei Nei, ikke søknadspåtlitig

24.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**
2025

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Installert isolert loftsluke

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

Ja Nei Nei, ikke søknadspåtlitig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Måling gjort kontinuerlig fra oktober 2023 til mars 2026, vha. Airthings View Plus. Snittverdi ca 50 bq/m³, så under grenseverdier/ingen tiltak nødvendig.

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.

Side 9



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 42231668

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Elise Kranstad Tjomsland	2026-05-06	Ole Martin Handeland	2026-05-06
Identification		Identification	
 Elise Kranstad Tjomsland		 Ole Martin Handeland	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Elise Kranstad Tjomsland	06/05-2026	BankID OIDC
Ole Martin Handeland	10:51:06	High
	06/05-2026	BankID OIDC
	10:42:59	High

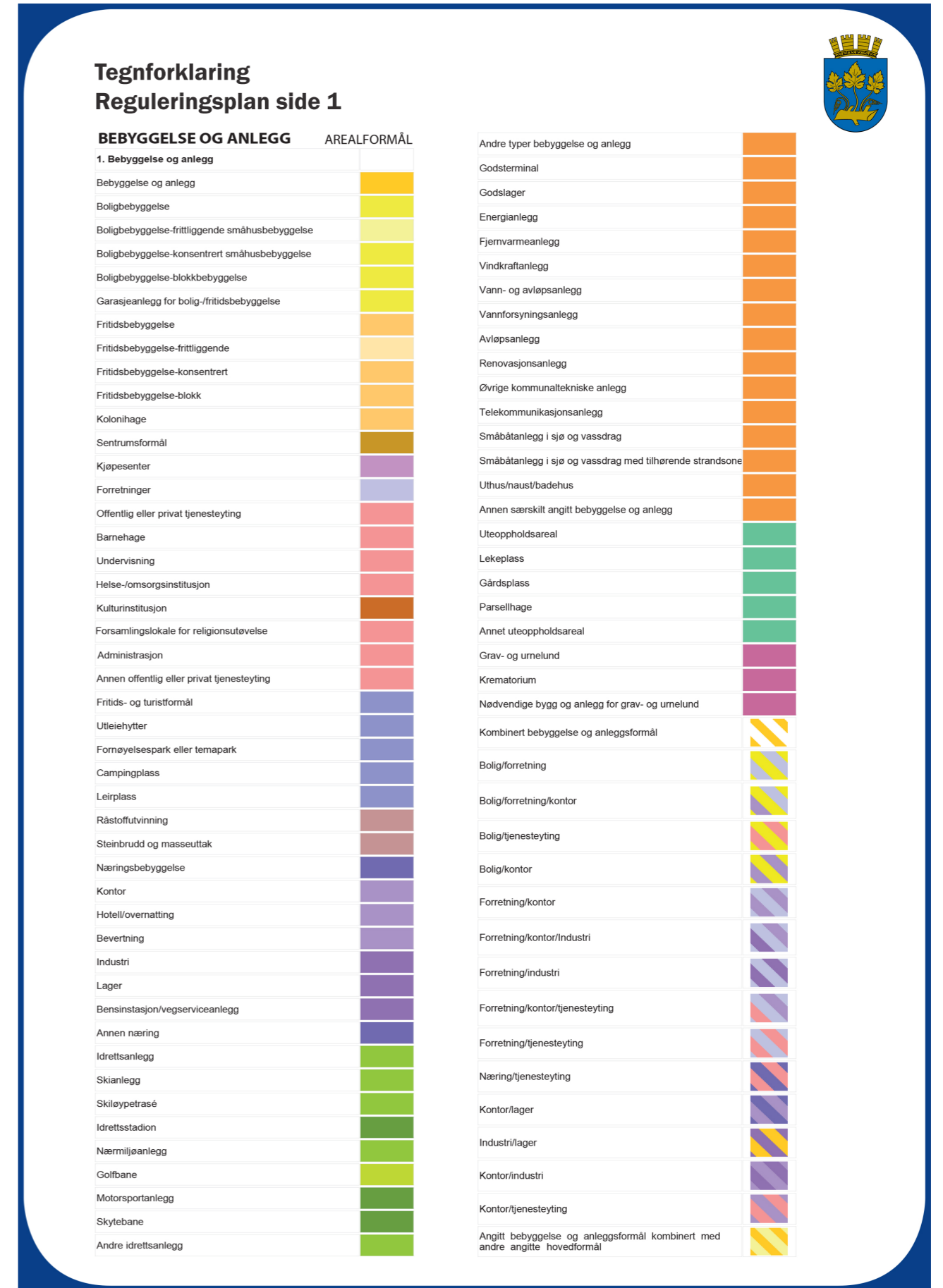
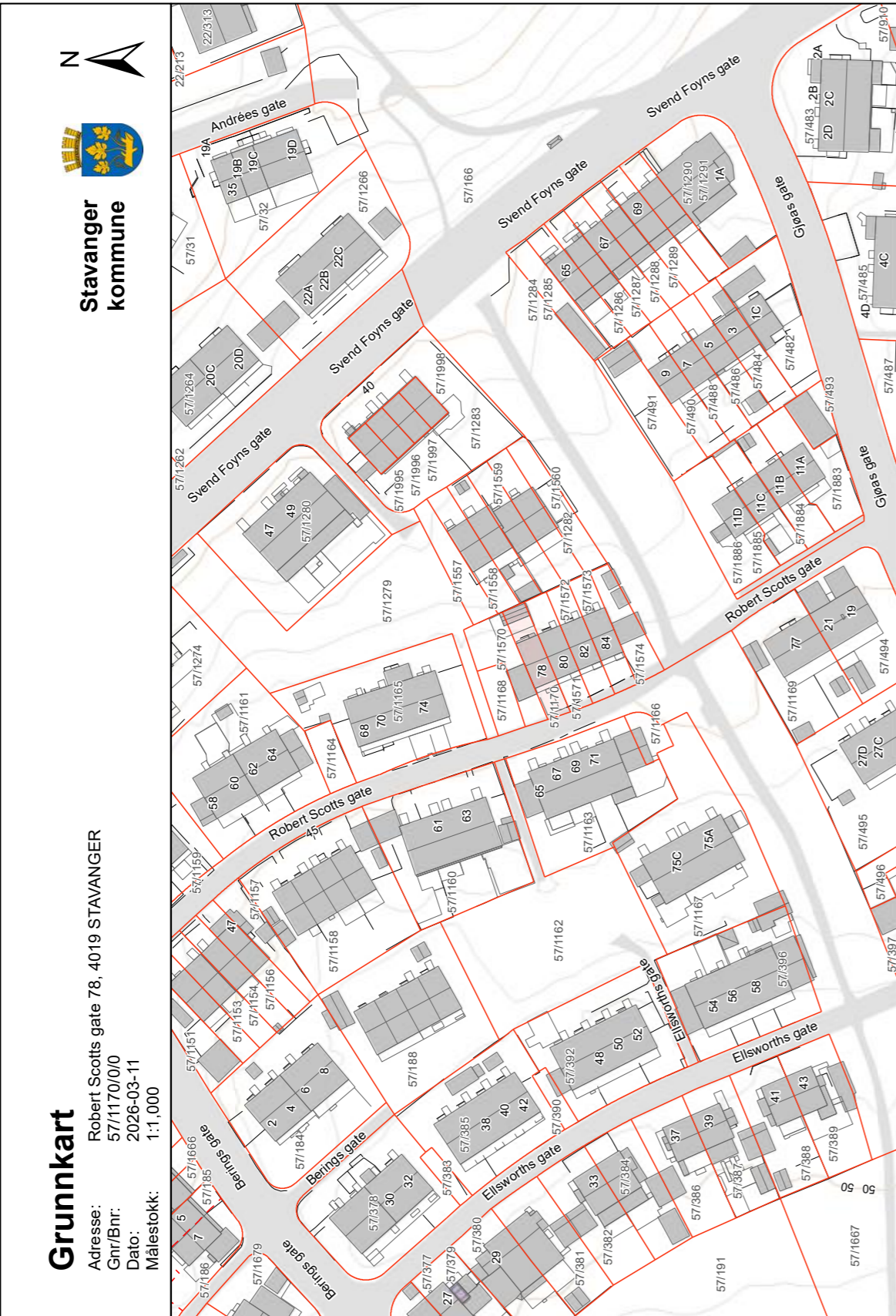
Jnr. 610/56.

Ferdigattest.Vedk. Robert Scotts Gate 78.Eier: A/L Bygvelaget Per og Pål.


Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet.
 Følgende arbeider er ikke utført:
 Brannherdig isolasjon under takteknningen ved branngavl. Maling utvendig. Stornit ~~taktekning~~. Fuss på grunnmur. Utvendige trepper til kjeller og terrasse. Rakkverk på trapper. Planering. Gjerde og tørkestativer.

Stavanger bygningssjef den 8. mai 1956.

Elling Nørland



Tegnforklaring Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gate	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havneler	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret



Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/avingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyteleil eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktilinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggsformål barnehage
- Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggsformål kirke
- Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleggsformål administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drose)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

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

- SPEKIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette i industristrøk

- Campingplass
- Friultsområde (på land)
- Friultsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsværet siviltforsværet
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimaveronsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

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

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

- FORNYESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

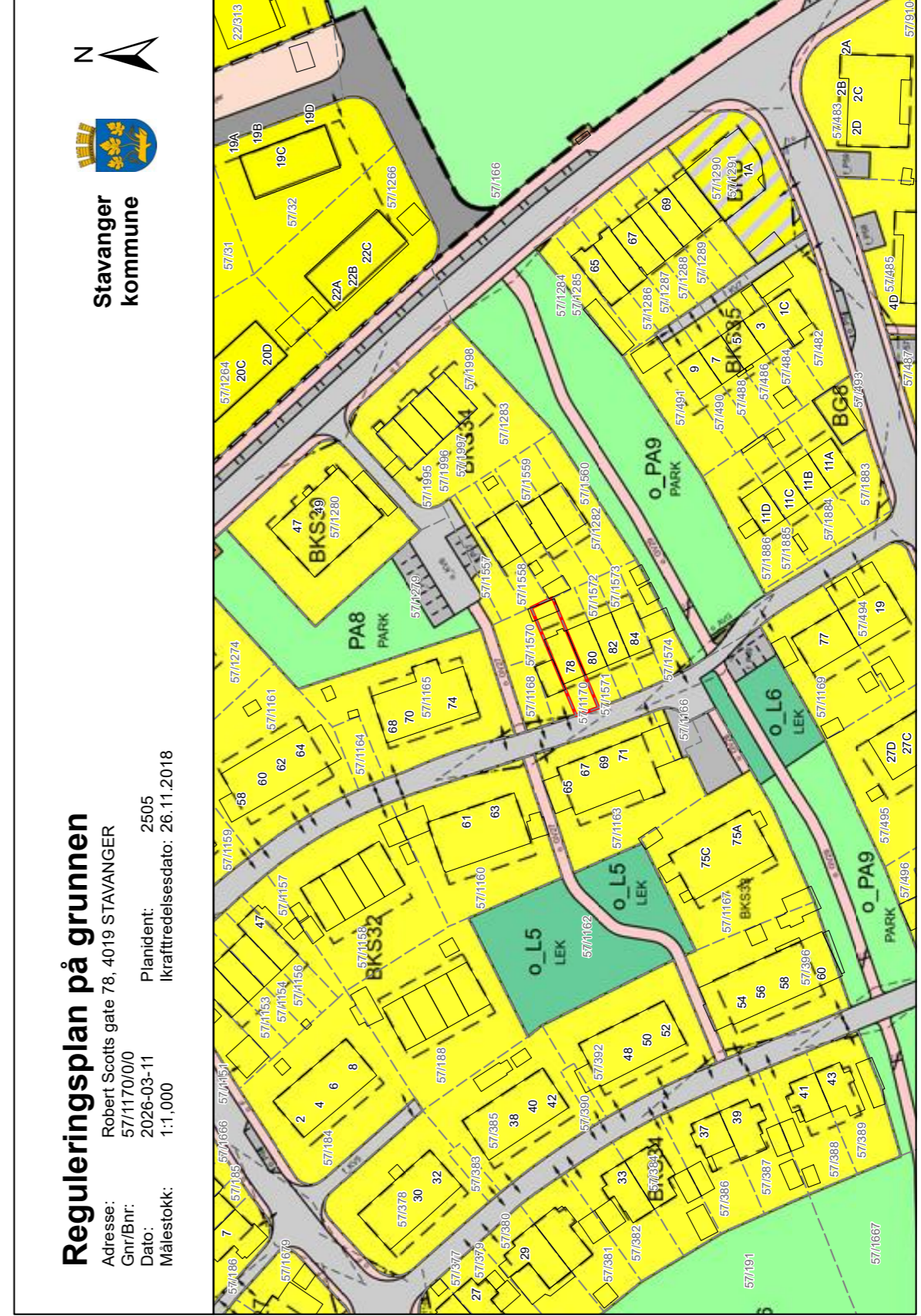
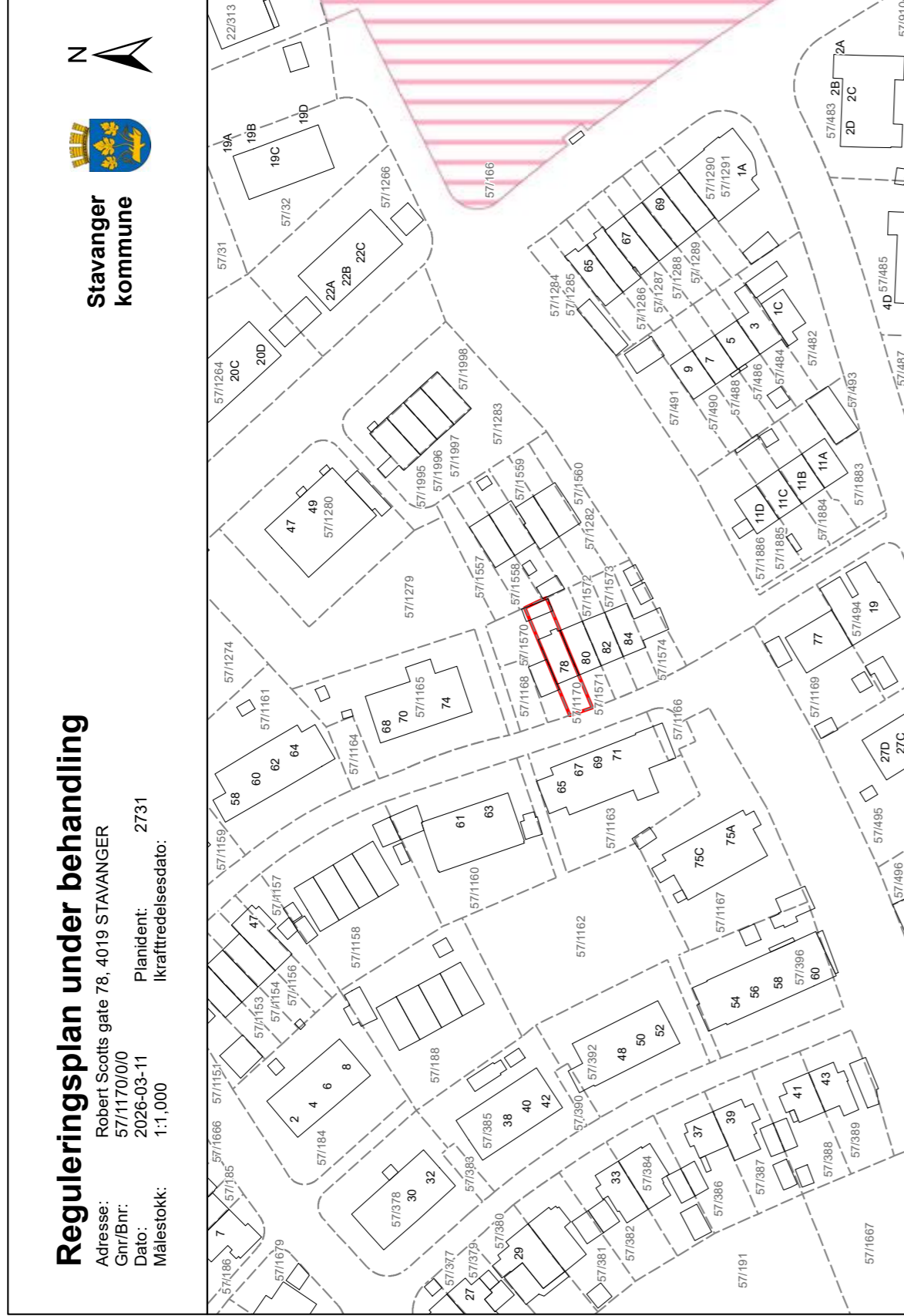
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggsformål
- Veserviceanlegg (Beverning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Uryansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornysesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

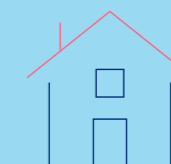
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Robert Scotts gate 78, 4019 STAVANGER. Gnr. 57, bnr. 1170, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260124
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

/ Partner

928 06 297

of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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