



Velkommen til

Obrestadgata 1
4015 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Obrestadgata 1
4015 Stavanger

Tiltalende selveierleilighet i del av tomannsbolig | Pent opparbeidet hage med skjermet uteplass | Vedovn og varmepumpe.

Velkommen til Obrestadgata 1. Flott selveierleilighet over to plan beliggende i et trivelig og populært boligområde

Eiendommen har en sentral beliggenhet og med kort vei til flotte turområder, skoler og servicetilbud. Stuen byr på en trivelig atmosfære med en stemningsfull vedovn plassert mot synlig teglstein, god plass til både sofagruppe og spisebord. Trapp fra stue til u. etasje hvor denne seksjon disponerer deler av kjeller. Fra det adskilte kjøkkenet er det direkte utgang til det skjermede uteområde og en markterrasse.

Høydepunkter: Tidløst kjøkken
Helfliset bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
Vedovn og varmepumpe
Innvendig trapp i stue med glassrekkverk fra 2020.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000
Omkostninger*	kr	113 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590
BRA/BRA-I		93/93 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1919
Etasje		1
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig

400 87 014
william.berheim@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 500 000**
Omkostninger*	kr	**113 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 613 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 112 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 113 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader**
Det betales ikke fellesutgifter utover egen andel av felles forsikring.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 746 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 53, bnr. 600, snr. 1 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet er ikke formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett, regnskap og årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Det er en muntlig avtale om hvordan tomten er delt i praksis, seksjonen som selges bruker terrassen nedenfor balkongen. Plenen er fellesareal. Seksjon 2 (2etg,) disponerer plattingen i hagen samt p-plass.

Forretningsfører
Ev. forrretningsførsel tas internt i sameiet

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 93 m2
BRA total: 93 m2

Kjeller
BRA-i: 33 m2.

1. etasje
BRA-i: 60 m2.
TBA: 23 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Balkong og terrasse/platte på terreng med ett samlet areal på ca 23 m2 er tatt med i

arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1 + del av kjeller

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende regler

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Obrestadgata 1 .

Sameiets eiendom
Tomteareal er 277 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomten er opparbeidet med grøntareal, prydbusker, hekk, gjerde og terrasse i tre.

Det er en muntlig avtale om hvordan tomten er delt i praksis, seksjonen som selges bruker terrassen nedenfor balkongen. Plenen er fellesareal. Seksjon 2 (2etg,) disponerer plattingen i hagen samt p-plass.

Vedtekter/husordensregler
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Sameiet er heller ikke registrert i enhetsregisteret og har ikke organisasjonsnummer, noe som settes som et krav for å opprette felles konto. Det foreligger

ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Sameiets forsikringsselskap
Fremtind forsikring
Polisenummer felles forsikring 44914602

Sameiebrøk
1/2

Byggeår
Ca. 1919

Innhold
Eierseksjon i tomannsbolig over to plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Kjeller BRA-i: Innredet som kjellerstue og sovealkove - Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Balkong og terrasse/platte på terreng på ca. 23 m².

Den delen av kjelleren som i følge seksjoneringsbegjæringen tilhører denne leiligheten 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, ileggelse 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.

Standard
Selveierseksjon i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1919, over to plan bestående av hovedetasje og deler av kjeller. Boligen har en praktisk og arealeffektiv planløsning med lyse oppholdsrom, gode oppbevaringsmuligheter og hyggelige uteplasser.

Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Stuen fremstår som lys og romslig med gode vindusflater og plass til både sofagruppe og spisebord. En synlig mursteinspipe med vedovn bidrar til en lun atmosfære, mens luft-til-luft-varmepumpe sørger for effektiv oppvarming. Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, noe som skaper en sosial og funksjonell romløsning.

Kjøkkenet har moderne innredning med lyse, slette fronter og gode arbeidsflater. Her er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn med platetopp samt plass til kjøleskap og fryser. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til balkong, som videre har trappeforbindelse ned til markterrasse og felles hage.

Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Bad/vaskerommet ble oppgradert i 2007 og er innredet med vegghengt toalett, servantseksjon, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

En innvendig trapp med moderne glassrekkverk forbinder etasjene og leder ned til den innredede kjelleren. Her finner man et romslig rom i bruk som kjellerstue med flislagt gulv og egen luft-til-luft-varmepumpe, samt et tilhørende rom brukt som sovealkove.
Rommen i kjeller ikke godkjent som rom for varig opphold.

Utendørs disponerer boligen en trivelig markterrasse i tre med adkomst til felles hageområde. Uteplassene gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster i skjermede omgivelser.

Fellesbod i kjeller for lagring.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1 etg Bad - Generell | Våtrommet må renoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 1 etg Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktsøkt er foretatt og på befaringsdagen uten unormale forhold men det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom, sponplater/undergulv under bad.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er etterslep på vedlikehold av fasader/bygningsdeler, gammel avskraping viser under behandlingen, bobling av maling samt en del malingsavflassing og utsatte steder med spredte råteskader. Fasader/bygningsdeler som ikke er mye utsatt for sol med svertesopp på overflater. Ingen tilluftsspalte i nedre del av bordkledningen, overgang vannstokk og mur.

- Utvendig - Vinduer 1 etg | Karmene i vinduer er værslitte, malingsavflassing og det er sprekker i trevirket. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

- Utvendig - Ytterdører | Sprekker/riss på overflater/maling dørblad på felles hovedytterdør, ikke montert beslag/belistning under terskel. Balkongdør er værslitt på utside dørblad med malingsavflassing.

- Innvendig - Overflater - gulv - fliser i kjeller | Fliser på gulv i kjeller har enkelte bom/hullyd under.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i kjeller, mindre i 1 etg stue og soverom. Det er enkelte rørgjennomføringer/el punkter i tak 1 etg mot annen seksjon. Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke vurdert. Sett i kjeller er deler av etasjeskillen ikke kledd under.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Murtseinspipe fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger utover mindre riss. Sett i kjeller er det enkelte avskallinger og murstein som framstår løse eller ikke er fuget. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Sett på innside mur er det salt/kalkutslag som tyder på fukttransport gjennom mur fra utside/grunn. Hulltaking/fuktsøkt kan ikke foretas da yttervegger ikke er påforet med trevegg. Sett i felles kjeller/bod er det

observasjoner på flyvehull etter borebiller/morr i trekonstruksjoner samt boremel. Deler av trekonstruksjoner/vegger står direkte ned på underlaget/gulv og trekker opp fukt fra underlaget, enkelte svekkelser i nedre del av trekonstruksjoner.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Iflg eier er det ikke observert dette i denne seksjon, se også eiers egenerklæringsskjema pkt 9. Det er observert flyvehull etter borebiller/morr i felles kjeller/bod samt synlig aktivitet i form av boremel på enkelte overflater.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | 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 funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stengekran på vann er identifisert.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | 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 funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stakemulighet på anlegget er identifisert.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Selve ventilasjonsløsningen i denne seksjon er funnet tilstrekkelig men på fellesrom i kjeller må det etableres bedre gjennomlufting/tiltak.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Har noe irr rundt kopling på toppen etter tidligere lekkasje fra kopling, kopling er nå utbedret/byttet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering, iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave fra 2009. Basert på observasjoner i kjeller/innside mur og nåværende eier er det kappilæroppsug/transport av fukt gjennom mur som kan ses som avflassinger og salt/kalkutslag på innside mur. Disse observasjoner tyder på begrenset funksjon på drenering/fuktsikring av mur på utside.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren fra byggeår, sett på utside har muren bra behandling/vedlikehold. Ingen observasjoner på større sprekker eller setninger utover enkelte riss/sprikker.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Takkonstruksjon/Loft | Saltak av åser. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da denne tilhører annen seksjon. Sett fra utside/bakkeplan er takkonstruksjonen stort sett rett uten spesielle sig/svank på konstruksjonen. Iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave ble det observert flyvehull etter borebiller/morr i skråtakskonstruksjonen, må anses som normalt alder, type takkonstruksjon og beliggenhet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Rekkverk utvendig trapp: Rekkverket på utvendig trapp mellom balkong og terrasse/platte er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Radon: Ifølge eier blir det/er foretatt radonmåling som viser under grenseverdier.

- Håndrekke: Ikke håndrekke/løper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

- Rømningsvei: Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vinduer tilfredstiller ikke dagens krav som rømningsvei, ift størrelse/lysåpning og i kjeller høyde fra gulv.

- Brannslokkeutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkerapparatet er produsert i 2008.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Storhaug, i et etablert og svært populært boligstrøk i Stavanger. Nabolaget kjennetegnes av klassisk trehusbebyggelse, og byr på en fin kombinasjon av et godt bomiljø og umiddelbar nærhet til byens urbane tilbud. Her bor du tilbaketrukket i Obrestadgata, med kort gangavstand til både sjøen, servicetilbud, skoler og sentrumskjernen.

Hverdagen er praktisk tilrettelagt med kort vei til fots til dagligvarebutikker, der både Coop Prix Storhaug og en søndagsåpen Rema 1000 ligger i nærområdet. Østre bydel og Pedersgata har utviklet seg til en av byens mest spennende bydeler med et rikt utvalg av restauranter, bakerier og kaféer, i tillegg til kulturopplevelsene ved Tou.

Rekreasjonsmulighetene i bydelen er mange og varierte. En kort spasertur tar deg ned til turveien langs kysten mellom Breivig og Strømvig, samt populære Godalen badeplass med sandstrand, stupebrett og romslige gressbakker. Badedammen, friområdene ved Emmausbukta og idrettstilbudet ved Midjord idrettspark ligger i behagelig gangavstand fra boligen for rekreasjon og aktiviteter ved sjøen.

Det er enkelt å reise kollektivt, med nærmeste bussholdeplass i Emmausveien kun en kort gåtur unna. Stavanger sentrum med jernbanestasjon, kulturtilbud og handlegater når du på under tjue minutter til fots, eller på noen få minutter på sykkel. Med bil har du rask og enkel adkomst ut på hovedveinettet.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen er en del av en horisontaltdelt tomannsbolig med grunnmur av lødd stein og

vangemur av murstein over terreng. Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning, og er ifølge tidligere salgsoppgave påforet/etterisolert med ca. 50 mm. Det er etasjeskillere i tre. Takkonstruksjonen har saltak av åser, tekket med teglsteinspanner.

Brukstillatelse / Ferdigattest
På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse eller originale byggetegninger.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det foreligger følgende dokumentasjon i kommunes arkiv:
Det foreligger tillatelse til tiltak datert 05.09.2008 (saksnr. KBU3829/08) for fasadeendringer og åpning av trapp til kjellerstue. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger melding om mindre byggearbeid datert 17.01.2007 (saksnr. KBU288/07) vedrørende fasadeendring med nytt tak, vindusendring og ny kjellerinngang, som ble tatt til etterretning av kommunen. Vilkårene innebar blant annet at taktekkingen skulle føres tilbake til bygningens originale ved fornyelse. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller ferdigmelding for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det som hovedregel er kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Det presiseres likeval at frittstående kjøleskap vil bli stående igjen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe montert i 2019 og vedovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold

og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Ifølge selgers egenerklæring er det installert avtrekksvifte i kjelleren for å forhindre forekomst av radon, og målinger utført høst/vinter viser et gjennomsnittlig radonnivå under 100 Bq/m³. Tilstandsrapporten viser tilsvarende til eiers opplysninger om at det er foretatt radonmåling med verdier under grenseverdiene.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger innenfor felt 20. Gjeldende plan er reguleringsplan Midtre Storhaug (plan-ID 1538), ikrafttrådt 20.03.2000.

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Konf. eventuelt megler.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Det foreligger i tillegg et planforslag for ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2027-2042 (plan-ID KP 2027-2042).

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 744 204 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 976 815 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer:
Det betales ingen faste fellesutgifter utover egen andel av felles forsikring.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Petter Roa Bergesen
Charlotte Haugland Lerøy

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelse og rettighet som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/53/600/1:
08.12.2008 - Dokumentnr: 988760 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Ovenstående heftelse vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Det presiseres at taklamper i stue, samt på soverom følger handelen.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon*, kr 45 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Rabatt markedspakke, kr -2 000

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Visningshonorar inkludert, kr 0
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 100

Totalt, kr 98 155,-

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fosmark den 26.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

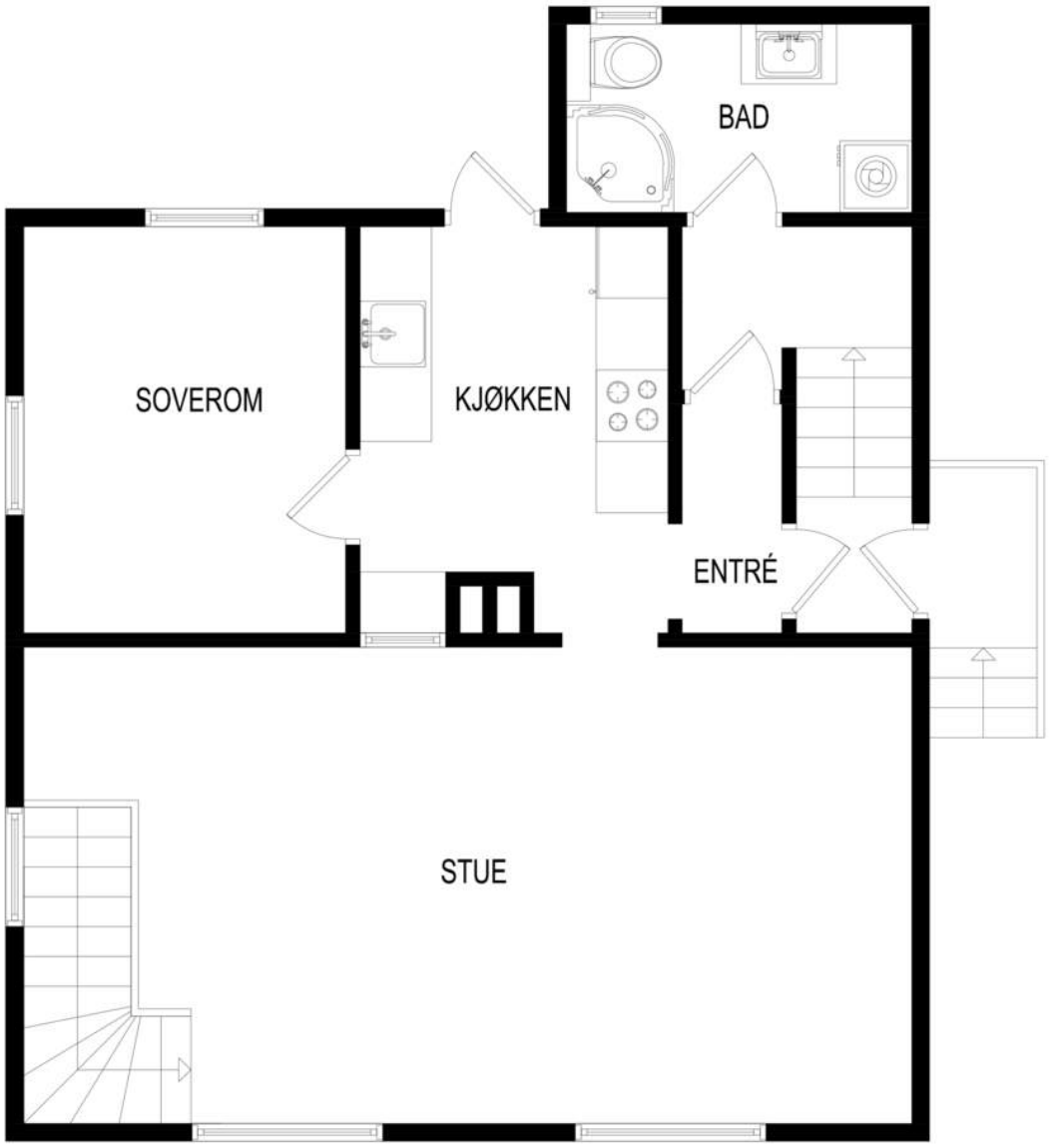
Kontaktperson
William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 400 87 014
E-post: william.berheim@em1sr.no

Ansvarlig megler
Eirik Hanekamhaug
Eiendomsmegler
Telefon: 975 69 192
E-post: eirik.hanekamhaug@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

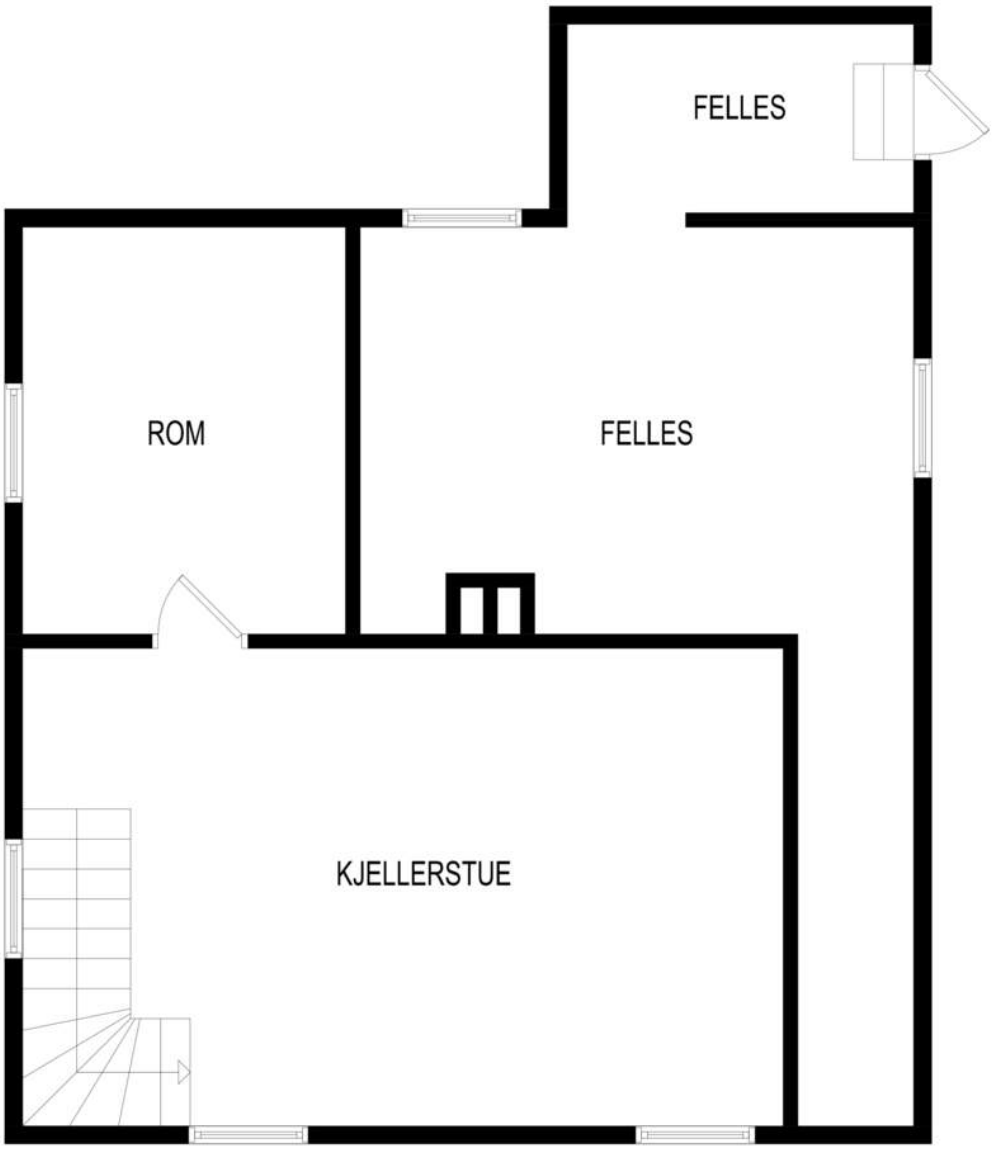
Plantegning



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.














































Miele




Miele






STA
VAN
GER


STA
VAN
GER















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

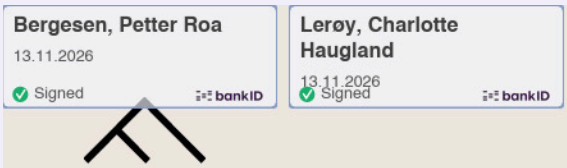
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Petter Roa Bergesen

Charlotte Haugland Lerøy

Boligen

Obrestadgata 1
4015 Stavanger

1103-53/600/0/1

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2206260195 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det er i utgangspunktet etablert dusjsone med dusj rett på flis. Her fant takstmann (eldre sak) ut at problemet var utett membran under flis og at sluk er ok. Problemet er midlertidig løst med dusjkabinett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av dusjkabinett.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Kondens på vindu på soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det er påvist noe fukt i grunnmur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det er registrert spor etter morr i felles grovkjeller fra eldre aktivitet. Noen spor kan potensielt være fra nyere aktivitet. Rentokil har vært på befaring for sjekk av omfang, og deler av gipstak er demontert for kontroll. Det er ikke funnet spor over himling. Rapport/dokumentasjon fra Rentokil kan fremlegges ved forespørsel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Deler av gipstak har blitt demontert for kontroll av omfang. Rentokil har vært på befaring.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: One Co Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av strømkontroll (FutureHome).

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Gjort selv (Utdannet elektriker)

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert deler av det elektriske anlegget med stikkontakter og lysbrytere i forbindelse med oppussing.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Installerte ny avtrekksvifte i kjeller som veksler mellom tilluft og avtrekk for å forhindre høye forekomster av random. Ved målinger høst/vinter ligger gjennomsnitt under 100 bq/m3.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Stekeovn steker noe skjevt. Fungerer ok varmluft.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 53, bnr. 600, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2748 **Eiendomsverdi ref nr:** WS7910

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no
926 12 159

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 lovlighet (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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med lødd naturstein, vangemur av murstein. Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning, saltak med tekking.

Del av horisontaltdelt tomannsbolig oppført i 1919, denne del i 1 etg og del i kjeller. Innvendig med bra vedlikehold og seksjonene framstår med moderne farger og materialvalg. Ett bad/vaskerom som må renoveres.
Det er etterslep på vedlikehold ute, vinduer/dører og bordkledning/bygningsdeler som må behandles/vedlikeholdes ved neste anledning.

Tomannsbolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

Saltak av åser. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da denne tilhører annen seksjon. Sett fra utside/bakkeplan er takkonstruksjonen stort sett rett uten spesielle sig/svank på konstruksjonen. Iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave ble det observert flyvehull etter borebiller/morr i skråtakskonstruksjonen, må anses som normalt alder, type takkonstruksjon og beliggenhet.
Teglsteinspanner. Iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave ble taksteinen byttet i 2013. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Tilstand/utførelse under taksteinen er ikke undersøkt pga tilgjengelighet/høyde fra terreng.
Takrenner/nedløp i aluminium fra ca 2013. Sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader, men nedløp fra takoverbygg er ikke tilkoplet avløp, går til terreng.

Tømmerkonstruksjon med liggene bordkledning, iflg tidligere salgsoppgave ble yttervegger påforet/etterisolert med ca 50 mm.
Fabrikkmalte vinduer i tre fra ca 2008. Fabrikkmalte vinduer i tre i kjeller/mur. Disse er funnet i orden, normal åpne/lukkefunksjon.
Fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdør.

Balkong og terrasse/platte i tre. Overflater er funnet i orden uten mangler eller spesielle værslitasjer.
Utvendig trapper i tre. Overflater er funnet i orden.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv. Er funnet i orden uten mangler/skader.
Fliser på gulv i kjeller.

Malte vegger og betongvegger, malte tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.
Etasjeskillere i tre.

Radonmålinger.

Mursteinspipe fra byggeår, vedovn i stue.
Rom under terreng, kjellerstue/sovealkove og fellesrom.

Innvendig trapp i tre, rekkverk i glass. Overflater er funnet i orden.
Fabrikkmalte fyllingsdører i 1 etg, slett i kjeller. Disse er funnet i orden.

Skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom iflg opplysninger renovert/nytt i 2007, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, slett tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Rommet må renoveres.
Tilliggende konstruksjoner i våtrommet, i bjelkelag under bad/sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning iflg opplysninger fra ca 2007 med lyse, slette fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Avløpsrør i plast/PVC og soil.

Elektrisk styrt vifte på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.
Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Automatsikringer. Brannslukkerapparat, brannmelder i tak.
Varmepumpe luft/luft, produsert/montert i 2019.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.
Fuktsikring og drenering, iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave fra 2009.

Grunnmur av lødd stein og vangemur av murstein over terreng.
Lett skrånet terreng. Offentlig avløp og vannforsyning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

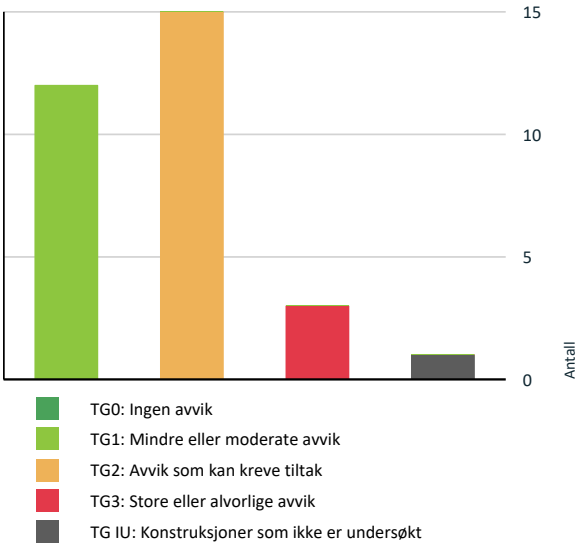
Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

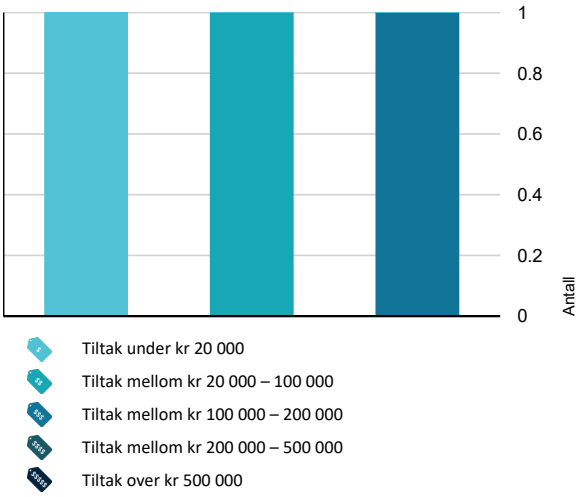
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer 1 etg	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - fliser i kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på utvendig trapp mellom balkong og terrasse/platte er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Iflg eier blir det/er foretatt radonmåling som viser under grenseverdier. Se også eiers egenerklæringsskjema pkt 24.
- Avvik: ikke håndrekke/løper på vegg i trappeløpet.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vinduer tilfredstiller ikke dagens krav som rømningsvei, ift størrelse/lysåpning og i kjeller høyde fra gulv.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkerapparatet er produsert i 2008.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1919

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier horisontaltdelt tomannsbolig.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt inne, etterslep ute.

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Montert to varmepumper.
2020	Modernisering	Satt opp glassrekkverk rundt innvendig trapp. Oppgradert deler av el anlegget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Teglsteinspanner. Iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave ble taksteinen byttet i 2013. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Tilstand/utførelse under taksteinen er ikke undersøkt pga tilgjengelighet/høyde fra terreng.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Takstein.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner/nedløp i aluminium fra ca 2013. Sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader, men nedløp fra takoverbygg er ikke tilkoplet avløp, går til terreng.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak av åser. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da denne tilhører annen seksjon. Sett fra utside/bakkeplan er takkonstruksjonen stort sett rett uten spesielle sig/svank på konstruksjonen. Iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave ble det observert flyvehull etter borebiller/morr i skråtakskonstruksjonen, må anses som normalt alder, type takkonstruksjon og beliggenhet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Tømmerkonstruksjon med liggene bordkledning, iflg tidligere salgsoppgave ble yttervegger påforet/etterisolert med ca 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er etterslep på vedlikehold av fasader/byningsdeler, gammel avskraping viser under behandlingen, bobling av maling samt en del malingsavflassing og utsatte steder med spredte råteskader. Fasader/bygningsdeler som ikke er mye utsatt for sol med svertesopp på overflater. Ingen tilluftsspalte i nedre del av bordkledningen, overgang vannstokk og mur.

Konsekvens/tiltak

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Fasader/bordkledningen og bygningsdeler vedlikeholdes, med råteskader byttes. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Svertesopp på enkelte overflter, her under takoverbygg entre.



Bobling av maling.



Ingen tilluftsspalte i overgang mur og vannstokk.



Råteskader.

TG 2 Vinduer 1 etg

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre fra ca 2008.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er værslitte, malingsavflassing og det er sprekker i trevirket. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales, og allerede ved neste anledning å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Værslitte vinduer med malingsavflassing.



TG 1 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre i kjeller/mur. Disse er funnet i orden, normal åpne/lukkefunksjon.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Vinduer i kjeller/mur.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Sprikker/riss på overflater/maling dørblad på felles hovedyttedør, ikke montert beslag/belistning uten terskel. Balkongdør er værslitt på utside dørblad med malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdører vedlikeholdes, balkongdør ved neste anledning.



Mangler beslag under terskel på hovedyttedør, riss i overflatebehandlingen.



Værslitt/malingsavflassing på balkongdør.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Balkong og terrasse/platte i tre. Overflater er funnet i orden uten mangler eller spesielle værslitasjer.



Terrasse/platte på terreng.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i tre. Overflater er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på utvendig trapp mellom balkong og terrasse/platte er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Lavt rekkverk på trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulv. Er funnet i orden uten mangler/skader.

TG 2 Overflater - gulv - fliser i kjeller

Beskrivelse

Fliser på gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Fliser på gulv i kjeller har enkelte bom/hullyd under.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning/støt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og betongvegger, malte tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i kjeller, mindre i 1 etg stue og soverom. Det er enkelte rørgjennomføringer/el punkter i tak 1 etg mot annen seksjon. Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke vurdert. Sett i kjeller er deler av etasjeskillen ikke kledd under.

Konsekvens/tiltak
• Konfr evt eier om lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene.

Radon

Beskrivelse
Radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Iflg eier blir det/er foretatt radonmåling som viser under grenseverdier. Se også eiers egenerklæringsskjema pkt 24.

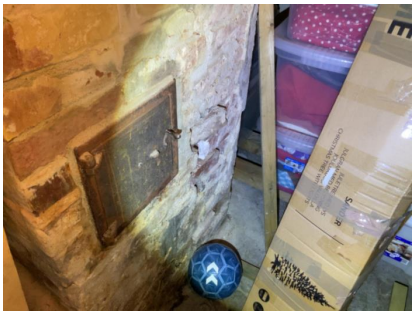
Konsekvens/tiltak
• Konfr evt eier om dokumentasjon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe fra byggeår, vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Murtseinspipe fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger utover mindre riss. Sett i kjeller er det enkelte avskallinger og murstein som framstår løse eller ikke er fuget. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Pipe vedlikeholdes, konfr evt feiervesenet om nærmere kontroll.



Avskallinger/ikke fuget murstein sett i kjeller/fellesrom.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng, kjellerstue/sovealkove og fellesrom.

Vurdering av avvik:
• Sett på innside mur er det salt/kalkutslag som tyder på fukttransport gjennom mur fra utside/grunn. Hulltaking/fuktsøkt kan ikke foretas da yttervegger ikke er påført med trevegg. Sett i felles kjeller/bod er det observasjoner på flyvehull etter borebiller/morr i trekonstruksjoner samt boremel. Deler av trekonstruksjoner/vegger står direkte ned på underlaget/gulv og trekker opp fukt fra underlaget, enkelte svekkelser i nedre del av trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• I kjelleretasjen må det etableres god gjennomlufting, bruke avfukter. Ikke påføre yttervegger med trevegger. Etablere ett kappilærbrytende sjikt mellom trekonstruksjoner og underlaget/mur for å hindre fuktopptrekk med svekkelser.



Salt/kalkutslag med avflassing på innside mur, her sett i sovealkove.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Flyvehull etter borebiller/morr.



Trekonstruksjoner står direkte ned i gulv/betong uten ett kappilærbrytende sjikt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre, rekkverk i glass. Overflater er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

• Avvik: ikke håndrekke/løper på vegg i trappeløpet.



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte fyllingsdører i 1 etg, slett i kjeller. Disse er funnet i orden.



Fyllingsdører i 1 etg.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Iflg eier er det ikke observert dette i denne seksjon, se også eiers egenerklæringsskjema pkt 9. Det er observert flyvehull etter borebiller/morr i felles kjeller/bod samt synlig aktivitet i form av boremel på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert, konfr evt skadedyrfirma.

VÅTROM

1 ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom iflg opplysninger renovert/nytt i 2007, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, slett tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.
Rommet må renoveres.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må renoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

1 ETG > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner i våtrommet, i bjelkelag under bad/sluk.

Vurdering av avvik:

• Fuktsøkt er foretatt og på befaringsdagen uten unormale forhold men det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom, sponplater/undergulv under bad.

Konsekvens/tiltak

• Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Fuktskadet undergulv/sponplater, her i området rundt sluk.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg opplysninger fra ca 2007 med lyse, slette fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

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 funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Stengekran på vann 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 renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

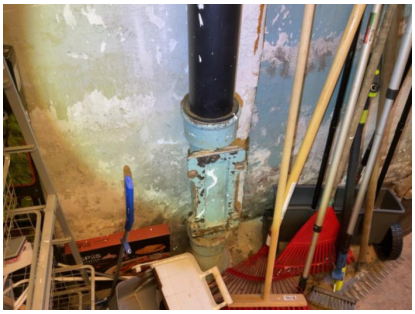
Avløpsrør i plast/PVC og soil.

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 funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
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 renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør i plast/PVC og soil, her med stakemulighet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Selve ventilasjonsløsningen i denne seksjon er funnet tilstrekkelig men på fellesrom i kjeller må det etableres bedre gjennomlufting/tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Etablere bedre gjennomlufting/ventilasjon fra felles kjellerrom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

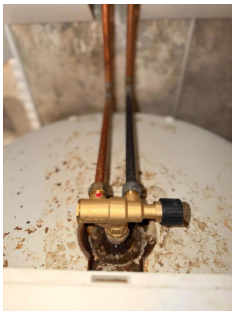
Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Har noe irr rundt kopling på toppen etter tidligere lekkasje fra kopling, kopling er nå utbedret/byttet.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ny ventil, irr rundt kopling.

Elektrisk anlegg

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



El skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkerapparat, brannmelder i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vinduer tilfredstiller ikke dagens krav som rømningsvei, ift størrelse/lysåpning og i kjeller høyde fra gulv.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkerapparatet er produsert i 2008.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Vinduer tilfredstiller ikke krav til størrelse for rømning.



Brannslukkerapparat fra 2008.



Vinduer i kjeller står høyt over gulv, mer enn 1 meter.

TG 1 Varmepumpe luft/luft.

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft, produsert/montert i 2019.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering, iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering, iflg opplysninger/tidligere salgsoppgave fra 2009. Basert på observasjoner i kjeller/innside mur og nåværende eier er det kappilæroppsug/transport av fukt gjennom mur som kan ses som avflassinger og salt/kalkutslag på innside mur. Disse observasjoner tyder på begrenset funksjon på drenering/fuktsikring av mur på utside.

Konsekvens/tiltak

• Slike murer i kjeller kan ikke påfores med vegg på innside, må ligge åpen for kontroll og vedlikehold.



Synlig plastonplast og list på toppen av plasten.



Tegn/merker på innside mur av fukttransport/kapillæroppsug, her i sovealkove.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein og vangemur av murstein over terreng.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren fra byggeår, sett på utside har muren bra behandling/vedlikehold. Ingen observasjoner på større sprekker eller setninger utover enkelte riss/sprikker.

Konsekvens/tiltak

• Sprikker/riss i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Lokal utbedring må utføres.



Riss i grunnmur ute.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terreng med flatt eller fall mot mur.



Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig avløp og vannforsyning.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på utvendig trapp mellom balkong og terrasse/platte er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Iflg eier blir det/er foretatt radonmåling som viser under grenseverdier. Se også eiers egenerklæringsskjema pkt 24.

• Avvik: ikke håndrekke/løper på vegg i trappeløpet.

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vinduer tilfredstiller ikke dagens krav som rømningsvei, ift størrelse/lysåpning og i kjeller høyde fra gulv.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkerapparatet er produsert i 2008.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Konfr evt eier om dokumentasjon.

• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
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

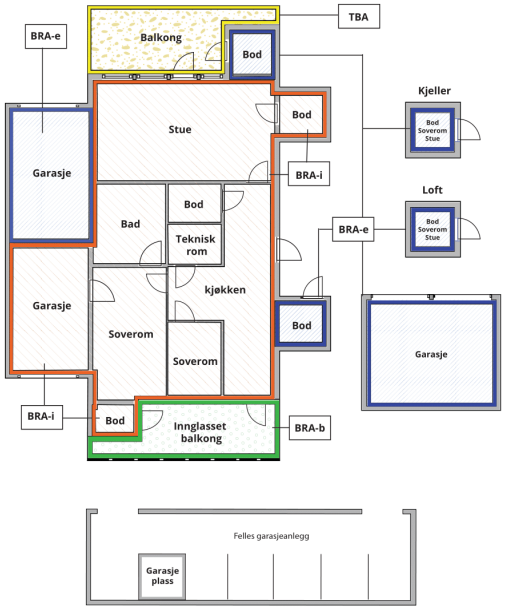
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	60			60	23
Kjeller	33			33	
SUM	**93**				**23**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etg	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller	Kjellerstue, sovealkove		

Kommentar

Balkong og terrasse/platte på terreng med ett samlet areal på ca 23 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

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: Lovlighet vedr bruk og rominndeling i kjeller/1 etg og rømningsmuligheter fra seksjonen bør undersøkes nærmere.

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Petter Roa Bergesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	600		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Obrestadgata 1

Hjemmelshaver
Lerøy Charlotte Haugland, Bergesen Petter Roa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Nylund/Storhaug i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Asbjørn Klosters gate til Obrestadgata.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.10.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	25.10.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	26.10.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	1. utgave.
2	05.11.2026	2. utgave, revidert rapport etter tiltak og nye opplysninger ved eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Obrestadgata 1 , 4015 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

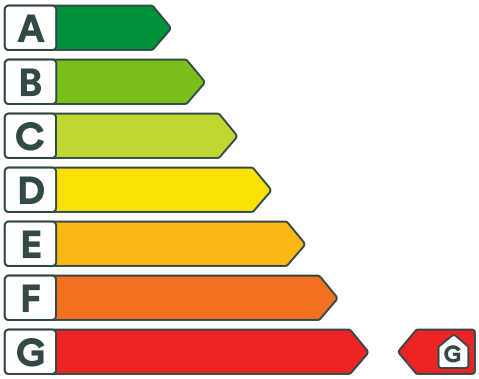
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Obrestadgata 1, 4015 STAVANGER**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375248**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4491831**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **600**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **366,20**

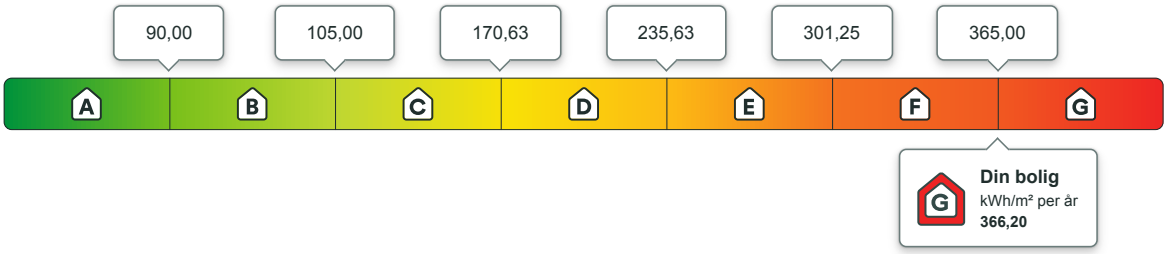
Obrestadgata 1, 4015 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 110,62	**309,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Obrestadgata 1, 4015 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Obrestadgata 1, 4015 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

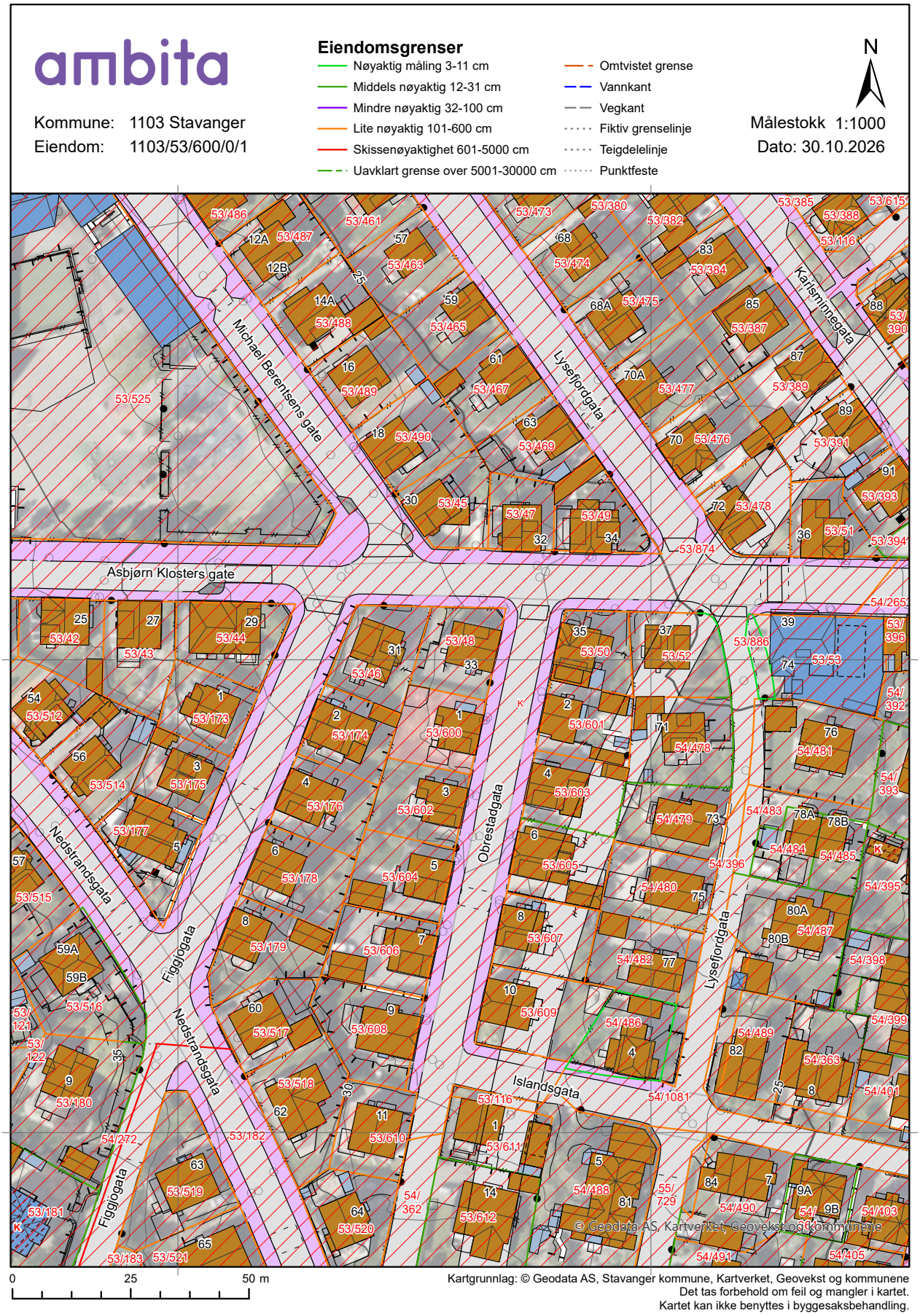
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

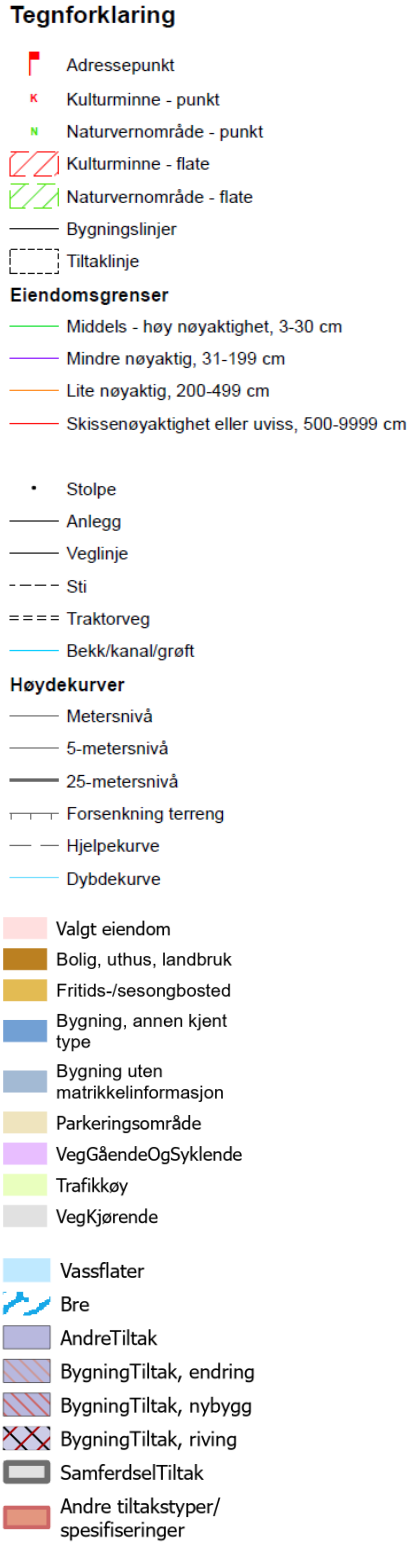
Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



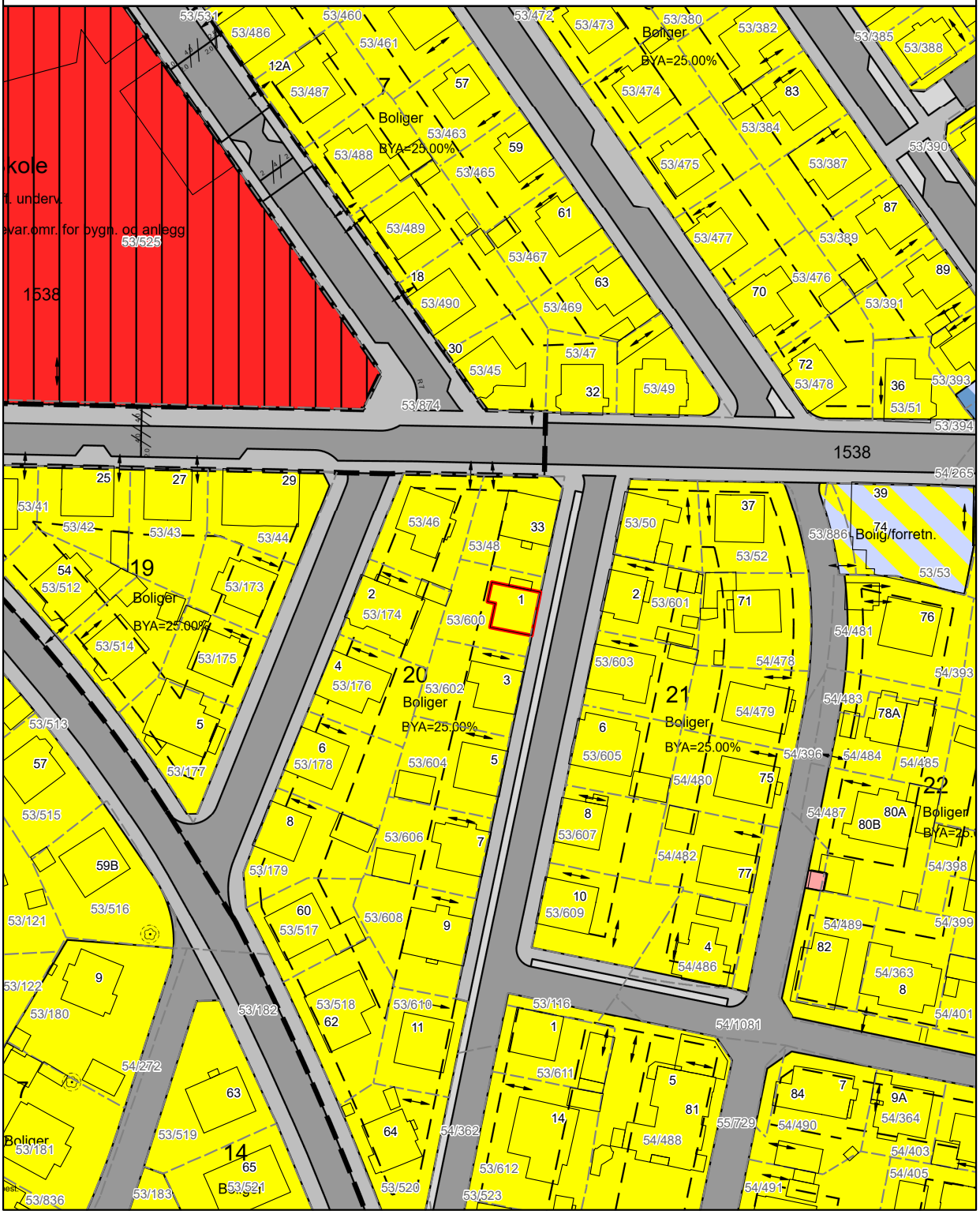
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Obrestadgata 1, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/600/0/1
Dato: 2026-10-30
Planident: 1538
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 20.3.2000

Stavanger kommune

N



PLAN 1538, MIDTRE STORHAUG.
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL KARTDEL 1 OG DEL 2

Stadfestet av bystyret 20.03.2000
Pgf. 8.6 endret av kommunalstyret for byutvikling 30.11.2000.
§ 6.4 revidert iht. fullmaktsvedtak av 21.03.2005
Tilføyd § 3.8 og 8.10 i henhold til byplansjefens vedtak 23.06.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Formål
Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp (inkl forhager), hager, hagegjerder, og vegetasjon.

Pgf. 1 ***Plankrav:***

1.1 Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for større samlet utbygging av kvartal 34 før rammetillatelse gis. Den skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, gang- og kjøreatkomst, parkeringsanlegg (bil, sykkel), lekeplasser, gesims/mønehøyder/ grunnmurshøyder, takform, takvinkler, terrengbehandling, opparbeidelse av utomhusarealer/fellesareal.

1.2 Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering, opparbeidelse og forhold til arrondering av nabotomter.

Pgf. 2 Fellesbestemmelser:

2.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på de fleste kvartaler. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelsens avgrensing mot gate.

2.2 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.

2.3 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter kommunalstyrets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, støv, røyk, lukt eller uforholdsmessig stor trafikkøkning.

2.4 Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitekturpreg, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Event. på - tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.

2.5 Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 meter må ikke forekomme. Vegetasjon som skal bevares er vist på plankart. Innen offentlige områder skal parksjefen godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider o.l. i nærheten av trærne. For privateide områder skal tiltak utføres av fagkyndige godkjent av parksjefen.

Pgf. 3 Byggeområder - generelle bestemmelser:

3.1 Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer. Det faste råd for plansaker kan godkjenne 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken.

3.2 Ved nybygg og evt ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr hus, forutsatt de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt.

3.3 Ved evt. nybygg skal parkering oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

3.4 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m2 og kan plasseres utenfor byggegrense dersom dette harmonerer med omgivelsene. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge.
3.5 Evt. innhegning av eiendom mot gate skal fortrinnsvis være grønn hekk. Tregjerde, smijern eller steinmur kan etter nærmere vurdering tillates med høyde inntil 1 meter.
3.6 Event nye terrasser skal anlegges på bakkenivå. Altan/balkong på søyler kan untaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.
3.7 Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. *Nye* takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.
3.8 Gnr/bnr 54/542 tillates delt i to boligtomter som kan bebygges med BYA=m2 innenfor byggegrenser som anvist i plankartet. Boligene skal ha saltak og kan oppføres med maks gesims 6 meter og maks mønehøyde 9 meter. Garasjer kan bygges innenfor byggegrenser angitt med G med maks gesims 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter.

Pgf.4 Fellesområder
4.1 Det kan tillates etablert felles garasjeanlegg for Horjegata 2a, b og c som vist på plankart.

Pgf.5 Fornyelsesområde kvartal B34 (pbl pgf. 25.1, ledd nr. 8)
5.1 Hele bebyggelsen kan fornyes som vist på plankart. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen tilfredsstiller de krav til innvendige og utvendige støygrenser som er gitt i gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak forutsettes å skje i form av fasadetiltak.
5.2 Bebyggelsen: Ny bebyggelse skal i skala og materialvalg tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Ved evt. riving av "Spikerfabrikken" skal skifertaket søkes nyttet i kvartalet.
Maks byggehøyder og tomteutnyttelse er påført plankartet. Areal regulert til bolig, og bolig/forretning/kontor gir grunnlag for beregning av TU. Parkering under bakken regnes ikke med i tomteutnyttelsen. Ny bebyggelse skal følge kvartalsstrukturen. Det kan tillates heisoppbygg med høyde inntil 1.5 meter over oppgitt byggehøyde. Mindre takutstikk kan tillates ut over regulerte byggelinjer. Tak skal utføres som bebyggelsens 5.fasade med vekt på material og detaljering. Fasader skal brytes opp og arkitektonisk bra utforming vektlegges spesielt. Innen B/F/K kvartal 34 kan det etableres kontorer, café/spisested, mindre håndverksvirksomheter og mindre servicetilbud med tilhørende anlegg. Dagligvareforretning kan tillates, maks 800 m2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes. Reklamevedtekt for Stavanger skal følges.
5.2 Parkering skal finne sted på egen grunn, fortrinnsvis i underetasje, og begrenses til parkeringsnormens krav. Gjesteparkering kan skje på bakkenivå.
5.3 Avkast fra ventilasjonsanlegg, vifter og andre installasjoner som avgir støy skal ikke legges mot boligbebyggelse.
5.4 Gangveier vist på kart skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og vises på utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
5.5 Tekniske anlegg: Eksisterende trafo innen kvartal 34 forutsettes innarbeidet i framtidig, ny bebyggelse.
5.6 Kvartalet kan i sin helhet nyttes/endres over tid til boligformål dersom utearealene er /blir dimensjonert for det.
5.7 Gravearbeider innen kvartal 34 kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.
5.8 Sletten forutsettes ferdigstillet samtidig med utbygging av kvartal 34.

Pgf.6 Spesialområder:Bygninger og anlegg som p.g.a. historiske, antikvariske eller annen kulturell verdi skal bevares, som vist på plankartet.

6.1 Riving tillates ikke.

6.2 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret, skal det ved evt. fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal enten være tegl, skifer eller kopper. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset/malt mur. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygninger. Nybygg tillates ikke innen verneområdene (unntak: Nylund skoles skur kan erstattes med nybygg, utformet under hensyntagen til hovedbyggets arkitektoniske særpreg). Nylund skole skal ha glasserte, sorte takpanner. Fornyelse av Nylund skolegård tillates.

6.3 Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

6.4 Rekkverk rundt lysgrav på Nylund skoles vestside skal ha en utforming som harmonerer med skolens særpregede arkitektur og ha samme detaljering som øvrige gjerder rundt skolen.

Pgf.7 Blandet formål; bolig, kontor:

7.1 Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

7.2 Området kan bare benyttes til virksomheter som ikke er til sjenanse for boligene. Dette gjelder både støy, lukt og uforholdsmessig trafikkøkning.

7.3 Parkering skal oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

7.4 Tre etasjer innen felt B/K kvartal 32 tillates bare dersom hele eiendommen nyttes til boligformål.

Pgf.8 Trafikkområder:

8.1 Innenfor de viste frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

8.2 Spørsmål om felling av trær som står i vegrabatt, fortau eller veg skal forelegges parksjefen til godkjenning.

8.3 Det kan fremmes privat *g*atebruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, møblering, atkomster, parkering osv. som skal behandles og godkjennes av styret etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser."

8.4 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter. Kantstein skal være naturstein.

8.5 Det tillates ikke etablert nye avkjørsler mot Nymannsveien unntatt der det er vist på plan.

8.6 Eiendommene Nymannsveien 153a, 153b, Idsegt. 8a og 8b samt Karlsminnegt. 118 og 119 samt 121 (tidl. Idsegt. 6) har kjøreatkomst via offentlig gangvei.

8.7 Gatestrekninger som er regulert for gatetun, skal opparbeides og skiltes etter egen gatebruksplan.

8.9 Nymannsveien skal opparbeides etter gatebruksplan som hovedsykkeltrasé, trasé for kollektivtrafikk og overordnet boliggate. Karlsminnegata skal opparbeides som overordnet spaserstrøk.

8.10 Felles veg på gnr/bnr 54/455 er felles for de to tomtene mot nordøst.

Pgf.9 Friområder:

9.1 Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek og opphold kan tillates.

9.2 Offentlig friområde - park/lek innen kvartal 32: Før nye boliger i kvartal 32 og/eller boliger i kvartal 34 innen felt B/F/K kan tas i bruk, skal det foreligge en forpliktende utbygnings- og finansieringsavtale.

9.3 Nye turveier skal ta hensyn til og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

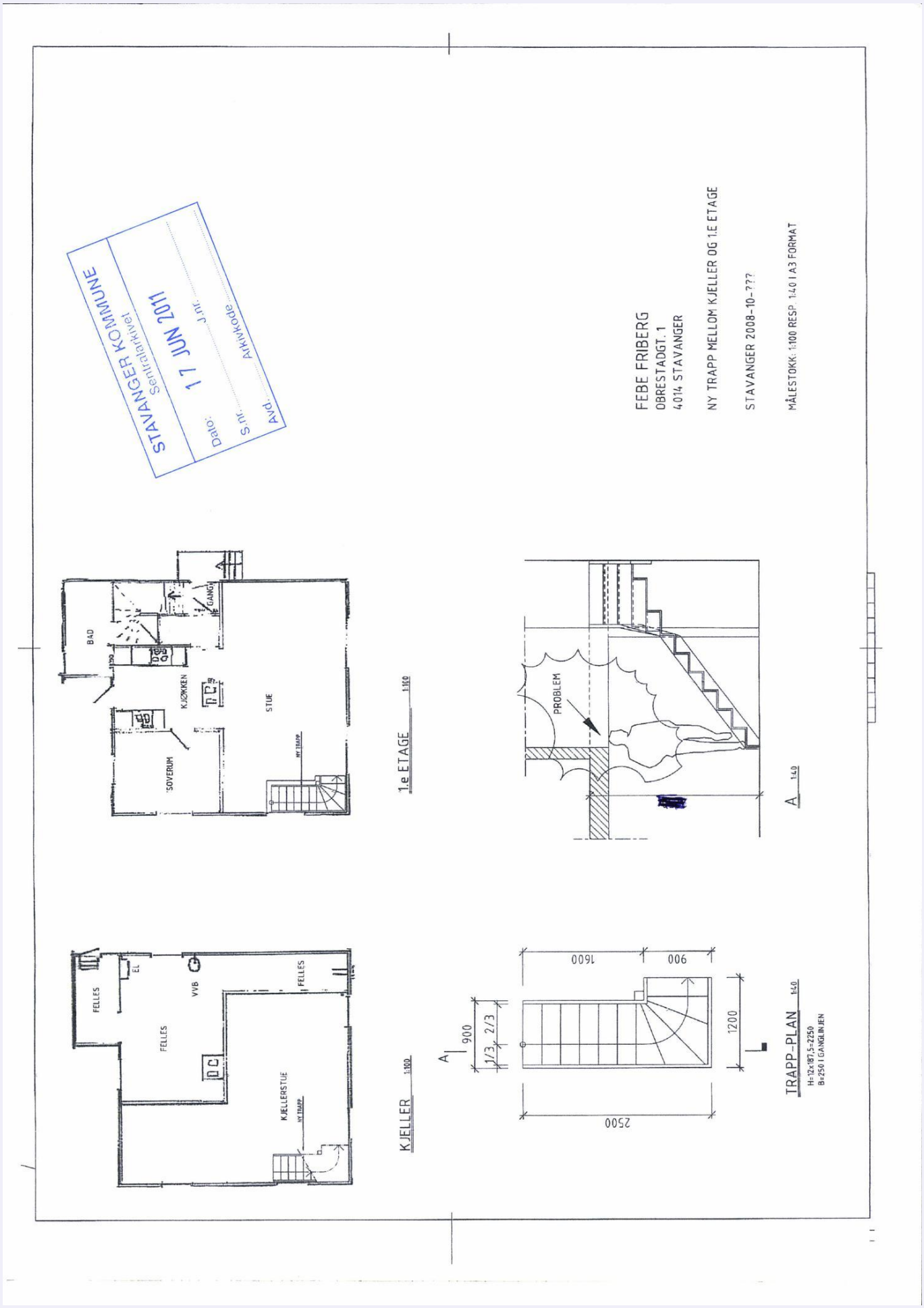
f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

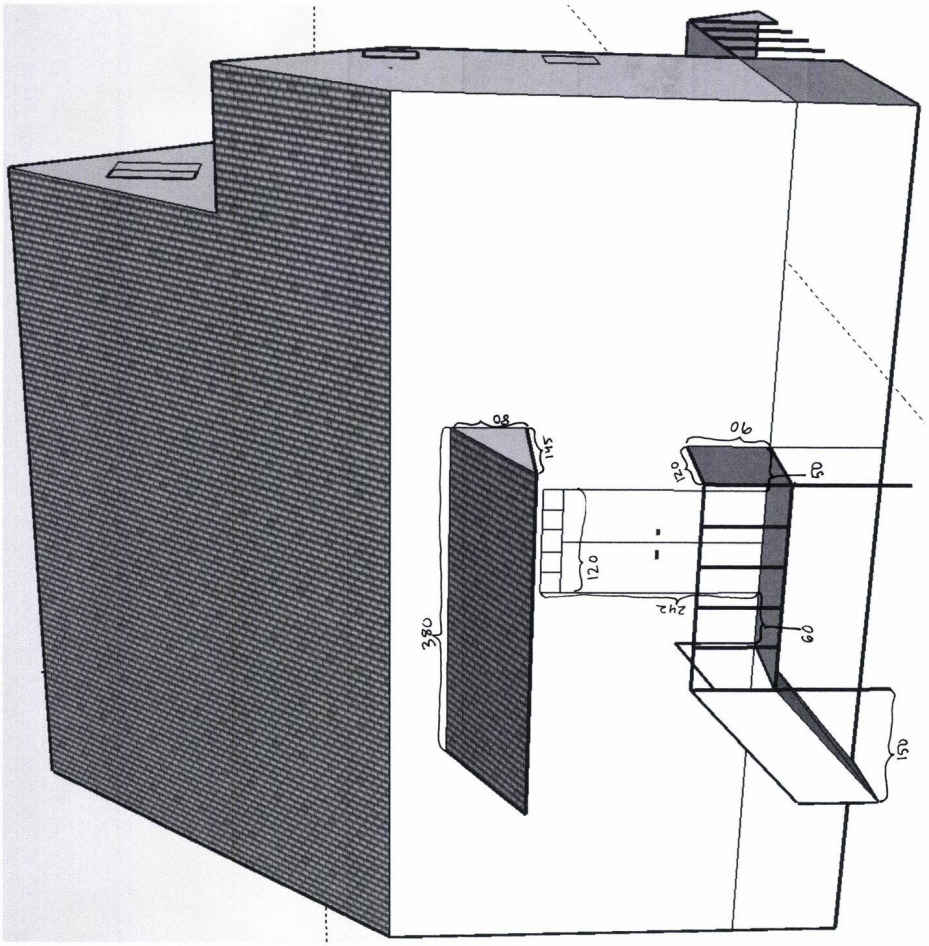
Vedlegg: Kommunalinformasjon



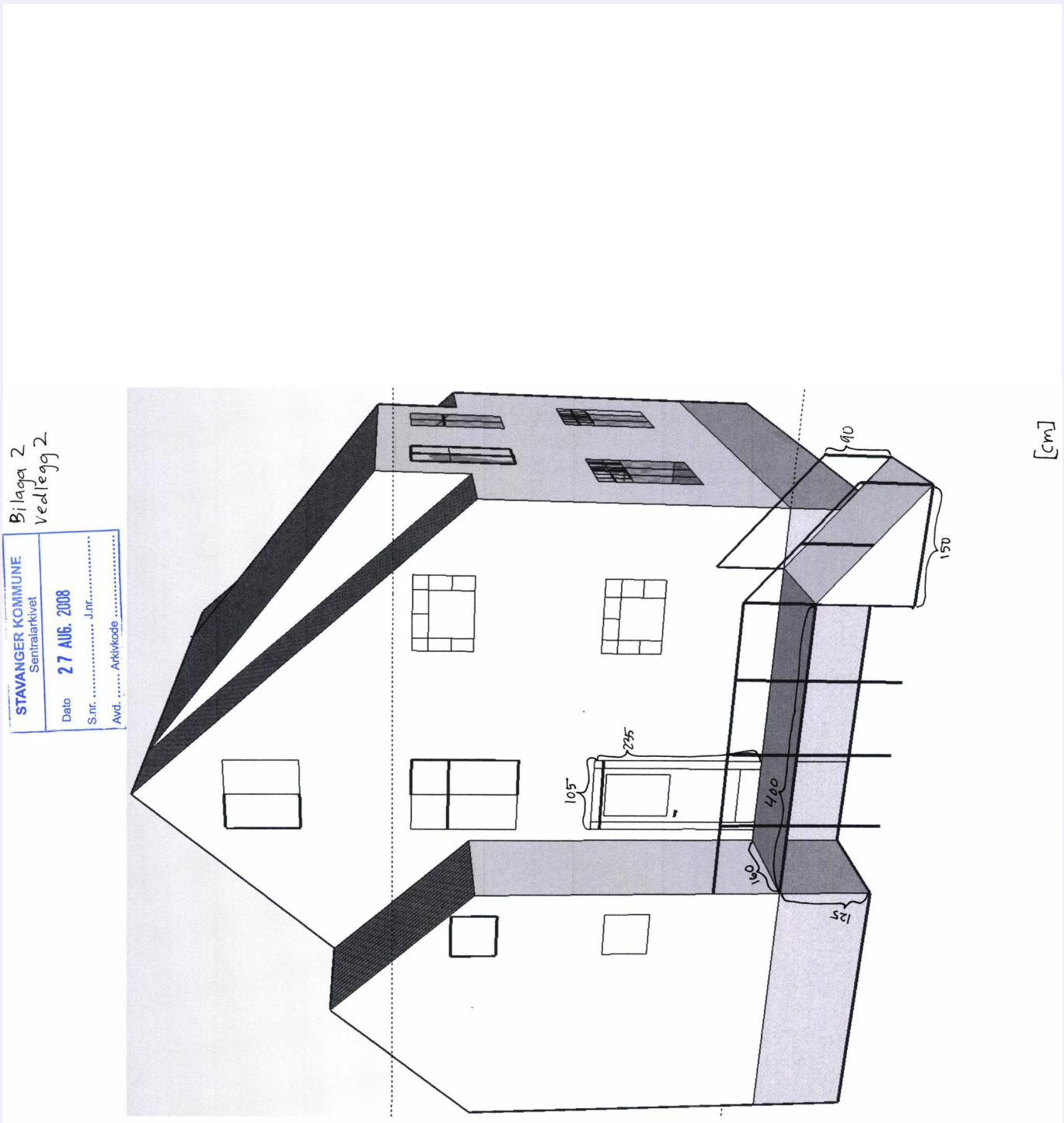
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bilaga 1
Vedlegg 1

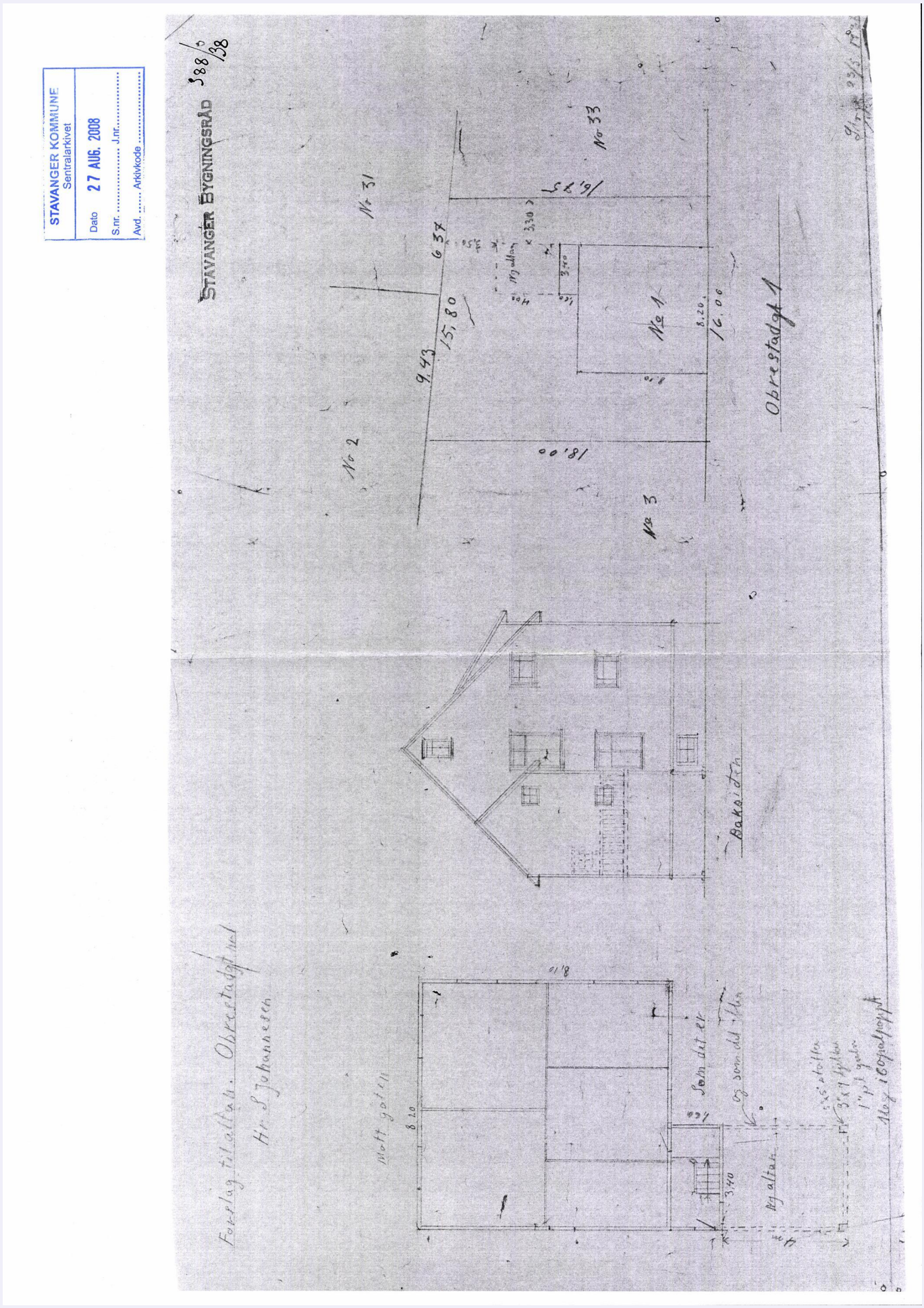
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 AUG. 2008
S.nr. 08/03603 J.nr. 457073/08
Avd. KB Arkivkode L40



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Notar Eiendom Hinna AS	Tinglyst 08.12.2008 dagboknr. 988760
Adresse: Postboks 6042	
Postnr. 4020 Poststed STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	53	600		

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 16 OKT. 2008 S.nr. 08/10146 J.nr. S43.8.9.4.6 Avd. 133 Arkivkode 4.36

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Klara Friberg	1/4
	Fredrik Sandman	1/4
	Ruth Febe Elisabeth Friberg	2/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	2	= nevner:	2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Hjemmel snr. 1 Ruth Febe Elisabeth Friberg
" snr. 2 Klara Friberg 1/2
Fredrik Sandman 1/2

Dato	Utstederens ~~underskrift~~
10 oktober 2008	Ruth Friberg Fredrik Sandman Klara Friberg

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 1 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 10 oktober 2022	Frederik Sandvenes	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF Side 2 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 OKT. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
53	600			Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
10.11.2008	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 08.12.2008
dagbokn. 988 760

Dato	~~Utstederens~~ underskrift
10 oktober 2008	Fredrik Sandaune

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 3 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OPPLØSNING AV SAMEIE - HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede:	Fødselsnummer (11 siffer)
A RUTH FEBE ELISABETH FRIBERG	[redacted]
B KLARA FRIBERG	
C FREDRIK SANDMANN	
D	

som sammen eier gnr. 53 , bnr. 600 i Stavanger kommune

bestemmer herved at sameiet oppløses slik at:

RUTH FEBE ELISABETH FRIBERG blir eneeier av gnr. 53 , bnr. 600 , snr. 1

KLARA FRIBERG blir eneeier av gnr. 53 , bnr. 600 , snr. 2 1/2

FREDRIK SANDMANN blir eneeier av gnr. 53 , bnr. 600 , snr. 2 1/2

blir eneeier av gnr. , bnr. , snr.

Beskaffenhet:
☒ Bebygd ☐ Ubebygd

Bruk av grunn:
☒ Bolig ☐ Fritid ☐ Forretning/kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Annet

Type bolig:
☐ Frittl. enebolig ☒ Tomannsbolig ☐ Rekkehus/kjede ☐ Blokkleilighet ☐ Annet

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 NOV. 2008
S.nr. 08/101146 J.nr. 63194/08
Arkivkode L 36

Sivil status (sett kryss):

A	B	C	D	
☐	☒	☒	☐	Jeg er ugift
☐	☐	☐	☐	Jeg er gift/reg. partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen 103
☒	☐	☐	☐	Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner

VED OPPLØSNING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVNING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT

Stavanger, den 25/11-08

A Ebe Friberg
underskrift (A)

B Klara Friberg
underskrift (B)

ektefelle (A)

ektefelle (B)

C Fredrik Sandmann
underskrift (C)

D
underskrift (D)

ektefelle (C)

ektefelle (D)

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 Ordin Fikstvedt
underskrift (1)

Ordin Fikstvedt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
m/maskin eller blokkbokstaver (1)

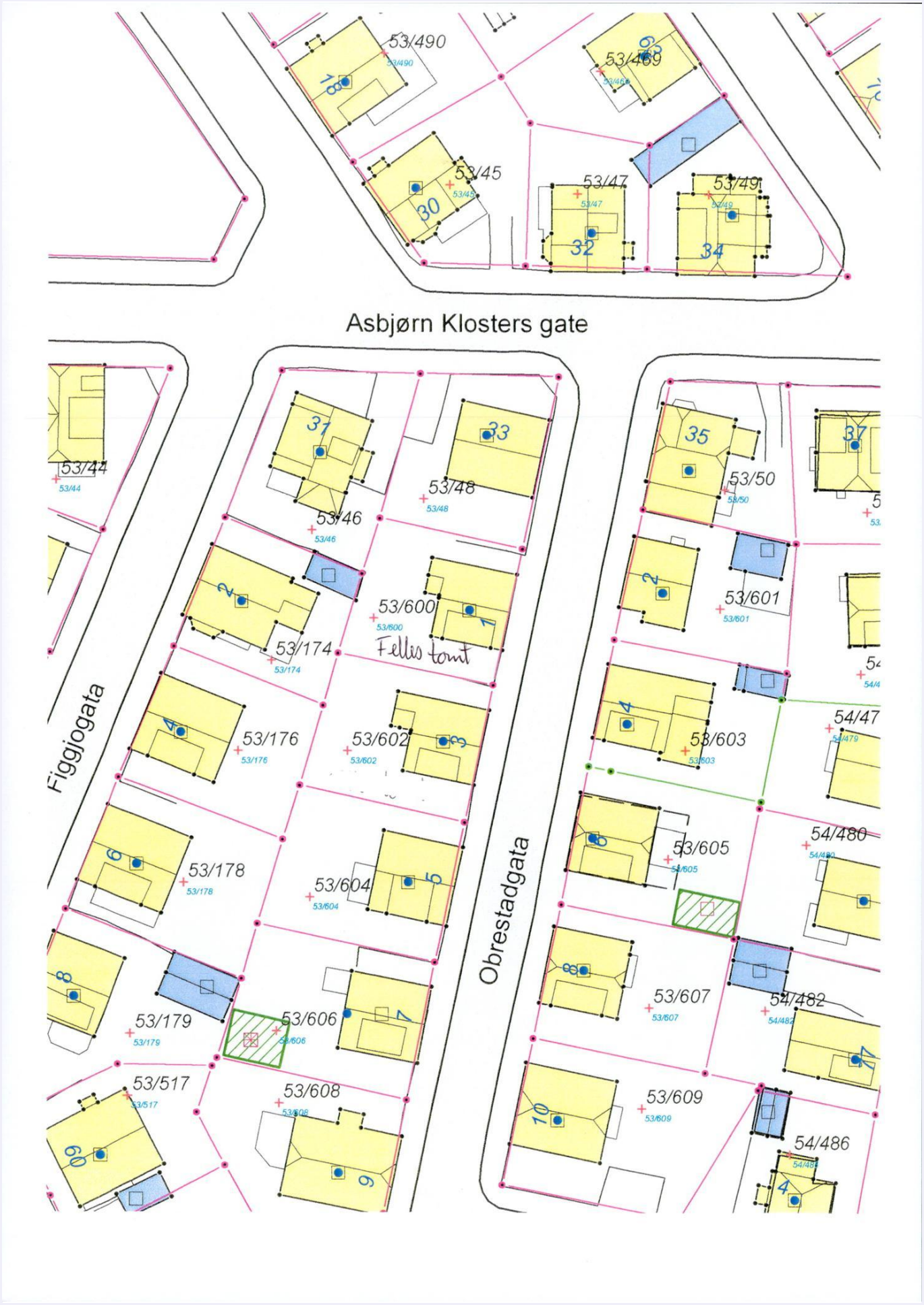
Landsvein 16, 4017 STAVANGER
adresse (1)

2 S. Dirdal
underskrift (2)

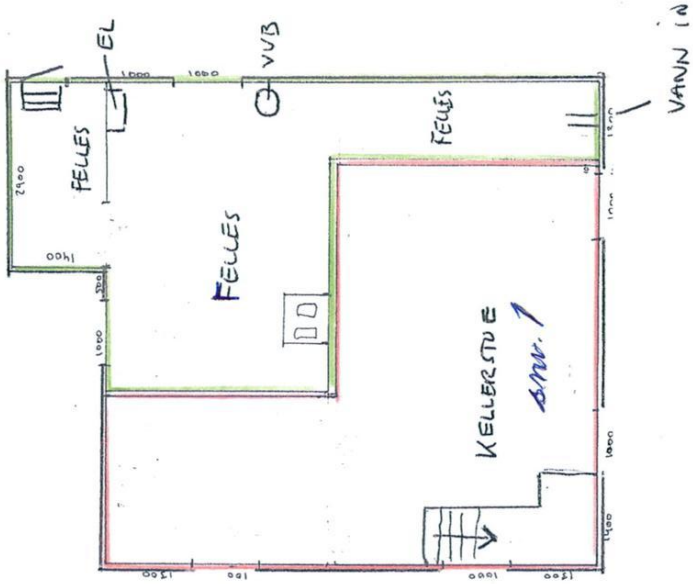
STIAN DIRDAL
m/maskin eller blokkbokstaver (2)

Ø DAGROSVEIEN 11, 4326 SANDNES
adresse (2)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

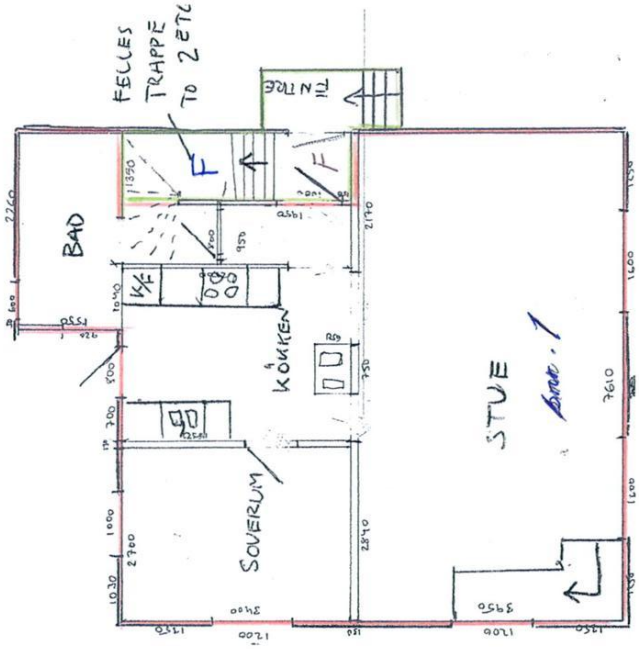


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kjeller

Gnr. 53 bnr. 600



1. Et.

1:100

1 ETG

FELIBERG TEBE
OBRESTADGT. 1
4015 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 OKT. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

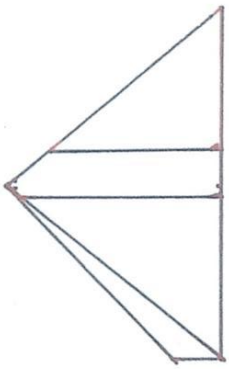
Vedlegg: Kommunalinformasjon

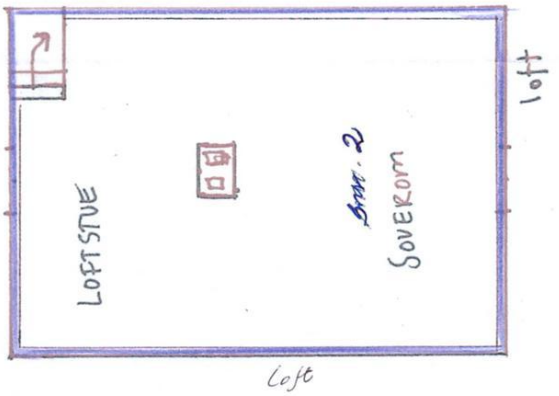
KLARA FRIBERG
FREDRIK SANDMAN : 911 04 914
OBREGATA 1
4015 STAVANGER

2)

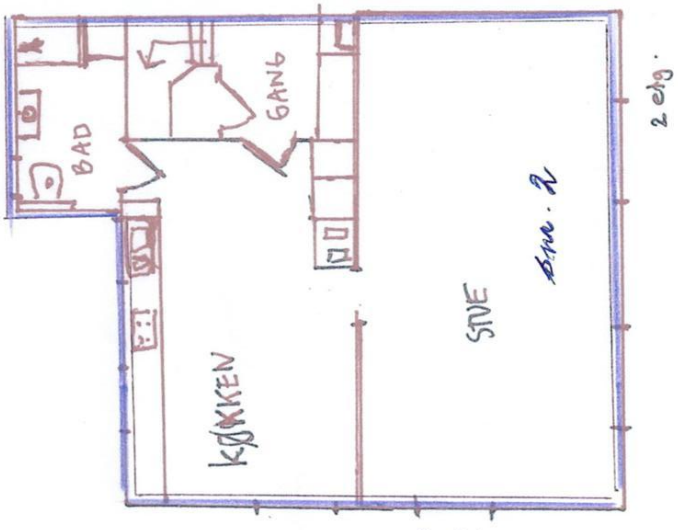
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 OKT. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

1:100





Loft



2. Et.

OBRESTADGATA 1

Nabolaget Nylund/Storhaug - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Emmausveien Linje X74	**4 min** 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**18 min** 1.5 km
Stavanger Sola	**20 min**

SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	**3 min** 0.2 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	**10 min** 0.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	**11 min** 1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	**7 min** 2.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**14 min** 1.2 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	**15 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyviks vei	**9 min**
Nytorget	**14 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

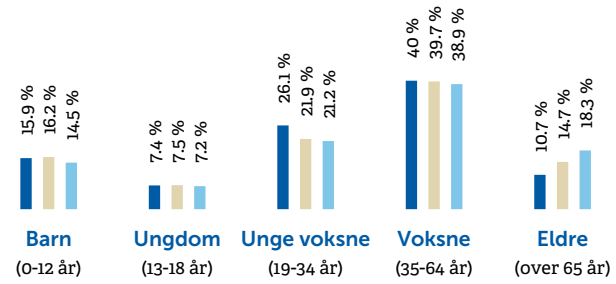
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nylund/Storhaug	2 448	1 135
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bià Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	**3 min** 0.2 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	**6 min** 0.5 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	**6 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Storhaug	**1 min**
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	**7 min** 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 79/100

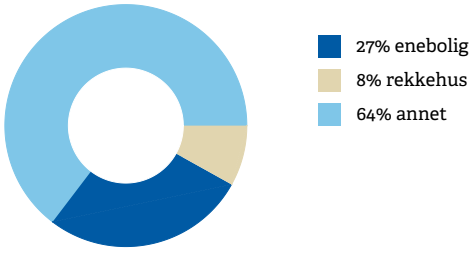
GATEPARKERING

Lett 78/100

SPORT

Lysefjordgt-Avaldnesgt.-Nærmiljø... Ballspill	**3 min** 0.2 km
Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	**2 min** 0.2 km
Storhaug Treningssenter (STS)	**9 min**
SATS Storhaug	**10 min**

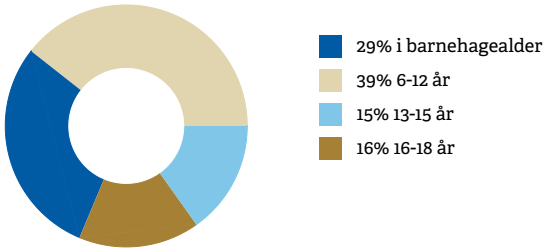
BOLIGMASSE



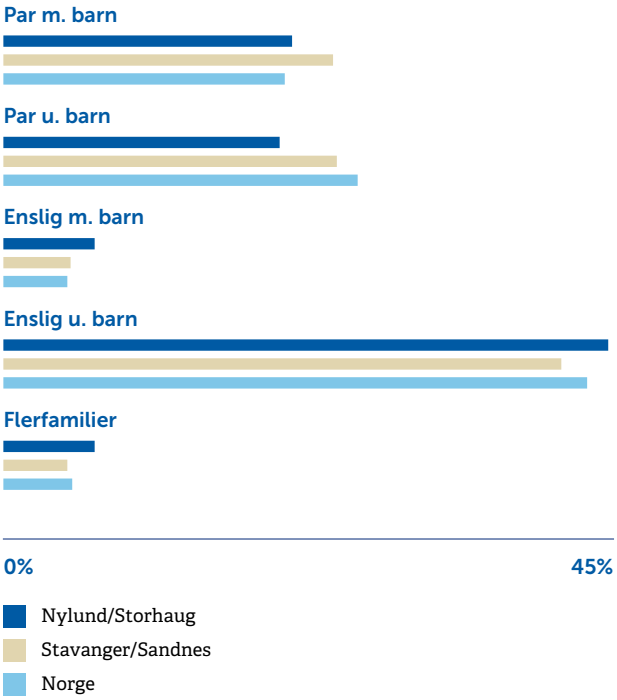
VARER/TJENESTER

Arkaden Torgterrassen	**17 min**
Apotek 1 Østre Bydel	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

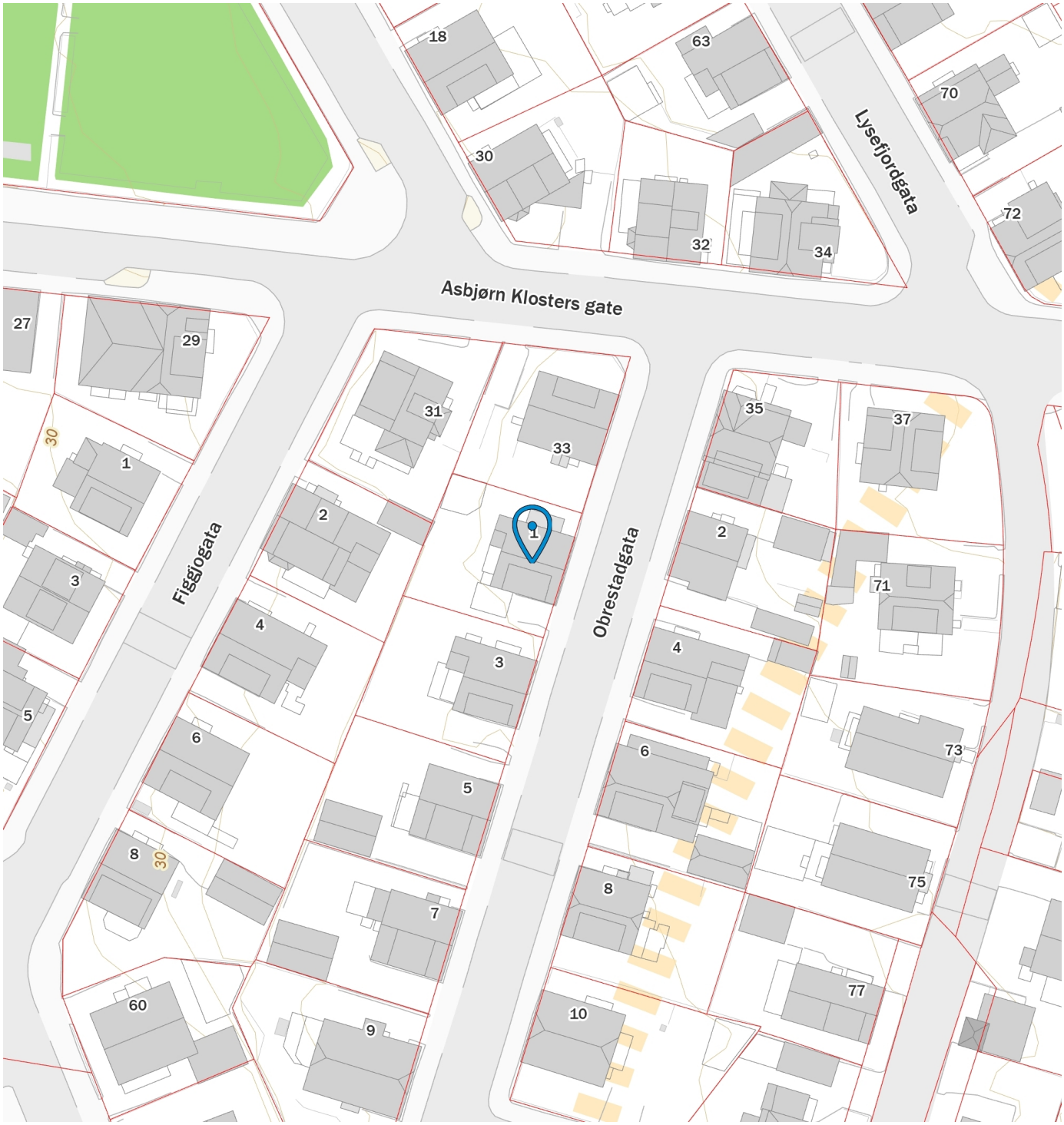


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2206260195 / William Bærheim, tlf. 40087014
Obrestadgata 1, 4015 Stavanger
Gnr. 53, bnr. 600, snr. 1 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

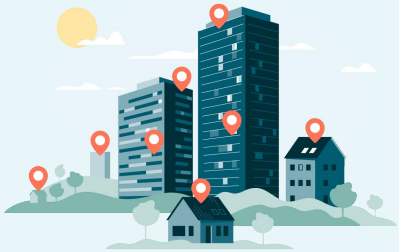
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MinID.

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 budgivere 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.

Oppdragsnr: 2206260195
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.11.2026

William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig

400 87 014
william.berheim@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no