



Velkommen til

John Haugvaldstads gate 37
4005 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

John Haugvaldstads gate 37
4005 Stavanger

Arkitekttegnet og stilfullt oppgradert leilighet over 2 plan – fantastisk utsikt – fast parkering – balkong og uteplass

Velkommen til John Haugvaldstads gate 37. En gjennomført og innholdsrik leilighet over to plan med attraktiv beliggenhet i Gamle Stavanger.

Her bor du i hjertet av Nord-Europas best bevarte trehusbebyggelse. Leiligheten er oppgradert og kombinerer moderne standard med sjarmerende detaljer som eksponerte bjelker og teglstein. Den sentrale beliggenheten gir umiddelbar nærhet til Vågen, Konserthuset og alt sentrum har å by på.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000
Omkostninger*	kr	119 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840
BRA/BRA-I		92/83 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1903
Etasje		2+ loft
Energimerking		D

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!



Fredrik Bugge Aase
Eiendomsmegler

995 17 678
fredrik.bugge.aase@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 750 000
Omkostninger*	kr	119 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 118 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 119 840

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 / Felleskostnader inkluderer

Det er pt. ingen månedlige fellesutgifter. Den eneste løpende felleskostnaden er bygningsforsikring, som betales én gang i året. For 2025 utgjorde denne seksjonens andel kr 6 866,-.

Forsikringspremien betales direkte av hver seksjonseier. Andre eventuelle kostnader for felles tiltak avtales og fordeles mellom eierne ved behov.

Intern forretningsførsel i sameiet.

Sameiets fellesgjeld

Det er pr. 12.06.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 11 797 pr. år for 2026

Registerbetegnelse

Gnr. 58, bnr. 474, snr. 3 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører

Caroline Caroline Vorpenes

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Leilighet i tremannsbolig:

BRA-i: 83 m²
BRA-e: 9 m²

BRA total: 92 m²

Kjeller

BRA-e: 9 m².

2. etasje

BRA-i: 55 m².

TBA: 6 m².

3. etasje

BRA-i: 28 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

Eierform

Eier (eierseksjon)

Boligtype

Selveierleilighet

Etasje

2 + loft

Parkering

Denne boligen disponerer parkeringsplass på tomt med elbillader.

Sameiet

Navn på sameiet: John Haugvaldstadsgate 37. Sameiets org.nr.: 924295422.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 167 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Uteområdet består av en felles hage med plen og beplantning, samt en hellelagt uteplass. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Det foreligger skriftlig avtale om disposisjonsrett av fellesterrasse for sameiet. Se vedlagt

Vedtekter/husordensregler

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter. Sameiet har ingen ansatte, ingen egen bankkonto og ingen felles lån. Det foreligger skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Dyrehold

Hver enhet står fritt til å ha husdyr som de selv ønsker.

Sameiets forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer felles forsikring 89335808

Sameiebrøk

3/7

Byggeår

Ca. 1903

Innhold

Seksjonert leilighet over to plan i tremannsbolig som består av følgende rom:

2. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, bad og stue/soverom.

Loft BRA-i: Loftstom brukt som to soverom og gang.

Kjeller BRA-e: Bod.

Balkong på 6 m² med utgang fra 2. etasje.

Det foreligger tegninger datert april 1974 for ominnredning av boligens 2. etasje og loft der rom på loft ikke har rombenevnelse.

Dagens planløsning avviker fra disse. Tegningene fra 1974 inneholder to soverom (med rombenevnelse) på loftet (disse står på side 95-96).

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

Kommentar bygningssakskyndig:

Vinduer på loftet tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvinduer.

Videre benytter seksjonen en kjellerbod på 9 m² som ifølge de godkjente seksjonerings tegningene tilhører seksjon 1. Ifølge eier er kjøpet av boden dokumentert innad i sameiet, men overdragelsen er ikke tinglyst.

Se punkt ferdigattest/brukstillatelse.

Standard

En leilighet over to plan i en av Stavangers mest særpregede adresser, midt i hjertet av Gamle Stavanger. Bygningen fra 1903 er en del av Nord-Europas best bevarte trehusbebyggelse. Leiligheten er oppgradert i 2021/22.

Lys og romslig entré med parkett og malte fyllingsdører. Herfra er det direkte adgang til stue/soverom og til kjøkken/spisestue.

Leiligheten ble renoveret med arkitekttegnete løsninger i 2021-22.

Åpen løsning mellom spisestue og kjøkken, med gjennomgående parkett på gulv i begge etasjer. Den åpne løsningen gir god kontakt mellom kjøkkenbenk og kjøkkenøy. Malte fyllingsdører er gjennomgående i leiligheten.

Hvitt og tidløst IKEA kjøkken fra 2021, med Witt platetopp på kjøkkenøy og heltre benkeplate. Langs veggen løper en benkerekke med glatte fronter, heltre benkeplate, nedfelt kum og flislagt backsplash. Eksponert teglpipe midt i rommet deler kjøkkenet visuelt fra spisearealet uten å lukke det. Over kjøkkenet åpner taket seg mot loftet, og et takvindu slipper dagslys ned i rommet. Fra kjøkkenet er det utgang til balkongen. Varmepumpe installert i 2022 sørger for effektiv oppvarming.

Balkong ut fra kjøkken med flott utsikt over takene i Gamle Stavanger og innseilingen til byen. Plassen gir rom for et lite bord og stoler.

Romslig bad i hovedetasjen Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Veggene har fliser og malte plater, taket er malt.

Loft:

En ny trapp i heltre med gelender, levert og montert i 2022, fører opp til loftet. Trappen er malt og lakkert og åpner til en gang med skråtak og eksponerte bjelker i mørkt tre. Bjelkene løper gjennom hele loftsetasjen og gir etasjen et særpreg som skiller den fra de malte flatene i 2. etasje.

Loft er i dag i bruk med 2 soverom. Ikke byggesøkt. De to rommenepå loftet ligger på hver sin side av gangarealets midtparti. Begge har skråtak med eksponerte bjelker og vinduer som gir utsyn over takene i Gamle Stavanger. Begge rommene har takvindu fra 2023, som slipper inn ekstra lys ovenfra. Rommene har plass til dobbeltseng med nattbord.

Overflater:

Gulv: Parkett i leiligheten. Flislagt gulv på bad. Betonggulv i kjeller.

Vegger: Malte plater. Eksponert tegl i entré og ved pipe/kjøkken. Eksponert tømmerkonstruksjon i stue. Fliser og malte plater på bad. Betong og mur i kjeller.

Himling: Malte plater. Skråtak med eksponerte bjelker på loft.

Lagring:

Det er en ekstern bod på ca. 9 m² i kjeller. Bodan ble kjøpt av forrige eier av seksjon 1 og er dokumentert innad i sameiet, men ikke tinglyst.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Dører | Det er påvist råteskader i terskel. Døren(e) står foran utskiftning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takteking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket. Noen panner ligger litt skjevt, og deler av tekingen har litt mose.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, samt værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke kontrolleres direkte. Halvtak over inngangsparti er generelt i dårlig stand, med råteskader i deler av vindskier og annet treverk. På del av hovedtak over inngangsparti mangler vindskier og vannbord. Etterisolering er utført som egeninnsats av eier.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Balkongen er understøttet med en søyle som er ført på skrått inn mot vegg. Det er ikke foretatt beregninger på beforingen.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Ved en eventuell montering av ildsted må pipen kontrolleres nærmere av feier/egnet firma. Pipen har noe kort/manglende høyde over tak.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt. Avvik angående begrenset tilkomst gjelder sluk under badekar.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Noen skjøter på rør i kjeller er tettet med fugemasse.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rømningsveier: Det er avvik i rømningsveier på loftet. Det er montert brannstige på veggen, men med tanke på høyden fra vindu til terreng er det krav til ytterligere fallsikring. Vinduer på loftet tilfredsstiller heller ikke dagens krav til rømningsvinduer, hovedsakelig gjelder dette bredden.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Gamle Stavanger er kjent for folk flest. Her er det koselige gater, og en rekke nydelige boliger i gammel stil. John Haugvaldstads gate 37 ligger et få minutters gange fra sentrums kjernen.

Bydelen byr også på

flere parker, butikker, gallerier og håndverkutsalg, samt hermetikkmuseet. Kort vei til Stokka og Eiganes med flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Konserthuset og Rogaland Teater er lett tilgjengelig.

Gamle Stavanger, eller Straen som området også kalles, er Nord-Europas best bevarte trehusbebyggelse. Det er den eldre bebyggelsen i skråningen vest av Vågen i Stavanger, som i dag omfattes av

begrepet. I tall utgjør dette 173 vernede og restaurerte trehus som ble oppført på slutten av 1700- og i løpet av 1800-tallet.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taktekingen er av tegltakstein, med asfaltpapp på tak over bad og inngangsparti. Balkong i tre konstruksjon.

Brukstillatelse / Ferdigattest

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse eller originale tegninger fra byggeår.

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.

Det foreligger tegninger for ombygging av boligen av 1974(vedlagt). Dagens planløsning avviker fra disse og rom på loft har ikke rombenevnelse.

Bad er utvidet utover det som er godkjent som bad. Arealer som er inntatt i bad er på tegninger godkjent som kott.

Kjøkken og soverom er flyttet til ny plassering. Det er satt inn ny trapp til loft og ny bærebjelke montert som erstatning for fjernet bærevegg. Loft er innredet med to soverom og kontor/garderobe. Fysiske inngrep i etasjeskiller og bærekonstruksjoner kan være søknadspliktige tiltak.

Ombygging/innredning er ikke byggesøkt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. 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 ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for etablering av tre takvinduer, datert 06.11.2023.
- Ferdigattest for fasadeendringer (balkonger og vinduer), datert 04.04.2016.

For vindusskifting foreligger det byggetillatelse datert 25.05.1983. Tillatelsen ble gitt på vilkår om at høyden på vinduene måtte gjøres større i henhold til byantikvarens merknader, at detaljutforming av utvendig belistning måtte gjøres i samarbeid med byantikvaren, og at tillatelsen gjaldt i ett år. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger tegninger ifbm seksjonering av 2012.

Videre er en ekstern bod på 9 m² i kjelleren avmerket på seksjoneringstegningene til å tilhøre seksjonsnummer 1, mens denne i dag benyttes som en del av seksjonsnummer 3. Ifølge eier skal boden være kjøpt av seksjonsnummer 1, og kjøpet dokumentert internt i sameiet, men denne endringen er ikke formelt tinglyst eller reseksjonert.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmepumpe og elektrisitet.

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 strømvartalen 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 D.

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

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, reguleringsplan 689, Gamle Stavanger, vedtatt 23.09.1974.

Omfattes av kommunens sentrumsformål og av hensynssone H540 Hensyn grønnstruktur. Innenfor hensynssone grønnstruktur bør allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene vektlegges, også som del av regionens samlede grønnstruktur. Sammenhenger i grønnstrukturen må ivaretas både for mennesker og naturverdier.

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, friskt 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 grunnlagt søknad.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Planendring Løkkeveien 65 - 71 (plan-ID 2665E) - status: Planforslag

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.

Verneklasse/sefrak

Eiendommen/bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 069 658 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 278 632 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier

Hanna Agnes Bentz Van Den Berg
Oliver Lerstøl Hebnes

Heftelser

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

1103/58/474/3:

20.04.1978 - Dokumentnr: 5493 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 58 BNR: 1488

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1103 GNR: 58 BNR: 474

Eieren av Øvre Strandgate 70 c gis bruksrett til fri ferdsel fra Haugvaldstadgata gjennom Haugvaldstadgt. 37 på nordsiden av huset fram til Øvre Strandgate 70 c. Denne rett blir å tinglyse som heftelse på eiendommen Haugvaldstadgata 37.

04.12.2012 - Dokumentnr: 1030614 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/7

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

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 60 000,-

Betalingsutsettelse kr. 1500,-

Markedspakke, kr 20 000,-

Tilretteleggingshonorar og oppgjørhonorar , kr 30 000,-

Visningshonorar per visning, kr 3 500,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 000,-

Totalt, kr 122 500,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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
- Fotografitjenester 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 Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnessen den 17.06.2026.

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. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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 bygningssakkyndig 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 siste arbeidsdag før overtakelse. 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.

Ansvarlig megler

Fredrik Bugge Aase

Eiendomsmegler

Telefon: 995 17 678

E-post: fredrik.bugge.aase@em1sr.no

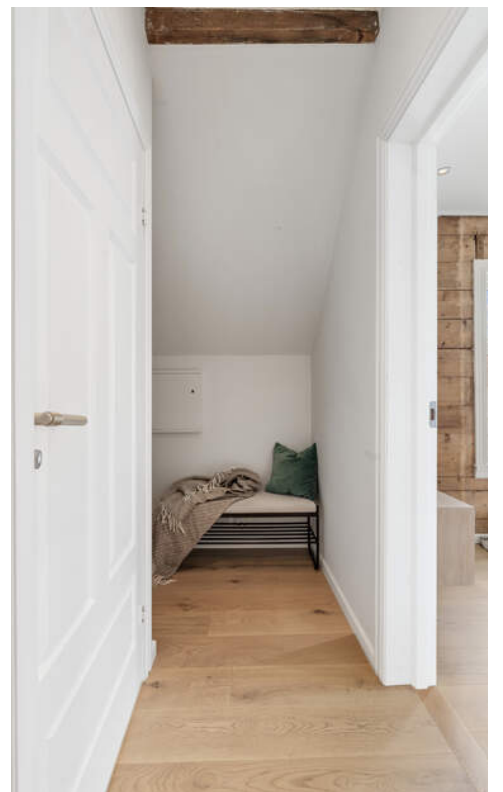
EiendomsMegler 1 Stavanger

Postboks 250

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









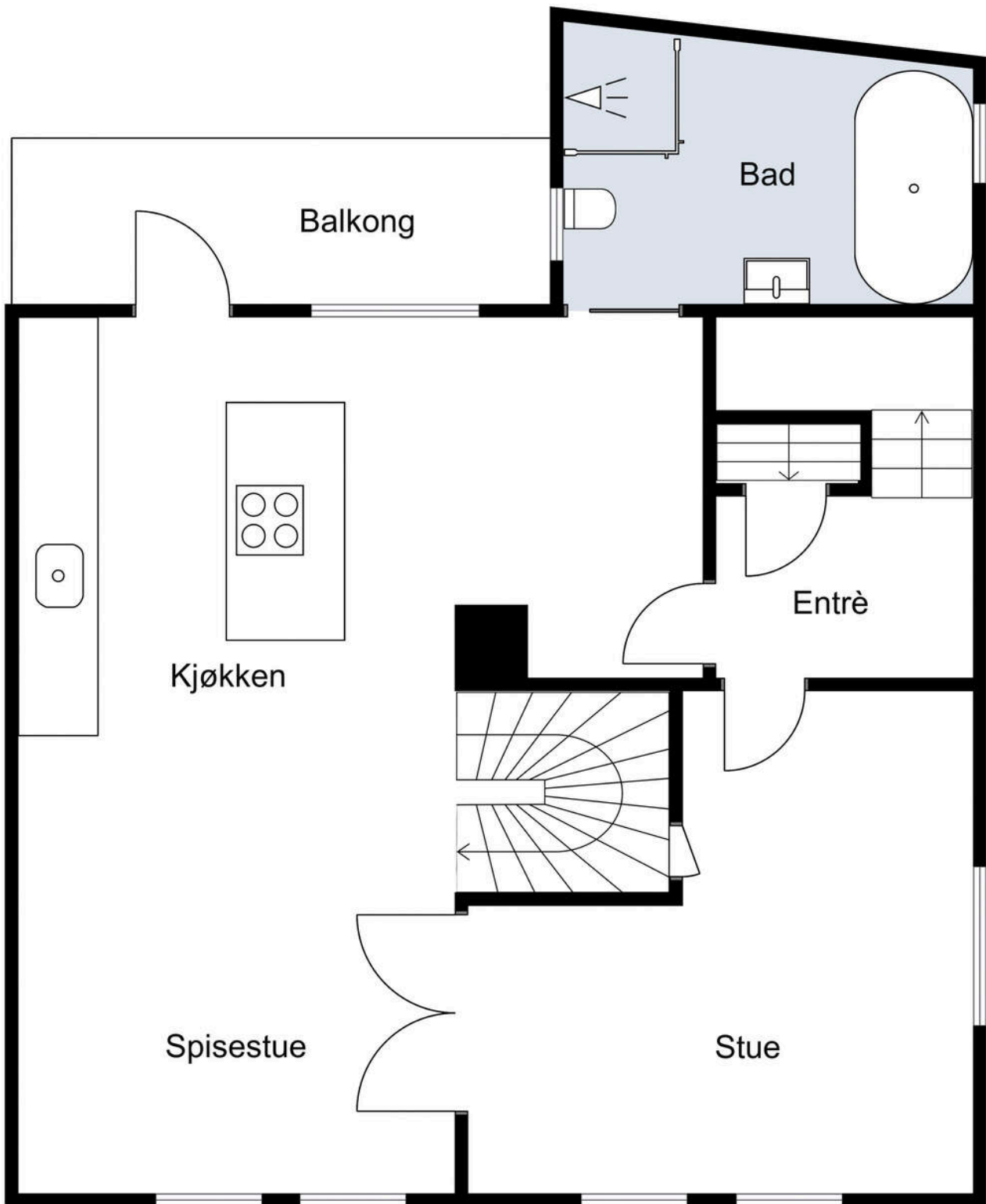








2 Etasje



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.





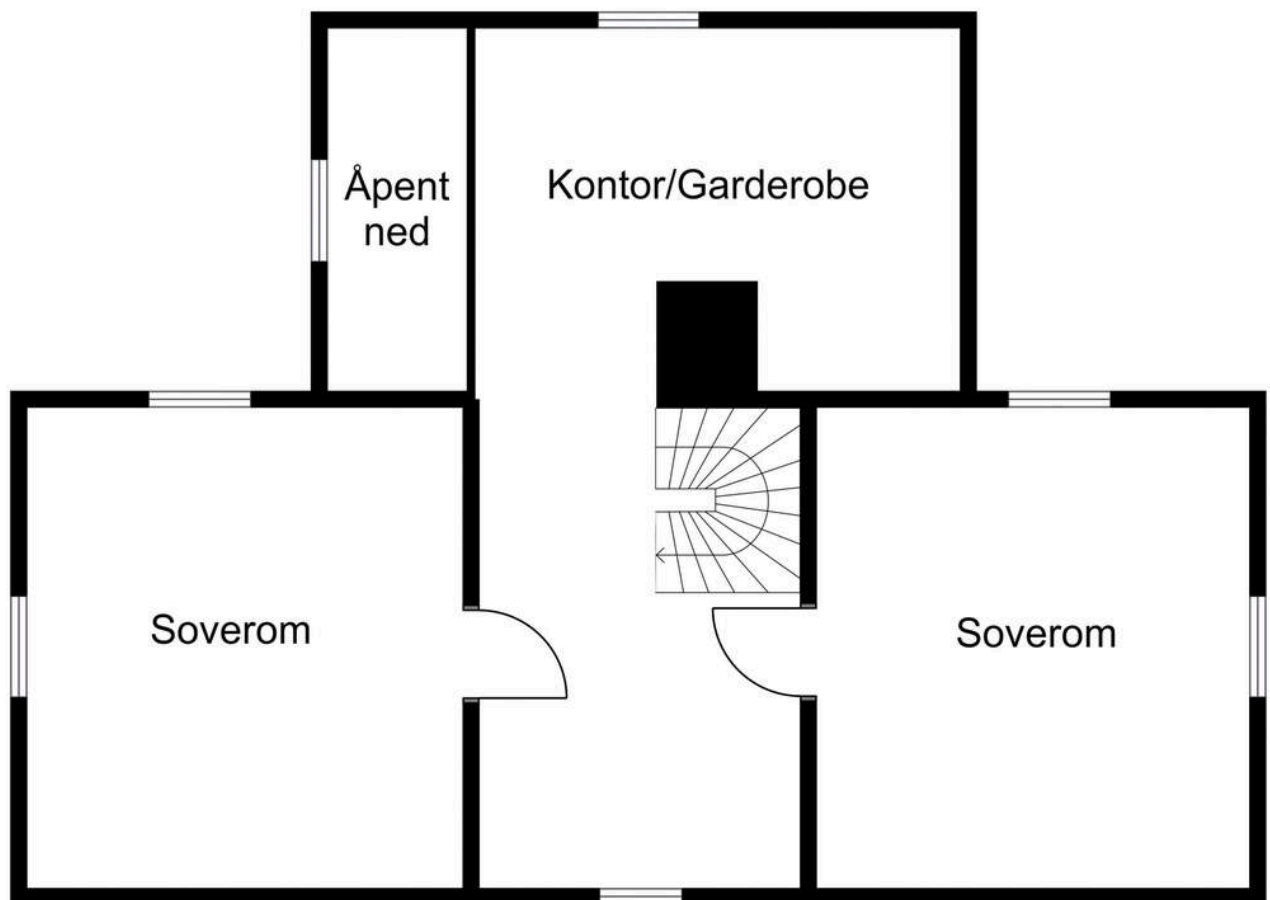




Plantegning

JOHN HAUGVALDSTADS GATE 37

Loft



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.







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

Hebnes, Oliver Lerstøl

11.06.2026

✓ Signed

bankID

Bentz Van Den Berg,

Hanna Agnes

11.06.2026

✓ Signed

bankID

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

Oliver Lerstøl Hebnes

Hanna Agnes Bentz Van Den Berg

Boligen

John Haugvaldstads Gate 37

4005 Stavanger

1103-58/474/0/3

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2211260181 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Altirør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering og utvidelse av bad januar 2017 av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt og gulv forsterket av tidligere eier.

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?

♦ **Ja**

I 2021 ble det oppdaget noe lekkasje rundt pipen på kaldloft.

I januar 2022 var det en storm som resulterte i naturskade på bygningen slik at flere takpanner falt. Selve skaden ble dekket av forsikringen og saken er avsluttet.

Under renovasjon senere samme år (2022) ble det oppdaget taklekkasje på loft. Tilfeldigvis var det samme plass vi skulle montere takvindu (takvindu over kjøkken).

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Gjensidige forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Naturskade utbedring

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?

♦ **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?

♦ 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

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bryne Rør

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken med vann og avløp. Montert waterguard.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rogaland Varmepumpe AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe.

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

♦ Ja

I 2021 ble det oppdaget noe lekkasje rundt pipen på loftet (den gang kald-loft)

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Murmester Svein Eidesen

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av pipe, Refuging og bytting av skadet puss, Male med diffusjonsåpen maling, Reparasjon av papp som ligger rundt pipe under bly (sekundær tetting), Reparasjon av skadet bly

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:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Feltek AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt elektrisk anlegg i leiligheten unntatt bad da det var allerede nytt. Flyttet kurs opp til leilighet. Kurs til vaskemaskin og varmtvannsbereder er i kjeller.

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?

♦ Ja

Nye balkonger for sameiet i 2016, og nye takvinduer 2022 for leiligheten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent ferdigattest fra kommunen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leiligheten. Avretting av gulv i begge etasjer. Utlekking, montering av vindtett duk og isolering av vegger i begge etasjer. Nytt bjelkelag loft. Etablert drager i skille mellom spisestue og kjøkken. Isolert mellom rommene, og lagt isolasjon under gulvene for at det skal være varmt å gå på. Dokumentasjon i boligmappe.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Erøyvik Trevare AS

Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av ny trapp og gelender.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Coretto AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader på parkeringsplass tilhørende leiligheten.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Normaling AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt vindu (levert av Erøyvik Trevare) på soverom loft og i gang loft.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Maling og sparkling i hele leiligheten. Legging av parkett. Montering av nye dører. Nedlekting og isolering av skråtak samt etablering av diffusjonsåpen duk.

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

♦ 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. kilowatttime (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



Bolig 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.

Tilstandsrapport

📍 John Haugvaldstads gate 37 , 4005
STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 474, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 12301-3900

Eiendomsverdi ref nr: ZM1467

Autorisert foretak: Rogaland Takspartner AS



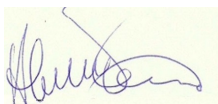
Medlem av



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.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakspartner.no

472 38 733

Handeltørn as



John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet i tremannsbolig - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Plastrenner og nedløp.

Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i platen. Normal levetid på renner er 20-30 år.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved etterisolering av denne typen vegger er det viktig at det gjøres ihht anbefalinger fra Sintef/byggforsk. Da spesielt med tanke på ventilering/lufting/dampspærre.

I dette tilfellet er ettersiolering utført av firma.

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Konstruksjonen er etterisolert, dette er utført med egeninnsats av eier. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Hovedytterdør i tre.

Balkong i tre konstruksjon.

Trapp i stein/mur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Boligen har mursteinspipe. Ingen av seksjonene i boligen bruker pipen.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble bygget av Altirør i regi av forrige eier.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak sokkel flis.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, plastsluk under badekar, og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (ligger mot yttervegger).

Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Etter alder, er det ikke ivarettatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks steinsetting av muren. Rom under terreng egner seg av den grunn ikke til innredning.

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/stein konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket (utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i tremannsbolig

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

Tegninger som er vurdert er seksjonerings tegninger fra 2012. Avvik gjelder trapp til loft som er endret/byttet plass.

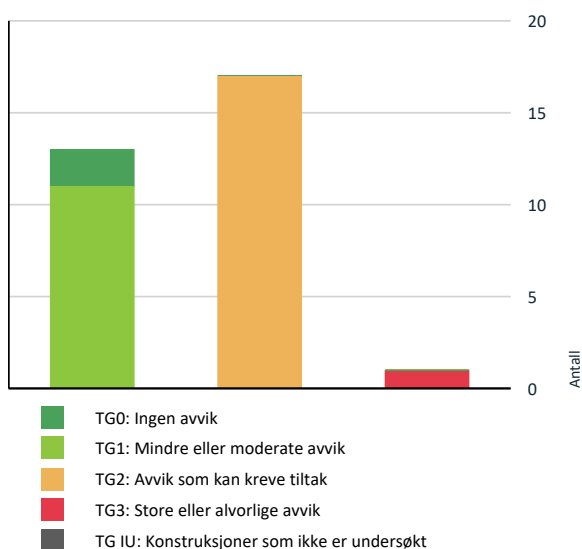
På tegninger står det at bod i kjeller at tilhører snr 1. Forrige eier av snr 3 kjøpte boden av Snr 1, dette er i følge dagens eier dokumentert innad i sameiet, men ikke tinglyst.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

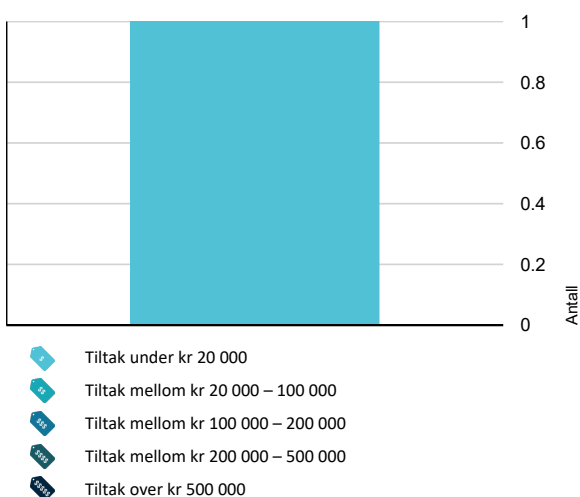
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Noen utvendige bygningsdeler er kun kontrollert i forbindelse med den aktuelle seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i tremannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TREMANNSBOLIG

Byggeår

1903

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. På tak over bad og tak over inngangsparti med asfaltapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og fra vinduer. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, leker, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Noen panner ligger litt skjevt. Deler av tekkingen har litt mose.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Noen takstein bør rettes opp for å sikre tett og funksjonell takflate.

Mose bør fjernes for å forhindre fuktansamling og forlenget levetid på taktekingen.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og takkonstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Plastrenner og nedløp.

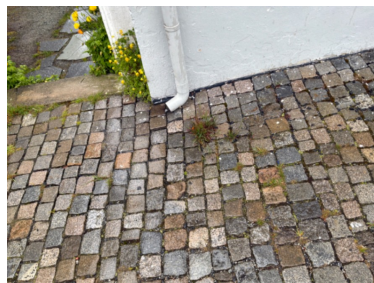
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten. Normal levetid på renner er 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved etterisolering av denne typen vegger er det viktig at det gjøres ihht anbefalinger fra Sintef/byggforsk. Da spesielt med tanke på ventilering/lufting/dampsperre.

I dette tilfellet er etterisolering utført av firma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- 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.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Konstruksjonen er etterisolert, dette er utført med egeninnsats av eier. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Halvtak over inngangsparti er generelt i dårlig stand. Deler av vindskier og annet treverk har råteskader.

På del av hovedtak over inngangsparti mangler vindskier og vannbord. Dette vil kunne føre til at fukt lettere driver inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det foreligger skjulte skader i takkonstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget og direkte kontroll ikke er mulig.

Etterisolering er utført som egeninnsats av eier, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt manglende dokumentasjon. Dette øker risikoen for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Manglende ventilering kan føre til kondens, fukt og råteskader. Det bør kontrolleres at ventilering er tilfredsstillende, og eventuelle mangler må utbedres for å unngå fuktskader.

Halvtak over inngangsparti og deler av hovedtak har råteskader og mangler vindskier og vannbord. Skadet og manglende treverk må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er råteskader i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen er understøttet med en søyle som er ført på skrått inn mot vegg. Denne typen konstruksjoner anbefales å ha understøtting som er ført ned til terreng. Det er ikke foretatt beregninger på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere understøtting som føres helt ned til terreng for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Manglende eller utilstrekkelig understøtting kan medføre økt risiko for setninger, skjevbelastning og i verste fall konstruksjonssvikt. Beregninger bør utføres av fagperson for å dokumentere at dagens løsning er tilstrekkelig.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i stein/mur.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik iht NS3600.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Ingen av seksjonene i boligen bruker pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved en evt montering av ildsted må pipen kontrolleres nærmere av feier/egnet firma.
Pipen har noe kort/manglende høyde over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell montering av ildsted må pipen kontrolleres av feier eller kvalifisert firma for å sikre at den oppfyller gjeldende krav til sikkerhet og funksjon. Manglende eller for lav pipetopp kan medføre dårlig trekk og økt risiko for røykinntrenging eller brannfare.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble bygget av Altirør i regi av forrige eier.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

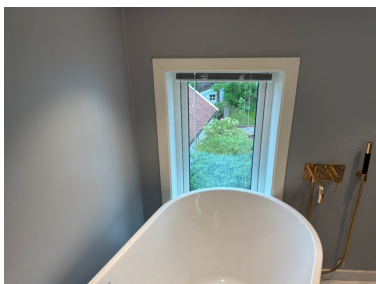
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak sokkel flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk under badekar, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt (iht Forskrift til en tryggere bolighandel og NS3600). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Avvik ang begrenset tilkomst gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(ligger mot yttervegger).
Det er benyttet måleverkøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Noen skjøter på rør i kjeller er tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Anlegget ble betydelig oppgradert i perioden 2021-22.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Etter alder, er det ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks steinsetting av muren. Rom under terreng egner seg av den grunn ikke til innredning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/stein konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

Ang rømningsveier så gjelder dette loftet. Det er montert brannstige på veggen, men mtp høyden fra vindu til terreng er det krav til ytterligere fallsikring. Vinduer på loftet tilfredstiller heller ikke dagens krav til rømningsvinduer(dette gjelder hovedsakelig bredden).

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

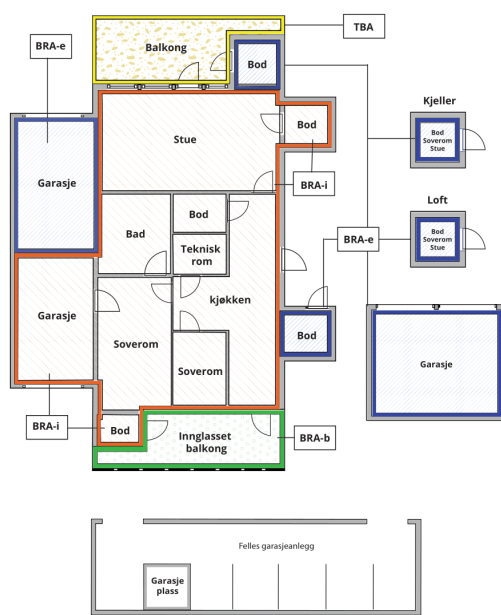
Hva er måleverdig areal?

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.



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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrapport

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer

Leilighet i tremannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	28			28	
2. Etasje	55			55	6
Kjeller		9		9	
SUM	83	9			6
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, stue/soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som er vurdert er seksjonerings tegninger fra 2012.

Avvik gjelder trapp til loft som er endret/byttet plass.

På tegninger står det at bod i kjeller at tilhører snr 1. Forrige eier av snr 3 kjøpte boden av Snr 1, dette er i følge dagens eier dokumentert innad i sameiet, men ikke tinglyst.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradering av hele leiligheten i 2021/22(utenom bad).

Vedlegg: Takstrapport

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Oliver Lerstøl Hebnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	474		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

John Haugvaldstads gate 37

Hjemmelshaver

Bentz Van Den Berg Hanna Agnes, Hebnes Oliver
Lerstøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i tremannsbolig beliggende i Gamle Stavanger.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2026		Gjennomgått		Nei

John Haugvaldstads gate 37 , 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 474
1103 STAVANGER

Rogaland Takspartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på ett 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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.



Adresse

John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER

Dato for energimerking

04.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307522

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4587413

Gårdsnummer

58

Bruksnummer

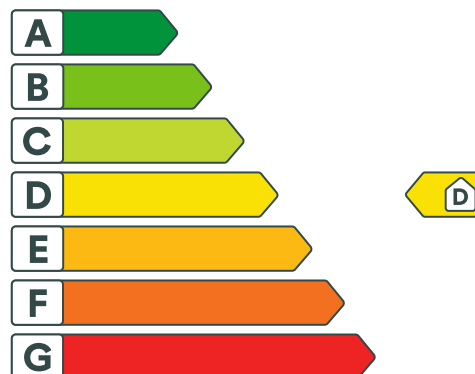
474

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1903

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmpumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

217,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

188,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 430 kWh

Vedlegg: Energiattest



John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER



Detaljering

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



John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

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: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/474/0/3
Dato: 2026-06-05
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

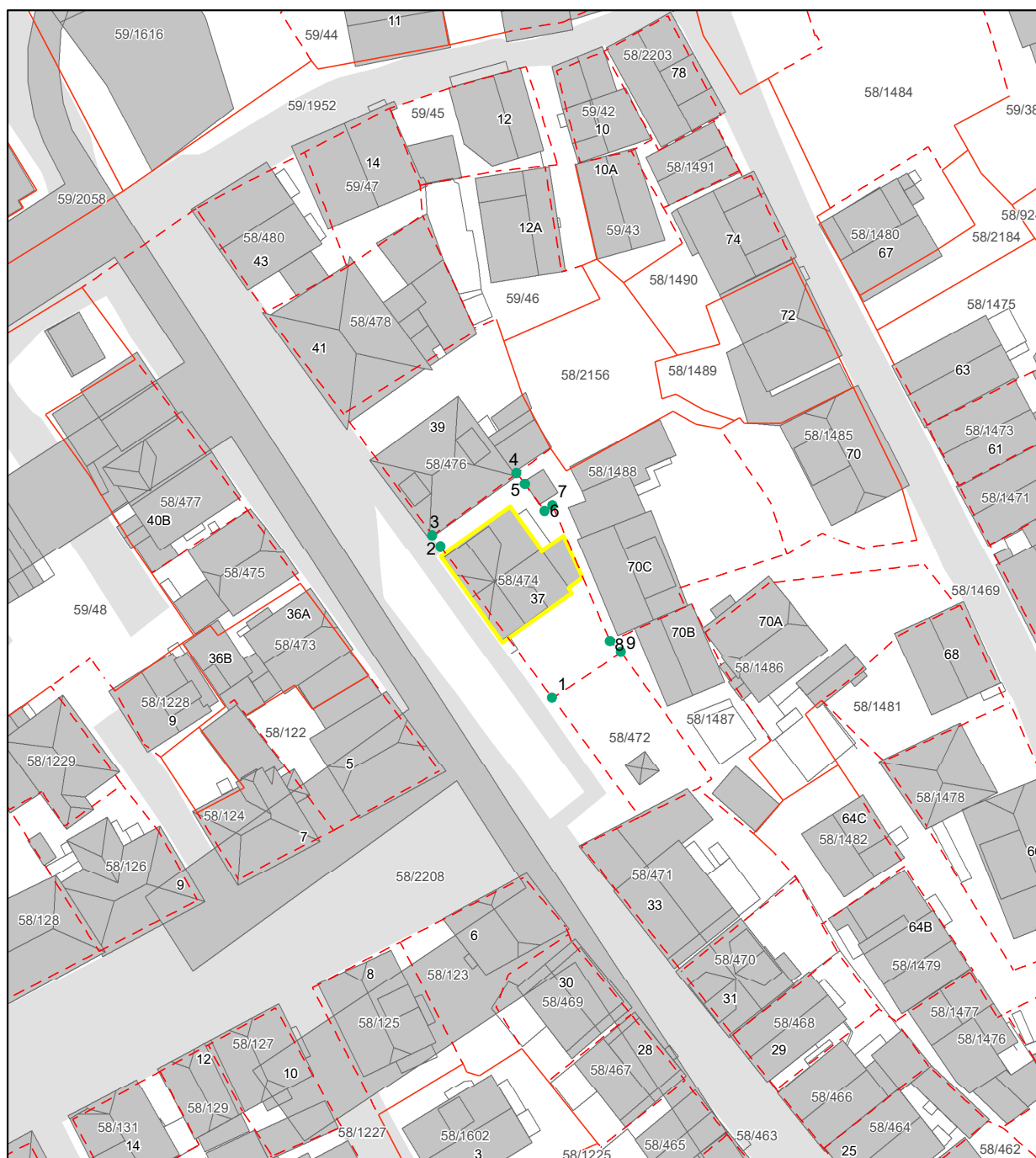


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/474/0/3
Dato: 2026-06-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/474/0/3

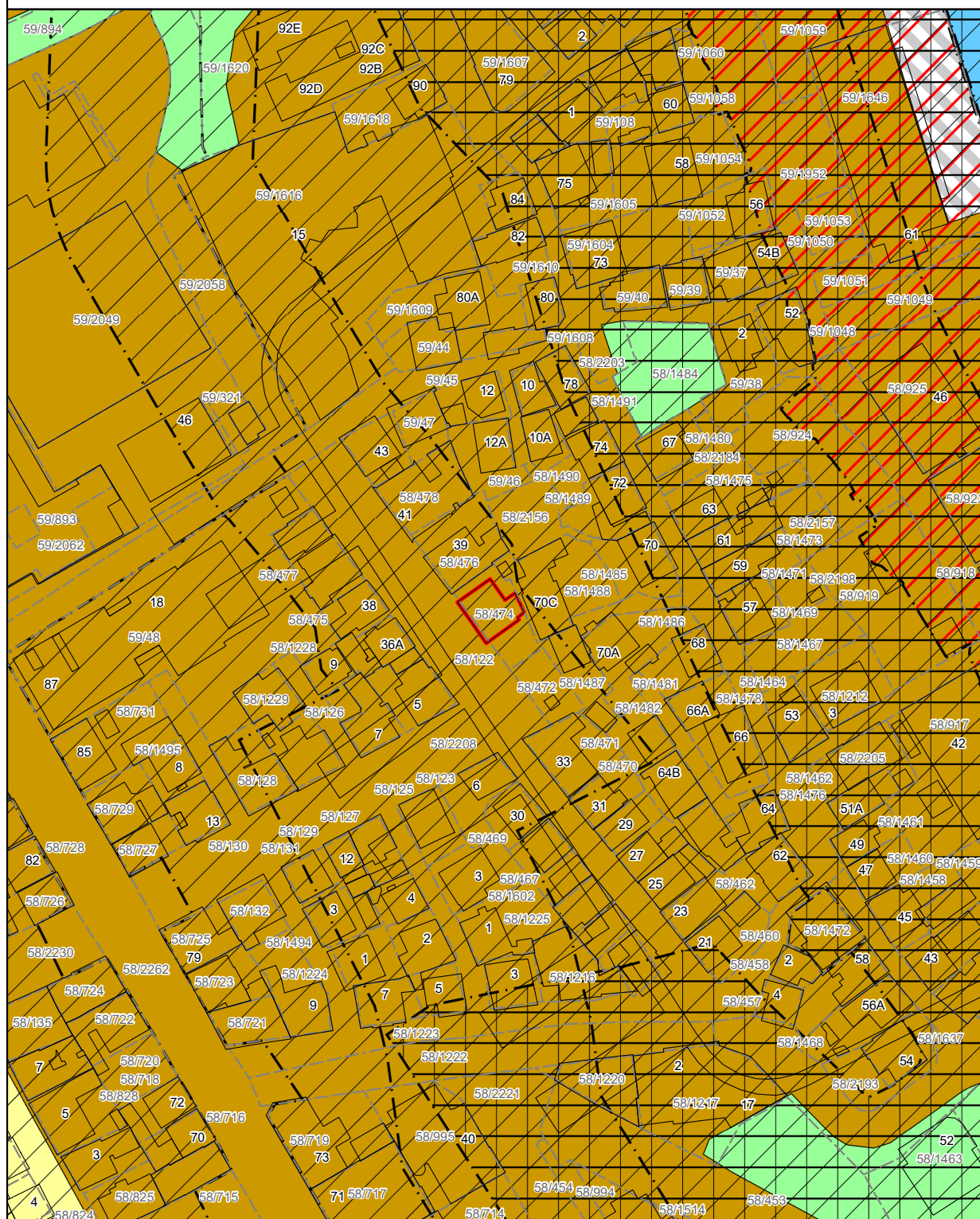
Dato: 2026-06-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttreddesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/474/0/3

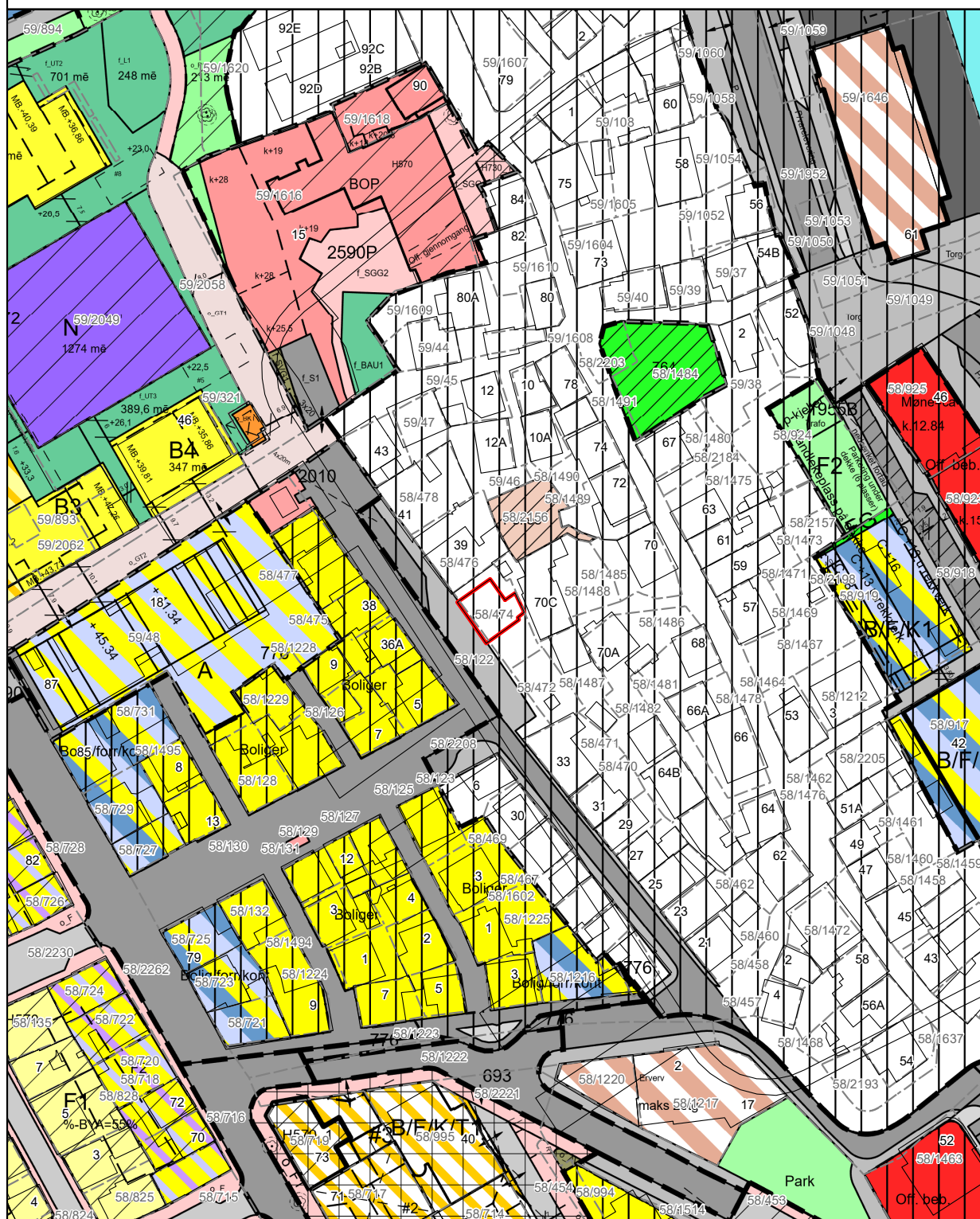
Dato: 2026-06-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 689

Ikrafttreddesdato: 23.9.1974

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan under behandling

Adresse: John Haugvaldstads gate 37, 4005 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/474/0/3

Dato: 2026-06-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2665E

Ikrafttreldesdato:

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 689 FOR GAMLE STAVANGER

Opprinnelige bestemmelser ble stadfestet av Fylkesmannen 23.09.1974.

Ny bestemmelser

Datert 11.05.1990.

Sist korr. 30.08.90.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 12.11.90 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Planområdet er regulert til spesialområde av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

§ 1

Formål.

Formålet med reguleringsplanen for Gamle Stavanger er å bevare den kulturhistorisk og antikvariske verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø.

§ 2

Arbeid som krever tillatelse av bygningsrådet.

For de arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93 (bl.a. oppføring, endring, reparasjon, fasadeendring, riving og bruksendring av bygning) kreves byggetillatelse.

Dessuten skal tilatelse innhentes av bygningsrådet før følgende arbeid:

- utskifting av utvendige materialer (kledning, listverk, dører, vinduer, taktekking, takrenner, pipe)
- oppsetting av skilt, reklameinnretninger o.l.
- utebelysning og antenner
- valg av andre utvendige farger enn kvit
- oppføring, endring og fjerning av utvendig trapp, forstøtningsmur og innhegning.

§ 3

Behandling av søknaden.

Alle søknader iht. § 2 i disse bestemmelser skal av bygningssjefen forelegges antikvarisk myndighet og foreningen Gamle Stavanger.

§ 4

Bruk av bebyggelsen.

Bebyggelsen skal brukes til boligformål, men kan også brukes til mindre håndverksmessige erverv som er eller har vært vanlige i området i den utstrekning det ikke er til ulempe for beboerne i området.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 5

Utvendig vedlikehold og reparasjon av bygning.

Bygning skal vedlikeholdes slik at den tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn og slik at forfall eller fare ikke oppstår.

Ved utvendig vedlikehold og reparasjon av bygning, herunder utskifting av materialer (kledning, listverk, dører, viduer, takteking, takrenner, pipe) skal bygningens eksteriør såvidt mulig tilbakeføres til bygningens opprinnelige hovedkarakter.

Taktekkingsmaterialet skal være tegl. Gavlavslutning skal være vindskier med vannbord. Takrenner med nedløpsrør skal være sink.

Bygningene skal fortrinnsvis være kvite. Utvendige dører med belisting og grunnmur kan gis annen farge.

Kfr. § 2 om arbeid som krever tillatelse av bygningsrådet.

§ 6

Innvendig endring og reparasjon.

Bortsett fra hovedombygging av hele eller deler av bygningen og oppføring, endring eller større reparasjoner av pipe, fyringsanlegg eller ildsted kreves ikke tillatelse fra bygningsrådet for arbeid med bygningens interiør. Byantikvarens og bygningssjefens råd bør innhentes ved slike arbeider.

Mest mulig av eldre planløsning, innvendige vegger og synlige bjelketak bør beholdes. Eksisterende grue bør beholdes og restaureres. Mest mulig av gamle innvendige dører, listverk o.l. bør beholdes og utbedres.

§ 7

Tilbygging, påbygging eller underbygging.

Tilbygging eller påbygging mot gate tillates når særlige grunner foreligger og bare når husets antikvariske verdi ikke forringes. Tilbygging, påbygging eller underbygging ellers kan bare godkjennes når slikt arbeid etter bygningsrådets skjønn er særlig godt tilpasset eksisterende bebyggelse, og er nødvendig for å heve den funksjonelle verdi av bygningen som bolig.

§ 8

Oppføring av bygning.

Oppføring av ny bygning i tillegg til eksisterende tillates bare som uthus og når slikt nybygg ikke forringer strøkets antikvariske verdi.

Bygning tillates ikke revet. Bygning som ved forfall, brann eller på annen måte er sterkt skadd skal gjenoppføres i sitt opprinnelige utseende og sin opprinnelige form når det gjelder såvel

Vedlegg: Kommunalinformasjon

høyde og øvrige dimensjoner. Ved reparasjon skal mest mulig av det skadde huset og tilsvarende materiale brukes.,

Bygningsrådet kan i særlig tilfelle tillate at eldre bygning fra et annet strøk flyttes til/gjenoppføres i planområdet.

§ 9

Innhegning, antenner, utebelysning, skilt og reklame.

Innhegning skal utføres som tradisjonelt stakitt med høyde ikke over 0,9 m. Innhegning skal være kvitmalt.

Armatur for gatebelysning og utebelysning for øvrig skal ha en utforming som harmonerer med strøkets karakter og særpreg. Skilt, reklameinnretninger o.l. som ikke direkte har tilknytning til erverv i området, og som ikke harmonerer med områdets karakter tillates ikke.

Parabolantennener og andre antenner kan godkjennes når de kan plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende i forhold til omgivelsene.

Kfr. § 2 om arbeid som krever tillatelse av bygningsrådet.

§ 10

Gatens utforming og dekke.

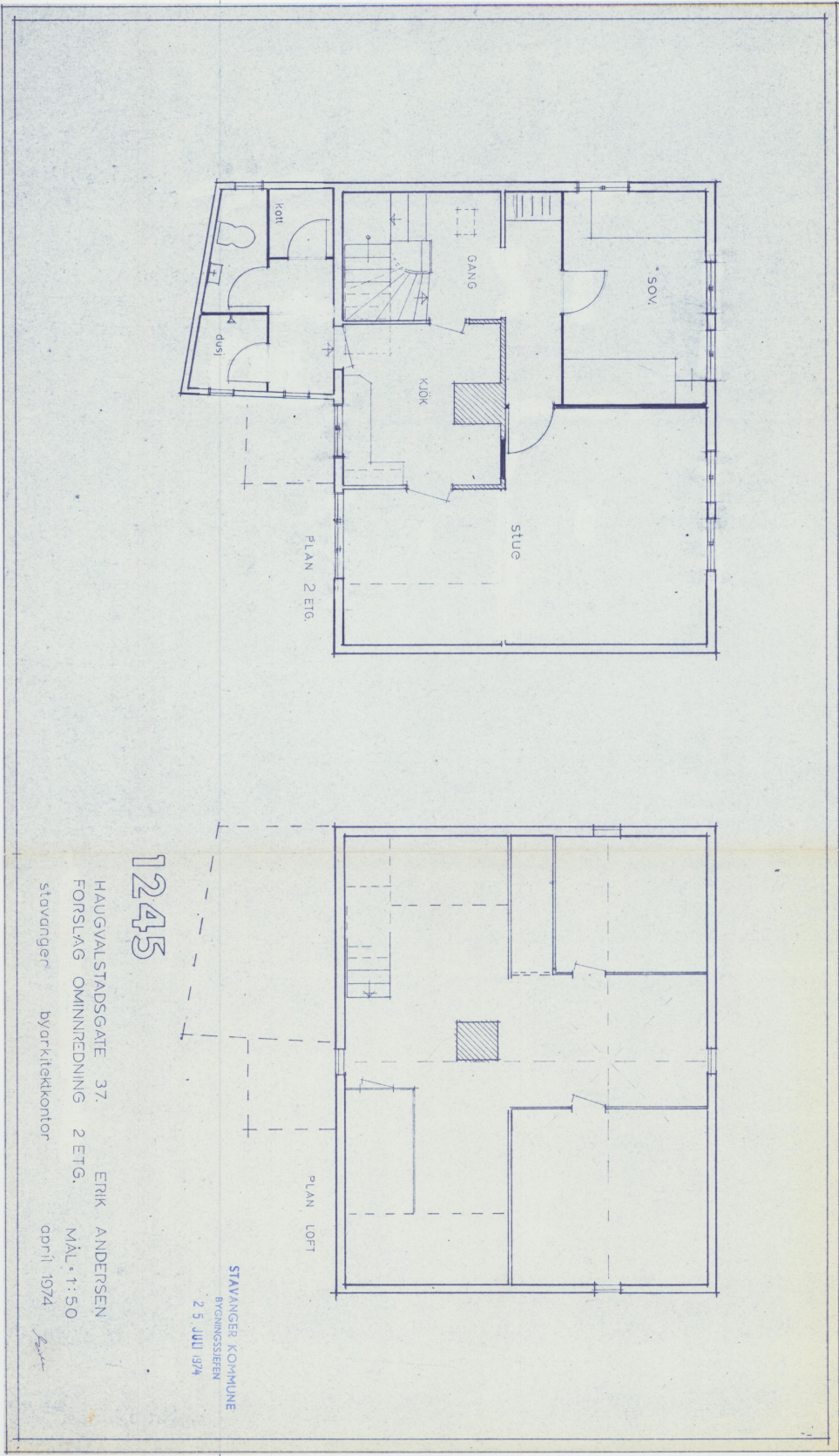
Eksisterende gatenett, herunder smau, skal bevares. Gatedekket skal utføres av brostein. Hvor fortau anlegges kan dekket utføres av heller i naturstein.

§ 11

Parkering m.v. på ubebygd areal.

Bruk av ubebygd areal når den etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende er ikke tillatt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Byggesak og byantikvar



Stavanger
kommune

Oliver Lerstøl Hebnes
John Haugvaldstads Gate 37
4005 STAVANGER

Dato: 06.11.2023
Saksnummer: 22/08596-10
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/474/0/3 - tre takvinduer

Byggestedsadresse
Tiltakshaver

Haugvaldstads gate 37
Oliver Lerstøl Hebnes

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 31.10.2023.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 31.08.2022.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Svein Brunstad
Haugvaldstads gate 37
4005 STAVANGER

Dato: 04.04.2016
Saksnummer: 16/10200-2
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/474 - Balkonger - vinduer

Byggestedsadresse
Tiltakshaver

Haugvaldstads gate 37
Svein Brunstad

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 31.03.2016.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 25.09.2015.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

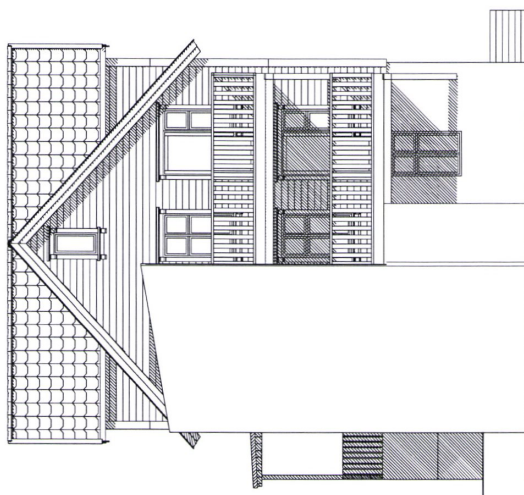
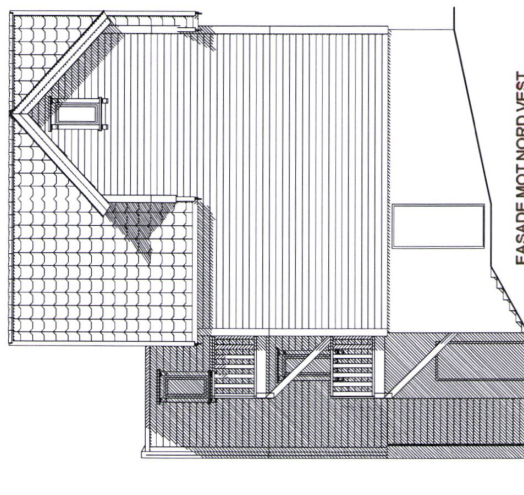
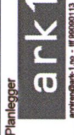
Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

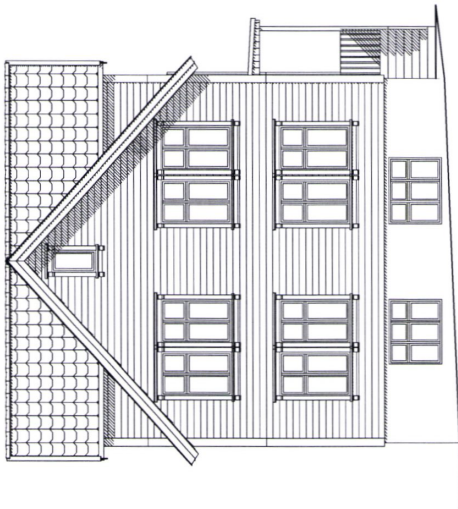
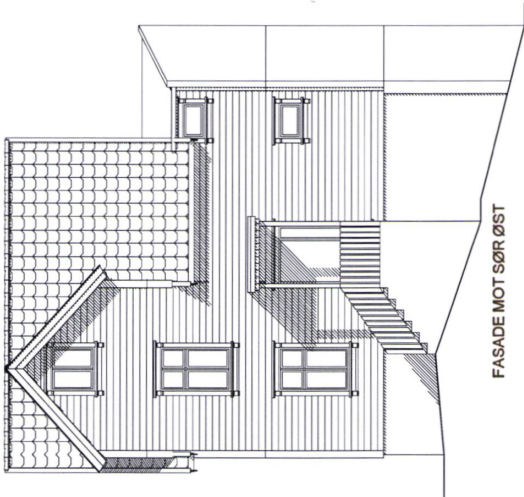
Postadresse

Telefon: +47 51 50 70 90

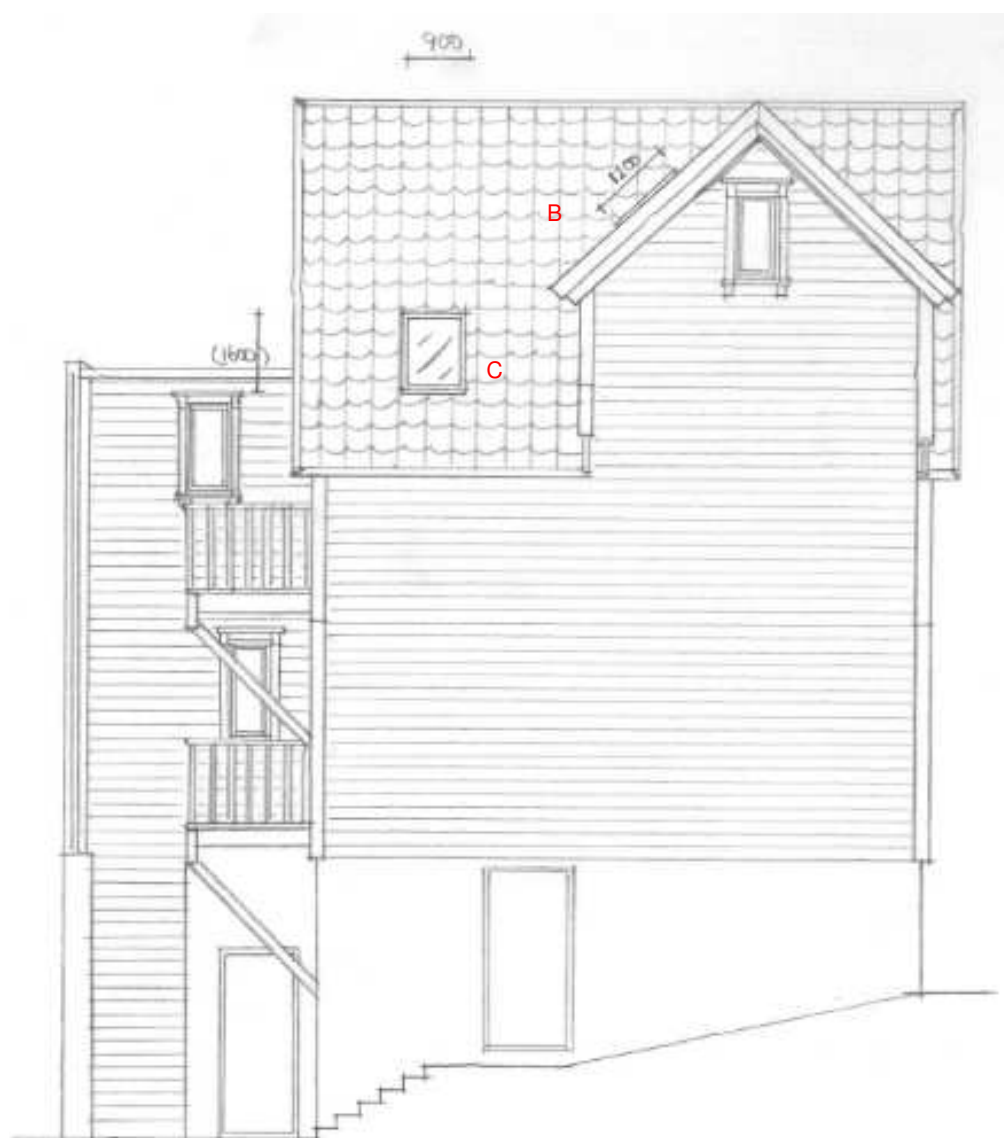
Vedlegg: Kommunalinformasjon

				
Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn A/L	Dato 19.06.15
Byggeplass : Haugvaldstadsgate 37		1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger		Gnr58 Bnr474	Sak	
Utbygger		Planlegger	Tegn nr	Haug1502
			Prosj nr	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

				
Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn AIL	Dato 19.06.15
Byggeplass : Haugvaldstadsgate 37		1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger		Gnr58 Bnr474	Sak	
Utbygger		Planlegger	Tegn nr	Haug1501
			Prosj nr	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



FASADE MOT NORDVEST

Takvindu B og C

EXPOSÉ PLAN

John Haugvaldstadsgate 37

M 1 : 100

DIN A4

08.02.22

leupold brown goldbach arkitekten



lbgo

Vedlegg: Kommunalinformasjon



FASADE MOT NORDØST

Takvindu A, B og C

EXPOSÉ PLAN

John Haugvaldstadsgate 37

M 1 : 100

DIN A4

08.02.22

leupold brown goldbach arkitekten



lbgo

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Espen Haugvaldstad		Plass for tinglysingsstempel <i>Tinglyst 04.12.2012</i> <i>dokumentnr. 1030 614</i>
Adresse Madlaveien 54		
Postnr. 4009	Poststed Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. P [redacted]	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1103	Kommunens navn Stavanger	Gnr. 58	Bnr. 474	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) [redacted]	Navn Erik W. Andersen	Ideell andel 3) <i>1/1.</i>

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **03 AUG 2012**

S.nr. *12/9119* J.nr.

Avd. Arkivkode

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	2	B	13				25				37			49
2	B	2		14				26				38			50
3	B	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:				7				= nevner:				7			

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.

Dato <i>1/8-2012</i>	Utstederens underskrift <i>[Signature]</i>
-------------------------	---

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 bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets 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 bruksenheter, 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)
Stangs 1/8-2017	 Erik W. ANDERSEN	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}	
☐ 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				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
58	474		1,2,3	Stavanger
Dato		Stempel og underskrift		
26.11.2012		May-Tove Røssid		

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.

STAVANGER KOMMUNE	
Sentinarkivet	
Dato:	29 AUG 2012
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

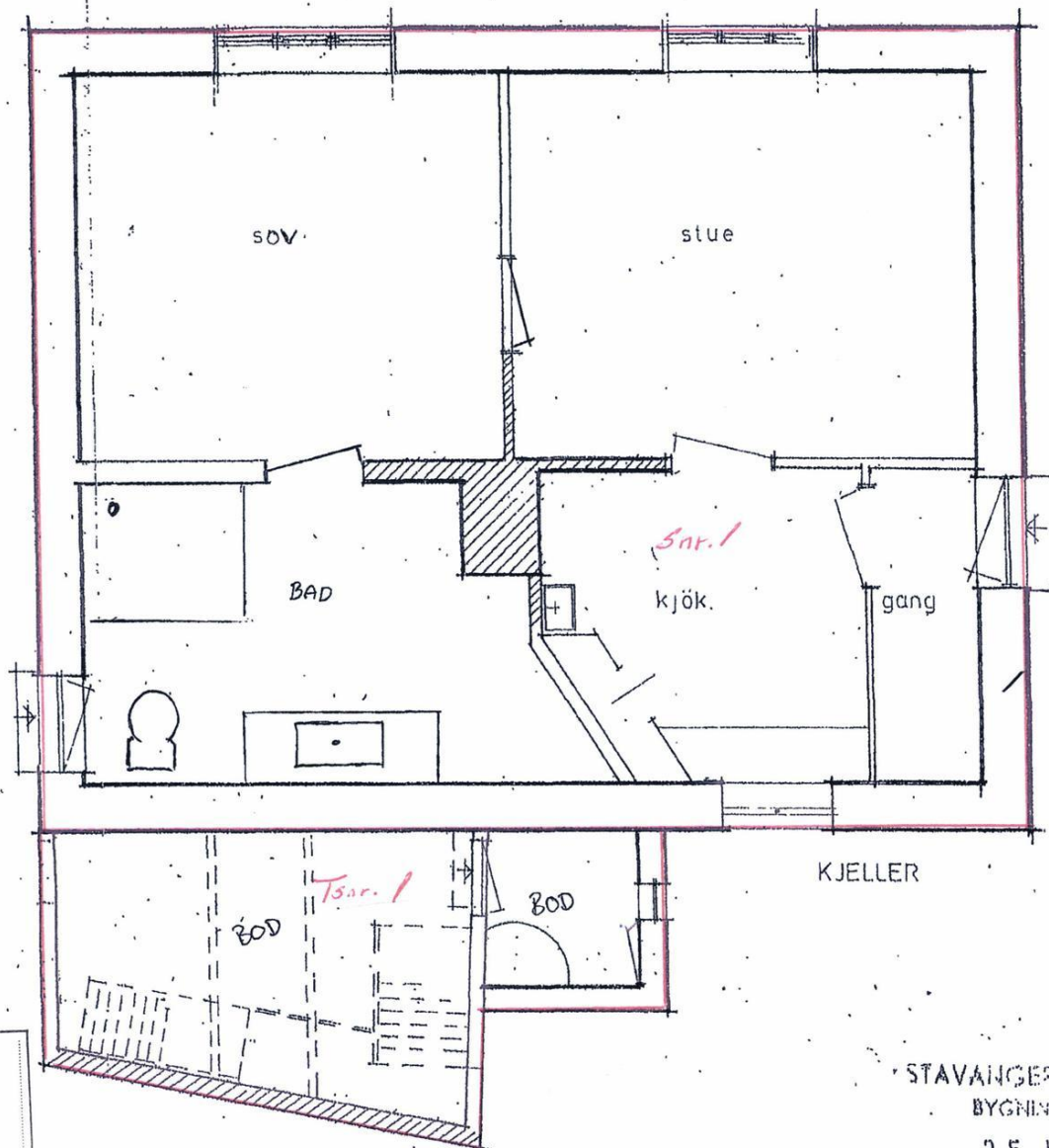
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Tinglyst 04.12.2012 dokumentnr. 1030614	

Dato	Utstederens underskrift
1/8-2012	[Signature]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1 av 5

1103 - Gnr. 58 bnr. 474



STAVANGER KOMMUNE	
Sentralkontoret	
Dato:	29 AUG 2012
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

STAVANGER
BYGNING
25 JU

1245

HAUGVALSTADSGATE 37. ERIK ANDERSEN
FORSLAG OM INNREDNING 1 ETG.

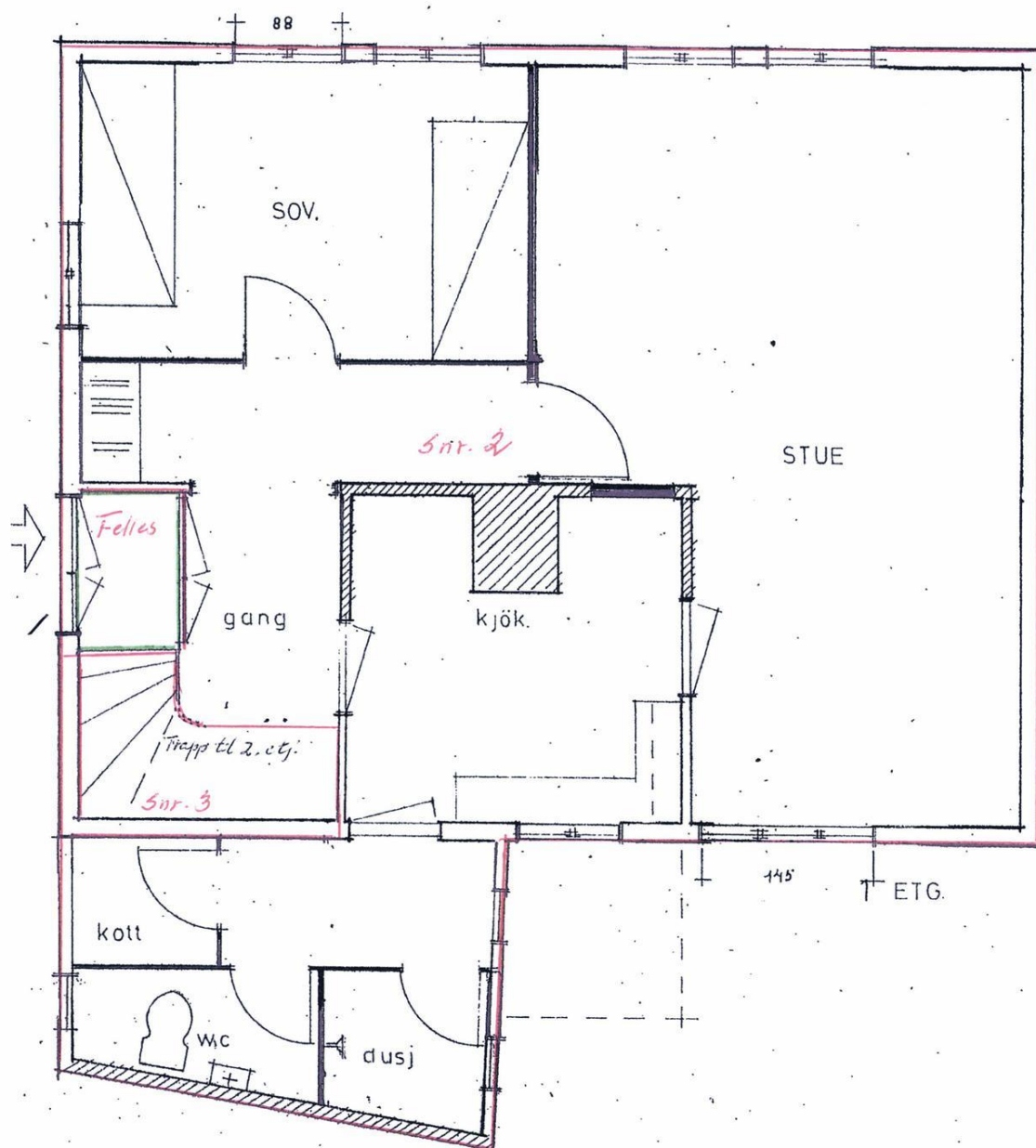
stavanger byarkitektkontor

M,
ap

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2) av 5

1103 - gnr. 58, bnr. 474

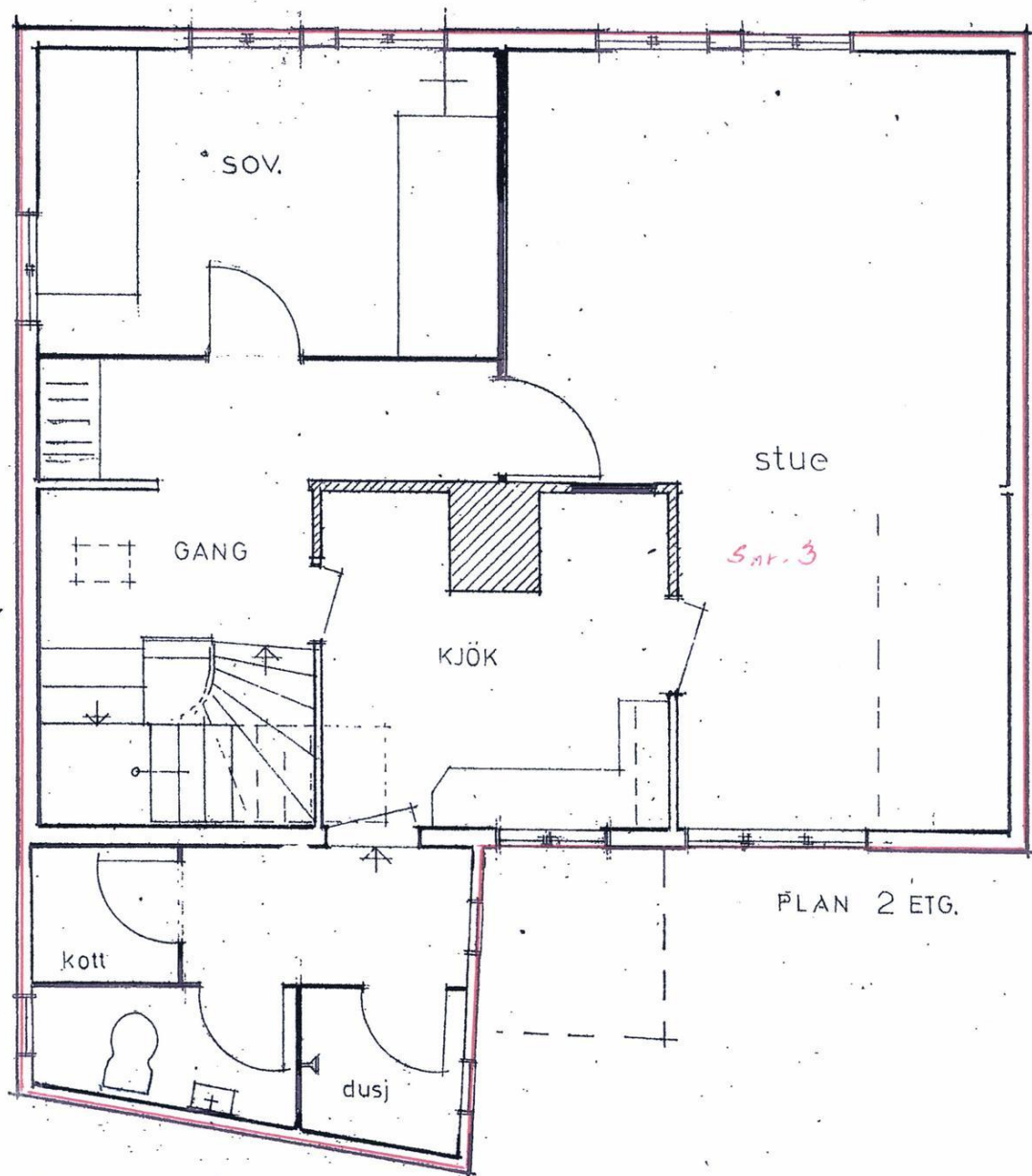


STAVANGER KOMMUNE Søknad/arkivet	
Dato:	29 AUG 2012
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3) av 5

1103 - gnr. 58, bnr 474

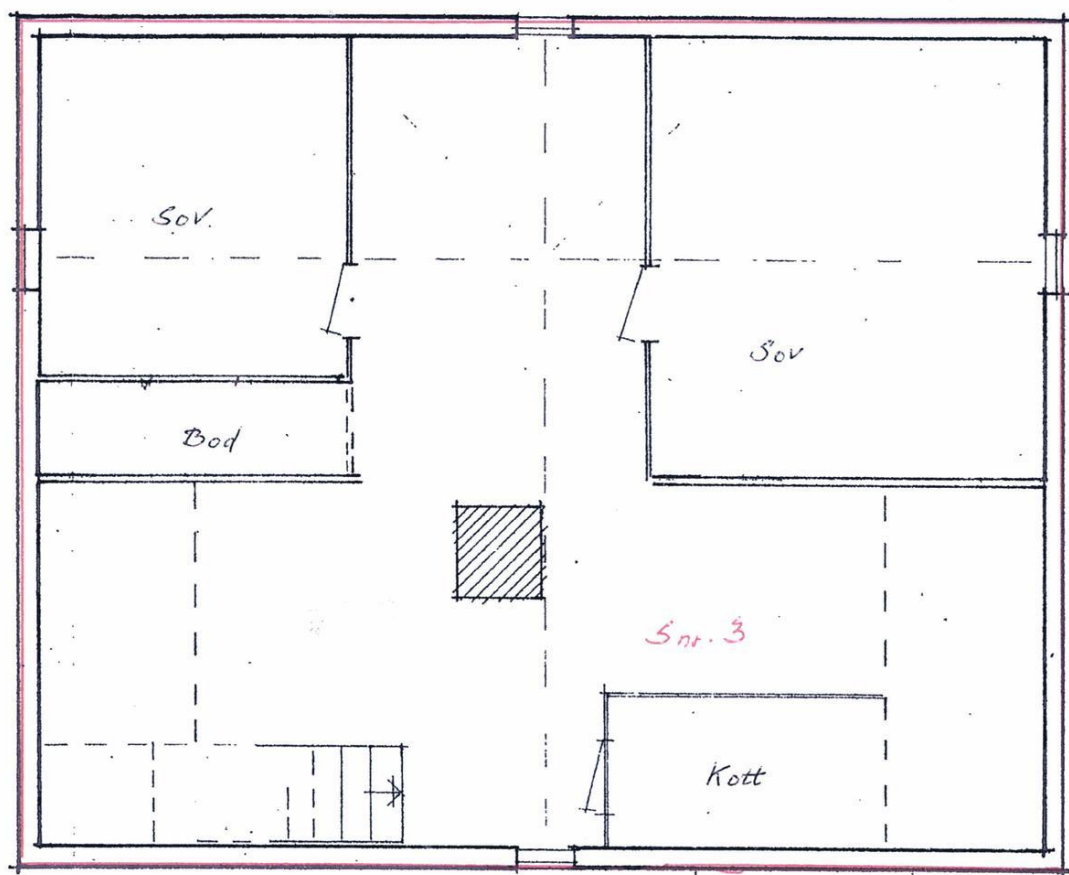


STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	29 AUG 2012
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Vedlegg: Kommunalinformasjon

4 av 5

1103 - gnr. 58, bnr. 474



PLAN LOFT

1245

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato:	29 AUG 2012
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

STAVANGER

B.

2

HAUGVALSTADSGATE 37.

FORSLAG OMINNREDNING 2 ETG.

stavanger byarkitektkontor

ERIK ANDERSE

MÅL 1:5

april 1974

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet John Haugvaldstadsgate 37

Gnr. 58, bnr. 474 i Stavanger kommune

Organisasjonsnummer 924 295 422

John Haugvaldstads gate 37, 4005 Stavanger

§ 1 Navn, eiendom og seksjoner

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet John Haugvaldstadsgate 37.

Eiendommen gnr. 58 bnr. 474 i Stavanger kommune er et eierseksjonssameie mellom eierne av de 3 seksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i.

§ 2 Fellesareal

Tomten er fellesareal og disponeres av partene etter avtale, med de begrensninger som følger av § 4.

§ 3 Bruk av bruksenheter og fellesareal

Bruksenheter og fellesarealet må ikke brukes slik at det på urimelig eller unødig måte vil være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 4 Enerett til parkering – seksjon 3

Seksjon 3 har enerett til å bruke parkeringsplassen på eiendommens fellesareal, parkeringsplassen på sørsiden av bygget. Eneretten er en enerett til bruk av fellesareal etter eierseksjonsloven § 25 femte ledd, og innebærer ikke eiendomsrett til arealet.

Eneretten gjelder i 30 år fra vedtakelsen av disse vedtektene, det vil si til 1. januar 2056. Eneretten kan forlenges ved nytt årsmøtevedtak.

Seksjon 3 dekker selv kostnader knyttet til bruk, drift og vedlikehold av parkeringsplassen, herunder eventuell snørydding og vedlikehold av dekke.

Eneretten er personlig for seksjonen, ikke for eieren, og følger seksjon 3 ved eierskifte.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader fordeles i henhold til sameiebrøk: seksjon 1: 2/7, seksjon 2: 2/7 og seksjon 3: 3/7.

§ 6 Bod 2

Seksjon 3 har kjøpt «bod 2» av seksjon 1 og er reell eier av denne. Forholdet skal formelt tinglyses ved reseksjonering når seksjon 1 selges eller bytter panthaver. Eier av seksjon 1 kan ikke motsette seg dette, og eier av seksjon 3 dekker tinglysingsgebyret i forbindelse med reseksjoneringen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 7 Forholdet til eierseksjonsloven

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedtakelse og signering

Disse vedtektene er vedtatt av årsmøtet i Eierseksjonssameiet John Haugvaldstadsgate 37 i 2026, med tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Vedtektene erstatter tidligere vedtekter datert 27. april 2015, og trer i kraft fra vedtakelsesdatoen.

Ved å signere nedenfor bekrefter den enkelte seksjonseier å ha lest og godkjent vedtektene i sin helhet.

Seksjon 1

Thomas Haga

Signatur

Stavanger, 8. juni 2026

Sted og dato

Seksjon 2

Caroline Vorpenes



Signatur

Stavanger, 8. juni 2026

Sted og dato

Seksjon 3

Oliver Lerstøl Hebnes



Signatur

Stavanger, 8. juni 2026

Sted og dato

Seksjon 3

Hanna Agnes Bentz Van Den Berg



Signatur

Stavanger, 8. juni 2026

Sted og dato

Dagboknr. 5493 1978 20/4
v/Stavanger byfogdembetj.

ERKLÆRING

Eieren av Øvre Strandgate 70 c gis bruksrett til fri ferdsl fra Haugvaldstadgata gjennom Haugvaldstadgt.37 på nordsiden av huset fram til Øvre Strandgate 70 c.

Denne rett blir å tinglyse som heftelse på eiendommen Haugvaldstadgata 37. Verdi kr. 500,-.

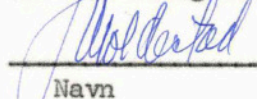
Stavanger den 19/4 - 78

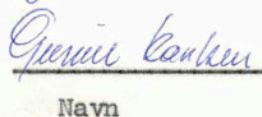


Erik W. Andersen

Rett avskrift bekreftes:

Til vitterlighet:

 f. 1931
Navn alder

 f. 1902 (55)
Navn alder

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

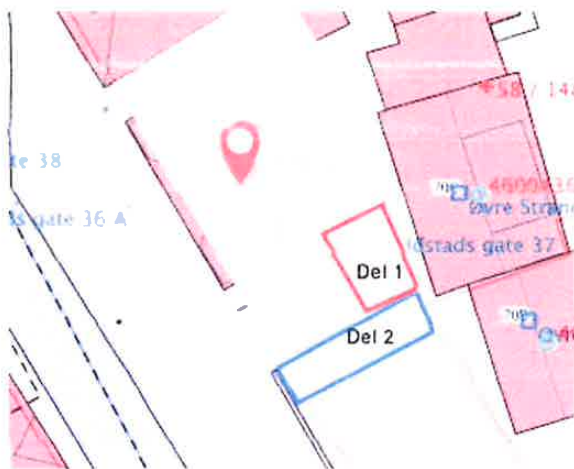
Avtale om disposisjonsrett av fellesterrasse for sameiet i John Haugvaldstadsgate 37

Undertegnede har i felles enighet laget avtale om fordeling av fellesterrasse på følgende vis.

Seksjonseier 3: Disponerer del 1

Seksjonseier 2: Disponerer del 2

Seksjonseier 1: Er ikke eier av fellesterrasse og har derfor ingen disposisjonsrett.



Stavanger, 20.03.2021

Seksjonseier 3: Svein Brunstad (Personnummer:

Signatur: 

Seksjonseier 2: Andrea Medalen (Personnummer

Signatur: 

Seksjonseier 1: Thla Hre Cing Zah (Personnummer: )

Signatur: 

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Godkjenning av årsregnskap for 2025

Eierseksjonssameiet John Haugvaldstadsgate 37

Organisasjonsnummer: 924 295 422

John Haugvaldstads gate 37, 4005 Stavanger

Møteopplysninger

Dato: 8. juni 2026

Gjennomføring: Skriftlig behandling ved sirkulasjon på e-post. Samtlige seksjonseiere har samtykket til behandlingsformen.

Deltakende seksjonseiere

Antall seksjonseiere som har deltatt (inkl. fullmakter): 4 personer som representerer 3 seksjoner (alle seksjoner representert)

1. Caroline Vorpenes (seksjon 2)
2. Oliver Lerstøl Hebnes (seksjon 3)
3. Hanna Agnes Bentz Van Den Berg (seksjon 3)
4. Thomas Haga (seksjon 1)

Sak 1 – Konstituering

Til møteleder ble valgt: Caroline Vorpenes

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt: Oliver Lerstøl Hebnes

Sak 2 – Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling datert 8. juni 2026 og dagsorden ble gjennomgått. Det fremkom ingen merknader.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Sak 3 – Styrets redegjørelse for driften 2025

Sameiet består av tre boligseksjoner og har ingen ansatte, ingen egen bankkonto og ingen lån eller panthefelser. Den eneste løpende felleskostnaden i 2025 var bygningsforsikring (Gjensidige, polise 89335808) på 16 022 kr, fordelt mellom seksjonene etter sameiebrøk. Premien betales via AvtaleGiro på sameiets forsikringsavtale, og hver seksjonseier dekker sin andel etter brøk. Det er ikke gjennomført felles vedlikehold belastet sameiet i 2025, og det er ikke registrert skadesaker i 2025.

JOHN HAUGVALDSTADS GATE 37

Nabolaget Gamle Stavanger/Sandvigå - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Rudlå	4 min
Linje 8, 10, 15, N89	0.2 km
Stavanger stasjon	11 min
Linje F5, L5	0.8 km
Stavanger Sola	18 min

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.)	9 min
443 elever, 24 klasser	0.7 km
BISS Sentrum (1-10 kl.)	12 min
231 elever, 11 klasser	0.9 km
Storhaug skole (1-7 kl.)	17 min
274 elever, 19 klasser	1.4 km
Kannik skole (8-10 kl.)	14 min
677 elever, 36 klasser	1.1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	17 min
442 elever, 27 klasser	1.4 km
Stavanger katedralskole	9 min
375 elever	0.7 km
Stavanger katedralskole - Bjergsted	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nedre Strandgate	3 min
Herbarium Shopping Stavanger	4 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100



KVALITET PÅ SKOLENE

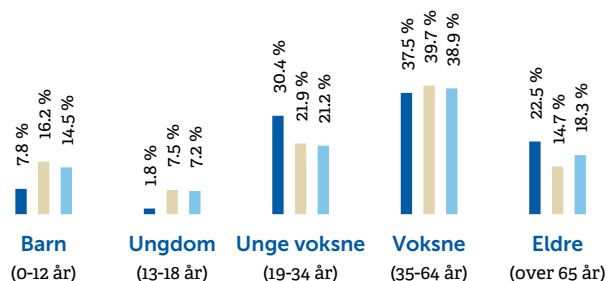
Bra 72/100



NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Stavanger/Sandvigå	1 313	1 024
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hertervigtnet barnehage (1-5 år)	6 min
27 barn	0.4 km
Solvang barnehage (1-5 år)	7 min
83 barn	0.5 km
Bjergsted barnehage (1-5 år)	10 min
104 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Herbarium	3 min
Rema 1000 Bjergsted	5 min



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. Buss
-  3. Gående

 **VEDLIKEHOLD VEIER**
Godt velholdt 85/100

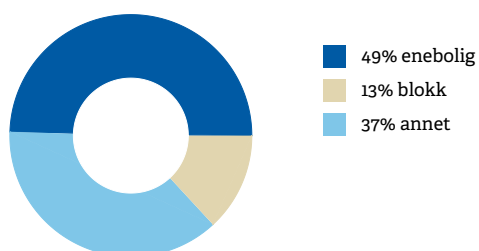
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 83/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 80/100

SPORT

-  **Rudlå balløkke** 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  **Kampens plass balløkke** 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  **SATS Herbarium** 4 min 
-  **ICON Stavanger** 7 min 

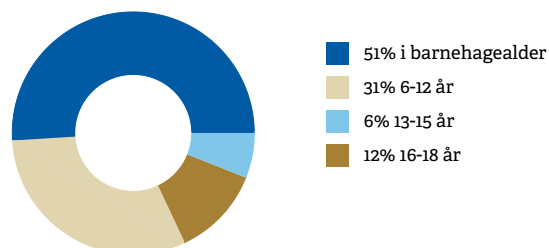
BOLIGMASSE



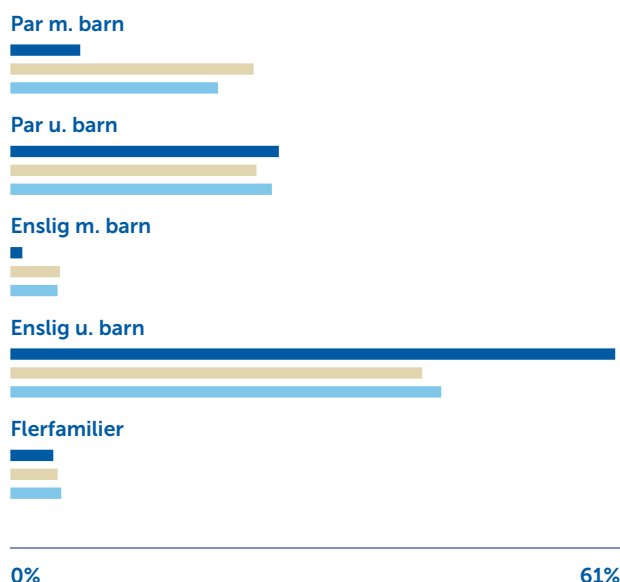
VARER/TJENESTER

-  **Herbarium** 4 min 
-  **Apotek 1 Herbarium** 4 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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.



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 
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

i 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



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 kontraktsgnering 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Oppdragsnr: 2211260181 / Fredrik Bugge Aase, tlf. 9951 7678
John Haugvaldstads gate 37, 4005 Stavanger
Gnr. 58, bnr. 474, snr. 3 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.

