

Køhlers vei 28

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 3 950 000,- Boligtype Leilighet
BRA-i/BRA Total 70/78 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Køhlens vei 28

Hillevåg - Flott leilighet i høy 1. etasje med god standard og solrik terrasse - Lukket parkering.

Adresse	Køhlens vei 28 4016 STAVANGER
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 99 840,-
Totalpris	Kr 4 049 840,-
Fellesutgifter	Kr 2 000,-
BRA-i/BRA Total	70/78 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1988
Soverom	2
Etasje	1

Lekker leilighet beliggende i høy 1. etasje. Her kombineres bra standard, optimal planløsning og supre solforhold på en svært god måte. I tillegg er området kjent for å være stille og rolig, samtidig sentralt plassert i forhold til byen. Leiligheten fremstår som meget gjennomført! Leiligheten er pent oppusset mellom 2014 og 2019.

2 soverom. Parkering i lukket anlegg og bod. God og effektiv planløsning med gode materialvalg. Terrasse med svært gode solforhold Gangavstand til SUS og Kilden kjøpesenter. Kort avstand til alle byens fasiliteter. Bra kollektivtilbud.

Velkommen til visning!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	21
Vedlegg	29
Budgivning	68

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en trivelig plassering på Hillevåg. Her har du gåavstand til de fleste servicetilbud, dagligvarebutikker, apotek, bakeri og kjøpesenteret Kilden. Langs hovedveien er det svært gode bussforbindelser med hyppige avganger både mot sentrum og hele gamleveien mot Sandnes. Fra SUS (som er i gåavstand fra boligen) går det også direktebuss til universitet og flybuss til Sola. Boligen ligger også i gåavstand fra togstasjonen. Her går det tog til Stavanger sentrum, Sandnes, Bryne og videre sørover.

For den tur- og treningsglade er det fine turområder nedover mot sjøen, samt Sørmarka og Vannassen. Treningssenteret Sats Hillevåg, samt Trimeriet på Bikubå, ligger også i gåavstand fra boligen. Bikubå tilbyr også frisør og velværesenter.

Dersom du jobber på Forus er det enkel adkomst til E39.

For mer informasjon, se nabolagsprofil.

ADKOMST

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Køhlers vei 28, 4016 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0218/26

SELGER

Feven Tsegai Gebremedihnn

MATRIKKEL

Gårdsnummer 21, bruksnummer 378, seksjonsnummer 1, i Helle i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Strømforbruk for boligen er oppgitt i energiattesten som

beregnet energibruk.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:

13 499,31 kWh per år

192,85 kWh/m² per år

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:

222,78 kWh/m² per år

Oppvarming:

Elektrisitet, Ved

Det fremgår også at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk, og at den ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk.

TOMT

Eiet tomt på 456 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 455,7 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Hagen på baksiden av huset er felles for sameiet. Hagen er sørvendt og pent opparbeidet med diverse beplantning. Iflg selger er det mulig å få etablert en trapp fra terrassen til hagen om ønskelig.

SAMEIEBRØK

1/4

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.09.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1988

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein fra 1988.

Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein sett fra bakkenivå.

Den bygningssakkyndige skal overholde gjeldende

HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Det er av den grunn ikke forsvarlig å gå opp på taket.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Alle forhold som berøres av tak mm. anses som fellesanlegg med vedlikeholdsansvar i tråd med sameiebrøk for hver seksjon. hnt. Byggforskerserens byggedetalj 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av takrenner/nedløp. Kort intervallutskifting 20 år, lang intervall 30 år. Samme forventbare levetid anses å være gjeldene også for øvrige beslag i overganger på taket. Takhatter av sink og stehvite med samme utskiftingsintervall.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen befinner seg i en annen seksjon og av den grunn ikke nærmere vurdert. Tilstandsgrad er av den grunn basert seg på visuell besiktigelse fra bakknivå. Det er på befaringen ikke observert svikt i taket som kan indikere at konstruksjonen ikke er i tråd med god byggeskikk i byggeåret.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600. Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Stedvise avvik registrert.

Vinduer byggeår mm.: Vinduene i boligen er i hovedsak fra byggeår i normal stand, åpne og lukkemekanismen er testet villkårlig uten avvik.

Vinduer 2023: To av vinduene i boligen er fra 2023.

Ytterdører: Inngangsdør til leiligheten er brannklassifisert. Terrassedør fra byggeår med skade i nedre del av dørblad. Felles entredør.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er lagt nye terrassebord oppå eksisterende gulv i 2025. Det er ikke kjent om selve tekkingen er skiftet. Egen bod for seksjonen befinner seg under balkongen.

Innvendig:

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ingen synlige sprekker innvendig i leiligheten. Vedovn kan være fra

opprinnelig byggeår. Pipen er kledd med metallplater på utsiden. Feierrapport er ikke fremvist.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstand vurdert ut fra alder og byggets funksjon.

Fuktsikring og drenering: Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 30 år få minst tilstandsgrad 2.

Grunnmur og fundamenter: Bygget er oppført på stabil byggegrunn.

Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

TG2

Taktekking

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregneret trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Partier med møtende takflater bør ha rutiner for jevnlig rengjøring (minst årlig) for å hindre opphopning av mose og redusert vannavrenning.

Det er registrert råteskader i enkelte av vindskiene.

Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig omlegging eller utskifting av takpanner bør beslagsløsninger kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vanninntrenging og skader på bygget. Råteskadde vindskier må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på takkonstruksjonen og for å opprettholde takets styrke og stabilitet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning i terrasseområde. Kledningen i entreområdet er i kontakt med terreng.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader på kledningen og underliggende konstruksjoner som følge av vedvarende fuktpåvirkning.

Vinduer byggeår mm.

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Belistning av nye vinduer er utført med skruer som går for dypt inn i treverket.

Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Belistningen bør utbedres slik at skruene ikke går for dypt inn i treverket, for å unngå svekkelse av listverket og redusert levetid.

Ytterdører

Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Terrassebordene har kontakt med kledningen. Denne løsningen reduserer luftingen bak kledningen, noe som medfører at de nedre kledningsbordene står mer utsatt til for fukt og påfølgende skader. Bordene for seksjon 1 og 2 stikker utenfor hovedbygget i 1. etasje.

Alder på tekking under terrassebordene er ikke kjent. Konsekvens/tiltak: Terrassebordene bør kappes eller tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og råte på de nedre kledningsbordene. Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for tekkingen under terrassebordene, da ukjent alder og manglende informasjon gir økt risiko for skjulte skader og lekkasjer til bodene under.

Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater - gulv

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Pipen er i seg selv ikke synlig, normalt sett skal piper være synlige slik at sprekker kan oppdages. Konferer med feier.

Konsekvens/tiltak: Manglende synlighet og dokumentasjon fra feierrapport medfører økt risiko for skjulte feil og skader, som kan føre til brannfare eller redusert funksjon.

Det anbefales å konferere med feiervesenet for videre vurdering og eventuell kontroll.

Leilighet H0102 - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Leilighet H0102 - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling

Badet har en våtsone med vegger av baderomstapet uten overlapp over gulvbeleggets oppbrett, noe som innebærer at veggene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vann.

Løsningen oppfyller ikke kravene til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres et godkjent tettesjikt/membran på veggene i våtsonen, slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Manglende overlapp mellom baderomstapet og gulvbeleggets oppbrett medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som igjen kan føre til råte, sopp og kostbare utbedringer.

Leilighet H0102 – Bad/vaskerom – Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Leilighet H0102 – Bad/vaskerom – Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinettets dører fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak: Dusjdørene bør justeres eller repareres slik at de fungerer som tiltenkt, for å unngå vannsøl på gulvet og redusere risikoen for fuktskader.

Leilighet H0102 – Kjøkken – Overflater og innredning

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Front for oppvaskmaskinen er ikke montert. Konsekvens/tiltak: Mye tyder på at frysedelens pakning ikke er dette med påfølgende ising på innsiden av frysedør. Fordi varmluft kommer inn i frysedelen medfører dette smeltevann på gulv. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Leilighet H0102 – Kjøkken – Avtrekk

Motoren over platetoppen fra Villavent er en eldre modell og bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Ut fra alder bør kanaler rengjøres.

Konsekvens/tiltak: Motoren over platetoppen bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kanaler bør rengjøres grunnet alder, for å redusere risiko for redusert luftkvalitet og funksjonssvikt i avtrekkssystemet.

Innvendige vannledninger

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Lufting for avløp under kjøkkenbenk er etablert med Durgoventil eller lignende. Durgoventil aksepteres som preakseptert ytelse. Etter NS-3600 skal det gis avvik på valgt løsning.

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

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Motoren er en eldre modell og bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Ut fra alder bør kanaler rengjøres.

Varmtvannsbereder/tank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist mindre riss/sprekker enkelte steder, relatert til dør/vindusåpninger.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG3

Leilighet H0102 - Bad/vaskerom - Generell

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Leilighet H0102 - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Gulvbelegget er avsluttet mot en slukrist av metall, og løsningen er ikke fagmessig utført.

Normalt skal gulvbelegget føres ned i sluket og klemmes med klemring for å sikre en vanntett overgang mellom sluk og gulv.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen befinner seg i en annen seksjon og av den grunn ikke nærmere vurdert. Tilstandsgrad er av den grunn basert seg på visuell besiktigelse fra bakknivå. Det er på befaringen ikke observert svikt i taket som kan indikere at konstruksjonen ikke er i tråd med god byggeskikk i byggeåret.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Komfyrvakt bør installeres. Det anbefales at en

kvalifisert elektrofaglig person foretar en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2. Er det salg ved fullmakt?

Ja

Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Feven tsegai

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

- To nye vinduer mot vei.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Det er lagt nye terrassebord oppå eksisterende gulv i 2025.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Leiligheten er regulert til bolig/ leiligheter. Reguleringsplanen er ellers variert med næring og friområder i nærheten

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

OPPVARMING

Elektrisitet, Ved.

Vedovn kan være fra opprinnelig byggeår.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående

biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.
Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Bredbånd

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i under etasje med bod

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Kvaleberg barnehage - 9 min gange

Auglend barnehage - 11 min gange

Sandvikveien barnehage - 11 min gange

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Auglend skole (1-10 kl.) - 13 min gange

Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 kl.) - 16 min gange

Kristianslyst skole (8-10 kl.) - 14 min gange

Ullandhaug skole (8-10 kl.) - 16 min gange

Sport og trening

Kvaleberg skole - 6 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.5 km

Svend foynsgate balløkke - 8 min gange

Ballspill

0.6 km

Trimeriet Stavanger - 5 min gange

SATS Hillevåg - 7 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse den 15/07-1988. Bruken stemmer overens med bygge godkjente tegninger.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

15.07.1988.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Kjeller:

Bod

1. etasje:

Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

Terrasse og balkongareal

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har en avtrekksvifte fra Villavent. Det er ikke montert komfyrvakt. Front for oppvaskmaskinen er ikke montert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom med grunnstamme fra byggeår. Rommet har baderomstapet på vegger og gulvbelegg. Vaskseksjon og toalett er oppgradert de senere år. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett hvor dørene ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjon via to avtrekkskanaler i taket.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvoverflatene har en del slitasjegrad.

Vegger og himling: Overflater på vegger og tak er i normal stand.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledningene er av glødde kobberør. Halve forventbare levetid er passert.

- Avløpsrør: Avløpsrørene kan bestå av både plast og støpejern. Lufting for avløp under kjøkkenbenk er etablert med en Durgoventil.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk, med avtrekk montert på kjøkken. Motoren er en eldre modell.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra byggeår er montert i kjøkkenbenk. Berederen er over 20 år og det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er

gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 70 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 8 m² Bod
102. etasje
BRA-i: 70 m² Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje
102. etasje
22 m²

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Alle forhold som berøres av tak mm. anses som fellesanlegg med vedlikeholdsansvar i tråd med sameiebrøk for hver seksjon.

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

Felles entredør.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 760,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

INFO EIENDOMSSKATT

inkludert i kommunale avgifter

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Lite sameie som organiserer seg selv. Felles bygningsforsikring og vedlikeholdsutgifter.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 807 622,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 230 486,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

kr. 98 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 99 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 049 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/21/378/1:

30.08.1988 - Dokumentnr: 16950 - Sameieavtale

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1988 - Dokumentnr: 7053 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

GRUNNBOKSDATO

11.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende

POLISENUMMER

1002512

OM SAMEIET

Lite sameie som organiserer seg selv. De betaler inn kr 2000 pr mnd som dekker felles bygningsforsikring, vask utvendig og vedlikehold samt strøm i felles område. Arbeider med å registrere seg i Brønnøysund slik at en får egen konto.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Sameie avtale er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Driftes i fellesskap

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner

Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse inkludert alt kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

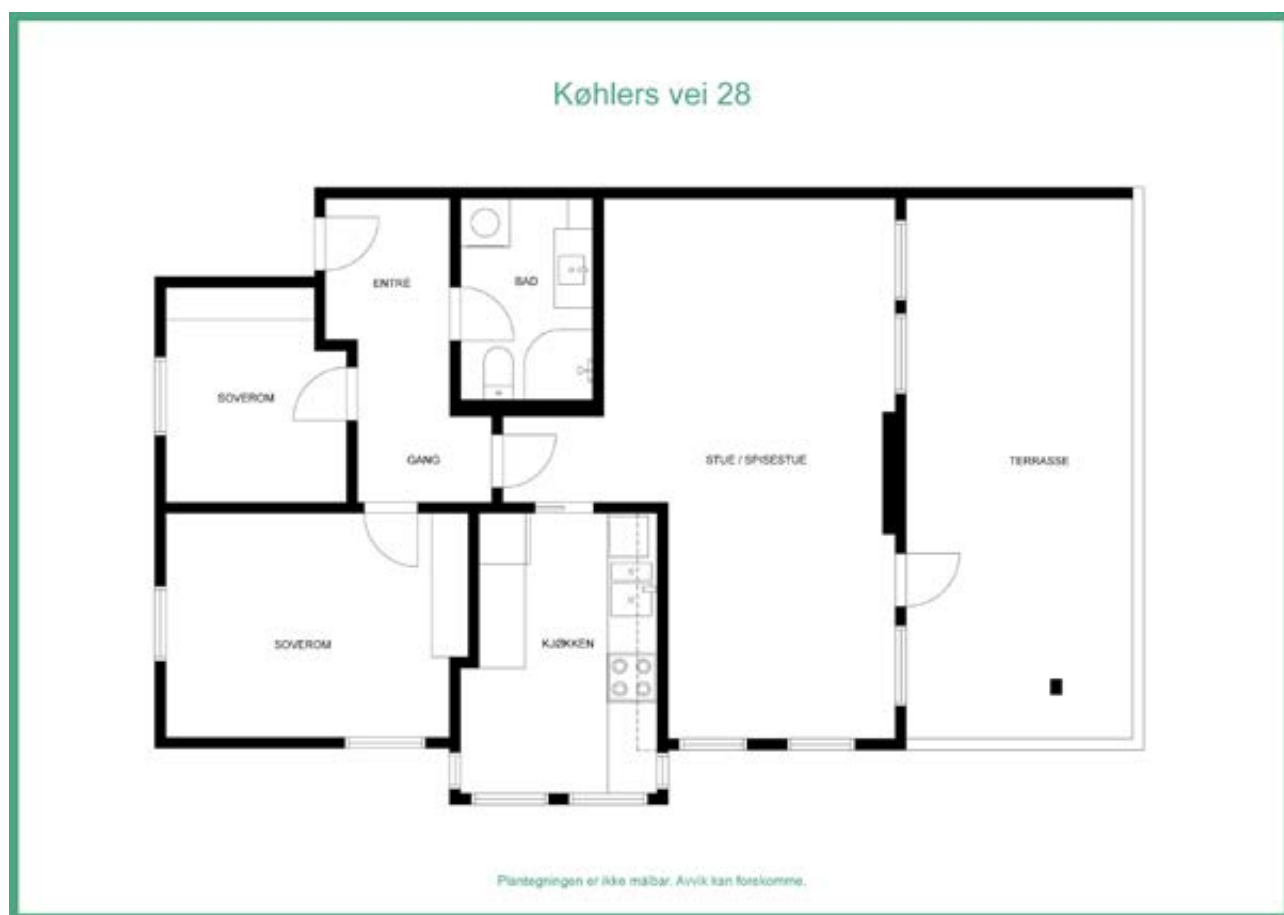
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Køhlers vei 28, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 21/378/0/1

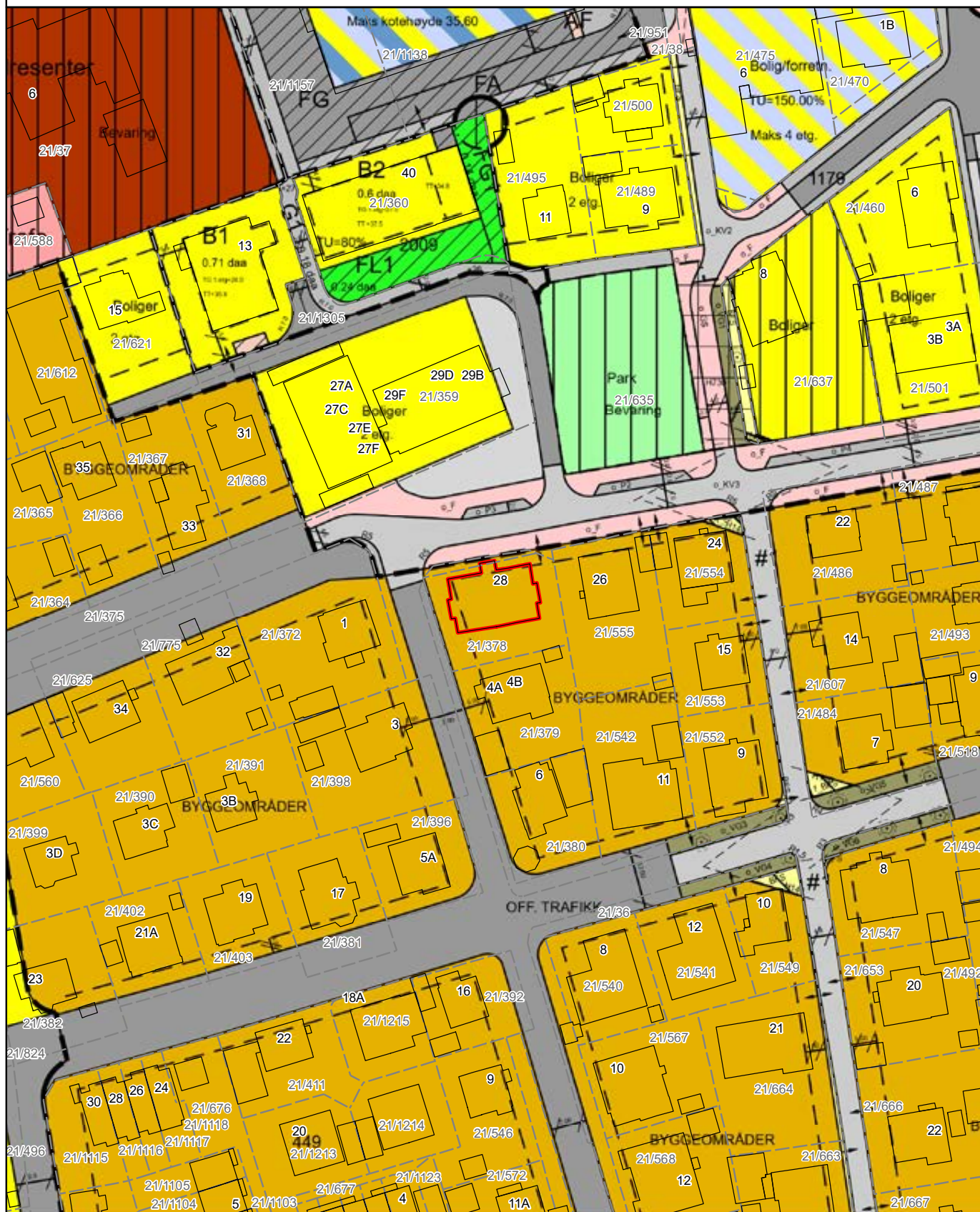
Dato: 2026-09-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 449

Ikrafttreddselsdato: 26.5.1950

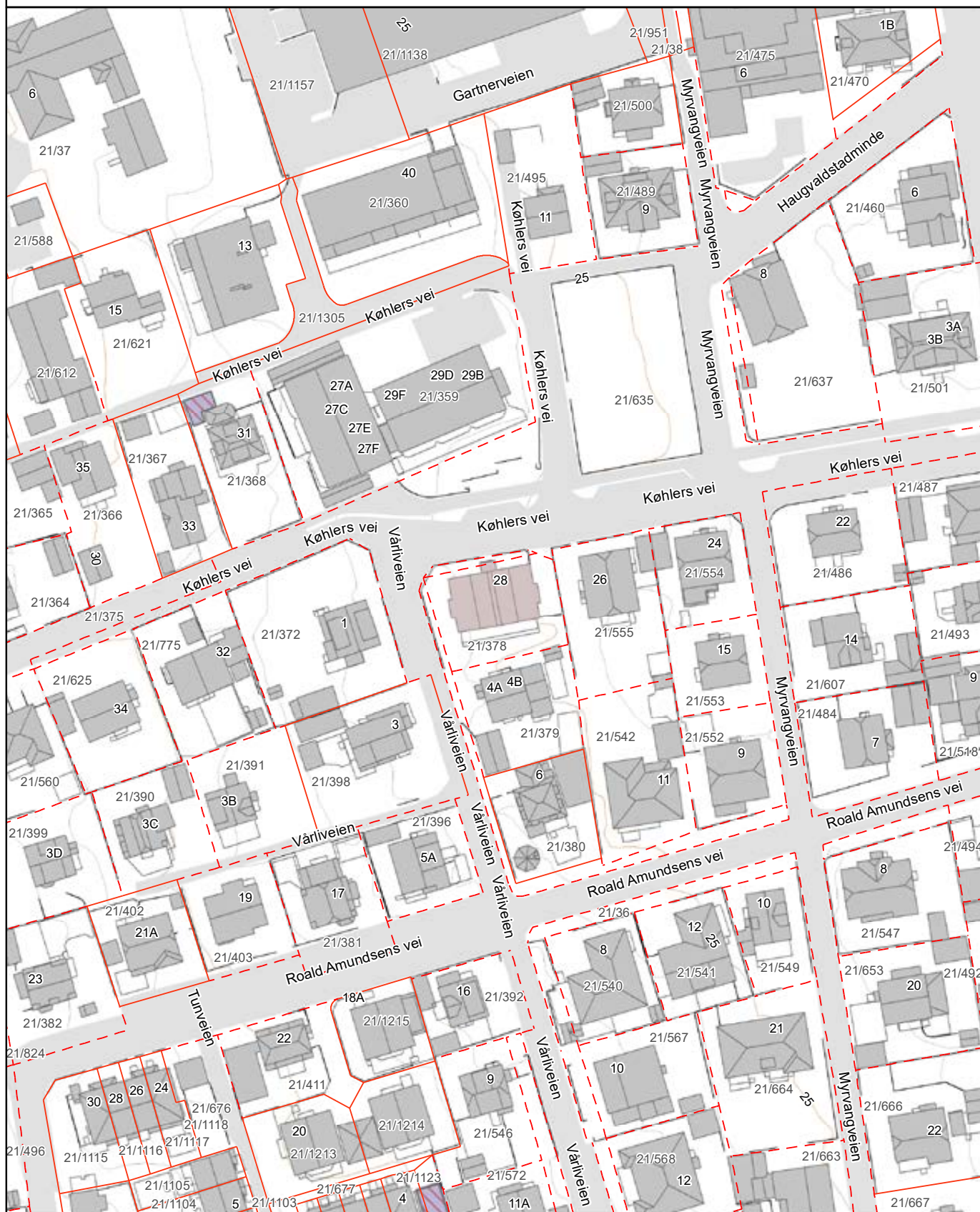
Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Køhlers vei 28, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/378/0/1
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





kopi

S A M E I E K O N T R A K T

for

gnr. 21 lnr. 378.

Sameiet Køhlervsvei 28 i Stavanger Kommune.

Par. 1.

Sameiets - formål

Sameiekontraktens formål er å sikre partshaverenes felles interesser, ivaretagelse av felles anlegg, forhold av nabomessig art, m.m. Den skal gjelde som en avtale mellom partshaverne til enhver tid, men kan endres eller tilpasses de aktuelle forhold etter flertallsbeslutning blant partshaverne, dog slik at partshaverne har stemmerett i forhold til sin eierpart (sameiebrøk).

Par. 2.

Rettslig råderett.

Hver enkelt eier av en bestemt ideell part, får alene grunnbokshjemmel til denne, og skal ha rett til å overdra, pantsette eller disponere på annen måte sin ideelle eierpart med eksklusiv bruksrett (selveierseksjon) til den bestemte boligleilighet/seksjon. Boligleilighetene skal kun brukes til beboelse. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til til å kreve sameiet oppløst som vedkommende etter annen lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige sameierne.

Par. 3.

Fellesutgifter

Partshaverne eier og hefter for hver sin part av sameiet etter følgende fordeling:

Selveierseksjon nr.	1.	25/100
Selveierseksjon nr.	2.	25/100
Selveierseksjon nr.	3.	25/100
Selveierseksjon nr.	4.	25/100

1

I forannevnte partsforhold er den enkelte ansvarlig for eiendommens fellesutgifter/forpliktelser av enhver art, i forhold til størrelsen på sameiebrøken/eierparten. Det indre vedlikeholdet av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, derunder også vedlikehold av vinduer med glass, rammer, karmen og ytter/verandadør. Ytre vedlikeholdet og vedlikeholdet av fellesrom og anlegg bæres av parthaverne i fellesskap, i forhold til sameiebrøkens størrelse. Dette gjelder dog ikke ved utbedring av skader som skyldes uaktsomhet fra en eller flere partshavere eller personer som den disse har gitt adgang til sin leilighet/seksjon eller eiendommen.

Par. 4.

Vedlikehold og bygningsmessige forandringer.

Partshaveren plikter å holde sin seksjon (leilighet med tilhørende bod) i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for de andre partshaverne eller brukerne av eiendommen. Partshaveren er erstatningsansvarlig for skade eller ulempe som hennes/hans manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

Hver sameier plikter å være hensynsfulle med bruken av den del sameiet som ikke er undergitt hennes/hans eksklusive bruksrett. Hvis hennes/hans bruk eller bruken til noen som hun/han har gitt adgang til til sin seksjon, har medført uorden, tilsvining eller skade på denne del av sameiet, plikter hun/han straks for egen regning å sørge for opprydding, rengjøring eller reparasjon, og hun/han er erstatningsansvarlig for skade som måtte bli påført andre seksjoner eller sameiet forøvrig.

Misligholder partshaveren vesentlig og tross advarsler fra sameiet sine forpliktelser etter disse vedtekter eller husorden og ordensregler som måtte bli fastsatt, kan et sameiermøte med tre fjerdedels flertall bestemme at hun/han med sin husstand innen 3 måneder skal fraflytte eiendommen. Sameieren kan ikke flytte tilbake til eiendommen før et sameiermøte samtykker i dette.

Partshaverne forplikter seg til å overholde vanlige regler for god husorden. Hvis nødvendig, kan partshaverene sammen utarbeide ordensregler som er bindende for partshaverene. Ved eventuell utleie eller utlån av leilighet/seksjon, er vedkommende partshaver forpliktet til å gjøre leier/låner kjent med de husordensregler som gjelder, likesom han i sådanne tilfeller bærer det fulle ansvar for leiers/låners forhold og overholdelse av ordensreglene. Innvendige forandringer i leilighetene/seksjonene er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldene bygge vedtekter eller skader de andre partshaverene. Alle utvendige forandringer skal på forhånd avtales mellom partshaverne.

Par. 5.

Sameiermøte.

Øverste myndighet for partshaverene er sameiermøte. Partshaverne avgjør i fellesskap spørsmålet som gjelder driften av eiendommen. I tilfelle uenighet mellom partshaverne, avgjøres saken ved flertallsbeslutning etter størrelsen av eierpartene/sameiebrøken. Ingen partshaver må dog sette i verk tiltak som kan påføre andre partshavere betydelige økonomiske forpliktelser som ikke er nødvendig for driften av eiendommen.

Minst 1. gang pr. år, og senest innen utgangen av Februar måned det etterfølgende år, skal der holdes sameiermøte mellom partshaverne for gjennomgåelse av regnskap for eiendommen. På møtet velges også en formann som er ansvarlig for innkalling til sameiermøter. Innkallingsfristen for et slikt møte er 14 dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når en av partshaverne ønsker det. Innkallingsfristen er 14 dager.

På sameiermøtet har hver partshaver stemmerett etter den eierpart han har. Flertallet binder mindretallet. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

Hvor intet er bestemt i denne kontrakt eller på annen måte, gjelder "Lov om Sameige av 18. juni 1965 nr. 6."

Par. 6. Betaling, mislighold, tvister.

Sameierne fastsetter i sameiermøte hvorledes betaling av fellesutgifter skal ordnes. Der kan forlanges innbetalt forskudd for inntil 1/2 år ad gangen til dekning av løpende driftsutgifter på eiendommen. Eventuelle ekstraordinære kan innkreves etter 14 dagers varsel.

Sameierne avgjør i sameiermøter hvorledes driftsregnskap skal ordnes, og hvem som skal ordne med inn og utbetalinger på vegne av sameiet.

Hvis en partshaver misligholder betalingsplikten, er de øvrige parthavere berettiget til å kreve vedkommende utløst, eventuelt ved tvangssalg. Eventuelle udekkede forpliktelser og alle omkostninger kan kreves dekket av salgsummen. Vedkommenes ideelle eierpart skal i et slikt tilfelle frembyes offentlig tilsalgs gjennom Statsautorisert Eiendomsmegler.

Tvister skal i første omgang søkes ordnet i minnelighet så langt råd er. Hvis ikke dette lykkes, skal den eventuelle tvist med endelig og bindende virkning avgjøres ved voldgift av en voldgiftsnemd på 3 personer, hvorav partene oppnevner hver sin, og den tredje som skal være formann og jurist oppnevnes av Stavanger Byrett. Omkostningene vedr. voldgiftens bæres av partshaverne i felleskap i forhold til antall eierparter i sameiet.

Par. 7. Oppløsning av sameiet.

Sameiet kan ikke oppløses uten at samtlige partshavere er enige om dette. Den enkelte partshaver har dog adgang til å overdra sin eierpart til tredjemann og i denne forpliktelse overfor sameiet. Overdragelse av eierpart kan kun finne sted samtidig med overdragelse av bruksretten til den leiligheten som eierparten knytter seg til.

Par. 8.
Tinglysning

Denne sameiekontrakten skal tinglyses på eiendommen Kølbersvei 28, i Stavanger Kommune. Sameiekontrakten gjelder også fremtidige eiere av eierpartene.

Par. 9.
Forsikring.

Partshaverne tegner en felles fullverdi husierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den grad det er mulig å få slik dekning hos norske selskaper - omfatte også rettslig erstatningsansvar, bruddskade på glass, ryddningsutgifter, pristigning inntil 20% i 24 måneder etter skattedag, påbud fra offentlig myndighet. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie.

Det tegnes også ansvarsikring for det ansvar den enkelte partshaver kan komme i ovenfor andre partshavere eller sameiet forøvrig. Premien fordeles som fellesutgift. Forøvrig dekker den enkelte partshaver selv sitt forsikringsbehov.

Stavanger den 20/6 -1988

Eier seksjon nr. 1.

Jorunn Jaarvik

Eier seksjon nr. 2

Merly Andreasen

Eier seksjon nr. 3.

Torger Riska

Eier seksjon nr. 4

Gjersti Leggheim

Vedlegg

KØHLERS VEI 28

Tilstandsrapport fra Tor Arve Lea datert 08/09-2026

Egenerklæring i fra selger

Sameieavtale

Reguleringsplan

Grunnkart

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Køhlens vei 28 , 4016 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 21, bnr. 378, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 07.09.2026

Oppdragsnr.: 20158-1937

Eiendomsverdi ref nr: PN5944

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "T. Lea".

Tor Arve Lea

Intern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Byggemåte: 1988 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Brannskiller er ikke definert.
Etasjeskiller: Byggeplank mot garasjeanlegg/kjeller. Usikker mellom 1.etg. og 2.etg.
Tak: Saltak tekket med betongstein.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Leilighet i 4 mannsbolig ferdigstilt i 1988 i normal stand jf. alder. Registrert stedvis råte i kledning, alder på takteking, takrenner og beslag/takhatter, dette er bygningsdeler som i hovedsak vil være relatert til sameiet og seksjonens sameiebrøk. Innvendig i leiligheten er tilstanden normal for alder uten avvik av vesentlig betydning. Våtrommets grunnstamme er eldre enn 2000 og skal i flg. forskrift ansettes med tilstandsgraden 3.. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten er utarbeidet for en selger/fullmektig som ikke har bebodd eiendommen. Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i Tilstandsrapporten. Oppgitte årstall for bygningsdeler fremkommer enten som stempel i bygningsdelen, eller som følge av erfaringsmessig vurdering ut fra byggeskikk, material-design eller lignende fra en bestemt bygningsdel/produkt. Avvik kan av den grunn forekomme.

Tilstandsvurderingen er relatert til tidspunktet bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1988). Bygget er oppført etter byggeforskriftene av 1985 (referanseforskrift). Det er byggesøknadsdatoen som definerer hvilke forskriftskrav som gjelder for oppføringen.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold m.m. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan, kontrollere opp mot de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader, offentlige godkjenninger eller eksterne rapporter inngår ikke i oppdraget.

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 (gjelder fra 1.7.2026) og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende fra 1.1.2026.

Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmurer og radon inngår ikke i forskriften, og er derfor ikke vurdert i rapporten med mindre det er gitt spesifikke kommentarer om disse.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemmer med planløsning.

Arealer

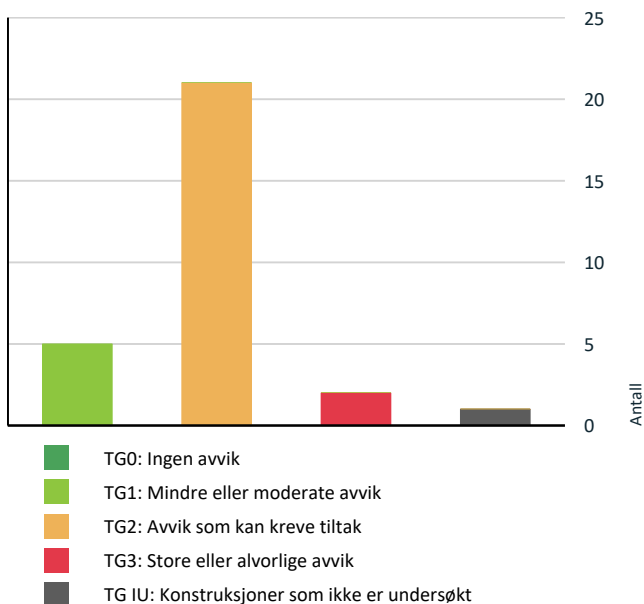
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

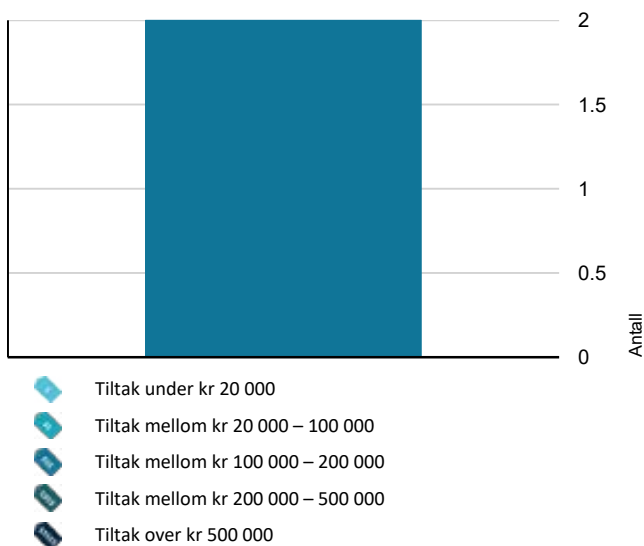
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > **Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Gulvbelegget er avsluttet mot en slukrist av metall, og løsningen er ikke fagmessig utført.

Normalt skal gulvbelegget føres ned i sluket og klemmes med klemring for å sikre en vanntett overgang mellom sluk og gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Partier med møtende takflater bør ha rutiner for jevnlig rengjøring (minst årlig) for å hindre opphopning av mose og redusert vannavrenning.

Det er registrert råteskader i enkelte av vindskiene.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning i terrasseområde. Kledningen i entreområdet er i kontakt med terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer byggeår mm. [Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Belasting av nye vinduer er utført med skruer som går for dypt inn i treverket.

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Lufting for avløp under kjøkkenbenk er etablert med Durgoventil eller lignende. Durgoventil aksepteres som preakseptert ytelse. Etter NS-3600 skal det gis avvik på valgt løsning.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

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

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Terrassebordene har kontakt med kledningen. Denne løsningen reduserer luftingen bak kledningen, noe som medfører at de nedre kledningsbordene står mer utsatt til for fukt og påfølgende skader.
Bodene for seksjon 1 og 2 stikker utenfor hovedbygget i 1. etasje.
Alder på tekking under terrassebordene er ikke kjent.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist mindre riss/sprekker enkelte steder, relatert til dør/vindusåpninger.

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Pipen er i seg selv ikke synlig, normalt sett skal piper være synlige slik at sprekker kan oppdages. Konferer med feier.

! Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Badet har en våtsone med vegger av baderomstapet uten overlapp over gulvbeleggets oppbrett, noe som innebærer at veggene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vann. Løsningen oppfyller ikke kravene til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom.

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

! Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom >

[Gå til side](#)

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinettets dører fungerer ikke som tiltenkt.



Kjøkken > Leilighet H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte

hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Front for oppvaskmaskinen er ikke montert.

Det er ikke montert komfyrvakt for

kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.



Kjøkken > Leilighet H0102 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Motoren over platetoppen fra Villavent er en eldre modell og bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Ut fra alder bør kanaler rengjøres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)



Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

2023	Vinduer	To nye vinduer mot vei.
2025	Terrassegulv	Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende tekking.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra 1988. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein sett fra bakkenivå.

Den bygningssakkyndige skal overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Det er av den grunn ikke forsvarlig å gå opp på taket.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Alle forhold som berøres av tak mm. anses som fellesanlegg med vedlikeholdsansvar i tråd med sameiebrøk for hver seksjon. hht. Byggforskeriens byggedetalj 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av takrenner/nedløp. Kort intervallutskifting 20 år, lang intervall 30 år.

Samme forventbare levetid anses å være gjeldene også for øvrige beslag i overganger på taket. Takhatter av sink og steehvite med samme utskiftingsintervall.

Vurdering av avvik:

- Partier med møtende takflater bør ha rutiner for jevnlig rengjøring (minst årlig) for å hindre opphopning av mose og redusert vannavrenning.

Det er registrert råteskader i enkelte av vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Ved fremtidig omlegging eller utskifting av takpanner bør beslagsløsninger kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vanninntrenging og skader på bygget. Råteskadde vindskier må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på takkonstruksjonen og for å opprettholde takets styrke og stabilitet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen befinner seg i en annen seksjon og av den grunn ikke nærmere vurdert. Tilstandsgrad er av den grunn basert seg på visuell besiktigelse fra bakknivå. Det er på befaringen ikke observert svikt i taket som kan indikere at konstruksjonen ikke er i tråd med god byggeskikk i byggeåret.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600. Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Stedvise avvik registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning i terrasseområde.
- Kledningen i entreområdet er i kontakt med terreng.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader på kledningen og underliggende konstruksjoner som følge av vedvarende fuktpåvirkning.



Stedvise råteflekker i kledningen.

TG 2 Vinduer byggeår mm.

Beskrivelse

Vinduene i boligen er i hovedsak fra byggeår i normal stand, åpne og lukkemekanismen er testet vilkårlig uten avvik.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Belistning av nye vinduer er uført med skruer som går for dypt inn i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Belistningen bør utbedres slik at skruene ikke går for dypt inn i treverket, for å unngå svekkelse av listverket og redusert levetid.



Skruer er skrudd for dypt inn i treverket (skrue og treverk skal være plant/jevnt)

TG 1 Vinduer 2023

Beskrivelse

To av vinduene i boligen er fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør til leiligheten er brannklassifisert. Terrassedør fra byggeår med skade i nedre del av dørblad. Felles entredør

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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



Felles entredør er nyere enn bygget, denne har påbegynte svekkelser.



Terrassedør har mekanisk skade i nedre del av dørblad.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er lagt nye terrassebord oppå eksisterende gulv i 2025. Det er ikke kjent om selve tekkingen er skiftet. Egen bod for seksjonen befinner seg under balkongen.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene har kontakt med kledningen. Denne løsningen reduserer luftingen bak kledningen, noe som medfører at de nedre kledningsbordene står mer utsatt til for fukt og påfølgende skader.
- Bodene for seksjon 1 og 2 stikker utenfor hovedbygget i 1. etasje. Alder på tekking under terrassebordene er ikke kjent.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør kappes eller tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og råte på de nedre kledningsbordene.

Tilstandsrapport

- Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for tekkingen under terrassebordene, da ukjent alder og manglende informasjon gir økt risiko for skjulte skader og lekkasjer til bodene under.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Manglende synlighet og dokumentasjon fra feierrapport medfører økt risiko for skjulte feil og skader, som kan føre til brannfare eller redusert funksjon.

Det anbefales å konferere med feiervesenet for videre vurdering og eventuell kontroll.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er krav i NS-3600 at sameier og borettslag skal ha tilrettelagt for vedlikeholdsplan. Det er ikke fremvist vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er i forventar stand med bruksslitasjen i gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand. Det vil alltid kunne forekomme sår etter bilder og andre monterte deler, noe som er forventet i en brukt bolig.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ingen synlige sprekker innvendig i leiligheten. Vedovn kan være fra opprinnelig byggeår. Pipen er kledd med metallplater på utsiden. Feierrapport er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Pipen er i seg selv ikke synlig, normalt sett skal piper være synlige slik at sprekker kan oppdages. Konferer med feier.

Konsekvens/tiltak

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med grunnstamme fra byggeår, senere oppgradert med nytt toalett og vaskeseksjon de senere år.

Etter ny tilstandsrapport-standard 3600 fra 1.7.2026 skal det gis TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000 modell.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad med grunnstamme fra byggeår. TG 3 er satt ut fra standard 3600 gjeldene fra 1.7.2026.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomstapet på vegger uten å overlape gulvbeleggets oppbrett. Det understrekes at forskriften ikke tar hensyn til at det er montert lukket dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Badet har en våtsone med vegger av baderomstapet uten overlapp over gulvbeleggets oppbrett, noe som innebærer at veggene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vann. Løsningen oppfyller ikke kravene til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et godkjent tettesjikt/membran på veggene i våtsonen, slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Manglende overlapp mellom baderomstapet og gulvbeleggets oppbrett medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som igjen kan føre til råte, sopp og kostbare utbedringer.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegget er oppgradert i forhold til byggeår, når er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Gulvet er uten fall til sluk. Det var ikke krav til fall i 1988.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

På gulv er det lagt gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Tilsluttet sluk uten at belegget er koblet til sluk (kun slukrist av metall)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Gulvbelegget er avsluttet mot en slukrist av metall, og løsningen er ikke fagmessig utført.

Normalt skal gulvbelegget føres ned i sluket og klemmes med klemring for å sikre en vanntett overgang mellom sluk og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk fra opprinnelig byggeår.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskseksjon og toalett er oppgradert de senere år.

Vurdering av avvik:

- Dusjkabinettets dører fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Dusjdørene bør justeres eller repareres slik at de fungerer som tiltenkt, for å unngå vannsøl på gulvet og redusere risikoen for fuktskader.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er to avtrekkskanaler i taket. Avtrekk over dusj er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025



3 streker betyr at treverket er tørrere enn 8 vekt%. 8 vekt% er det laveste de fleste fuktmålere kan måle. Dvs. det er helt tørt i område.

KJØKKEN

LEILIGHET H0102 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, bereder og oppvaskmaskin uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Front for oppvaskmaskinen er ikke montert.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Mye tyder på at frysedelens pakning ikke er dette med påfølgende ising på innsiden av frysedør. Fordi varmluft kommer inn i frysedelen medfører dette smeltevann på gulv.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Komfyrvakt bør installeres.

LEILIGHET H0102 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte fra Villavent med to kanaler, noe som tyder på at ventilatoren også er en del av avtrekket på badet.

Vurdering av avvik:

- Motoren over platetoppen fra Villavent er en eldre modell og bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Ut fra alder bør kanaler rengjøres.

Konsekvens/tiltak

- Motoren over platetoppen bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Kanaler bør rengjøres grunnet alder, for å redusere risiko for redusert luftkvalitet og funksjonssvikt i avtrekkssystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern. Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Lufting for avløp under kjøkkenbenk er etablert med Durgoverventil eller lignende. Durgoverventil aksepteres som preakseptert ytelse. Etter NS-3600 skal det gis avvik på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Avtrekk er montert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Motoren er en eldre modell og bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Ut fra alder bør kanaler rengjøres.

Tilstandsrapport



Ventilatorens motor kan være fra byggeår.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider fra byggeår montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Varmtvannsbereder fra byggeår.



Slange fra bereder er ikke koblet til avløp.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektroaglig person foretar en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
- Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kravene til røykvarslere og slokkeutstyr for alle eksisterende hus og hytter (uavhengig av byggeår) kommer fra Forskrift om brannforebygging (2016-versjonen), ikke direkte fra Byggeforskrift 1985. 1985-forskriften er primært byggeteknisk referanse for oppgraderingsplikt i eldre bygg.

Det anbefales å kontrollere både brannslukningsapparat og røykvarslere at de er innafor 10 år og røykvarslere fungerer. Røykvarslere anbefales byttet ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstand vurdert ut fra alder og byggets funksjon.



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 30 år få minst tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på stabil byggegrunn.

Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre riss/sprekker enkelte steder, relatert til dør/vindusåpninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

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

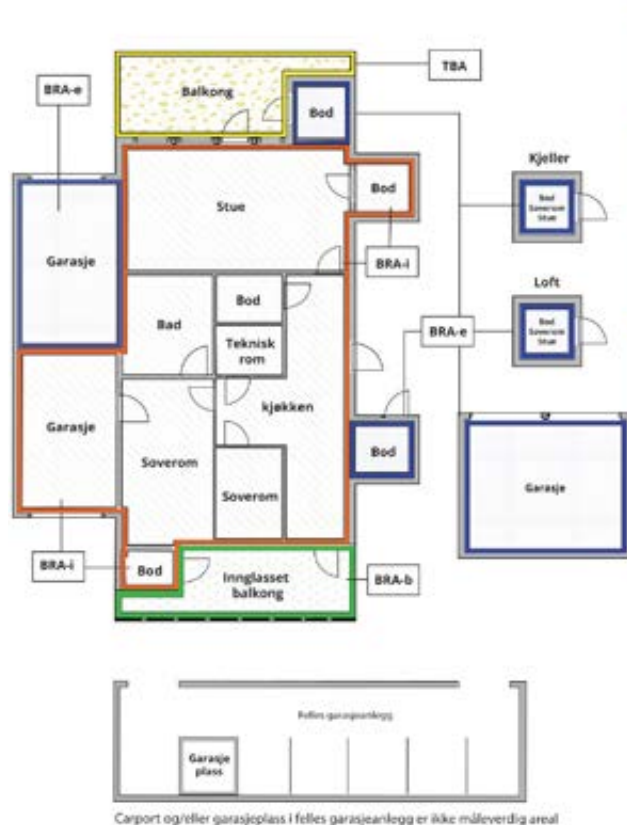
Hva er måleverdig areal?

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 avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
Leilighet H0102	70			70	22
SUM	70	8			22
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leilighet H0102	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Terrassebord og 2 vinduer.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Mussie Gebrehwe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	378		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Køhlens vei 28							
Hjemmelshaver Gebremedihn Feven Tsegai							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.09.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Energimerking	03.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygningen som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten er utarbeidet for

Forutsetninger

en selger/fullmektig som ikke har bebodd eiendommen. Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i Tilstandsrapporten. Oppgitte årstall for bygningsdeler fremkommer enten som stempel i bygningsdelen, eller som følge av erfaringsmessig vurdering ut fra byggeskikk, material-design eller lignende fra en bestemt bygningsdel/produkt. Avvik kan av den grunn forekomme.

Tilstandsvurderingen er relatert til tidspunktet bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1988). Bygget er oppført etter byggeforskriftene av 1985 (referanseforskrift). Det er byggesøknadsdatoen som definerer hvilke forskriftskrav som gjelder for oppføringen.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold m.m. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan, kontrollere opp mot de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader, offentlige godkjenninger eller eksterne rapporter inngår ikke i oppdraget.

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 (gjelder fra 1.7.2026) og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende fra 1.1.2026.

Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmurer og radon inngår ikke i forskriften, og er derfor ikke vurdert i rapporten med mindre det er gitt spesifikke kommentarer om disse.



Adresse

Køhlers vei 28, 4016 STAVANGER

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-343793

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4698657

Gårdsnummer

21

Bruksnummer

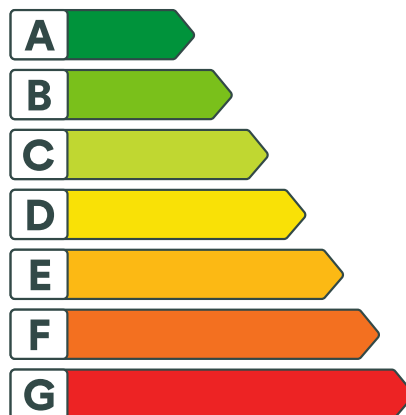
378

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0102



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1988

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

222,78



Køhlens vei 28, 4016 STAVANGER

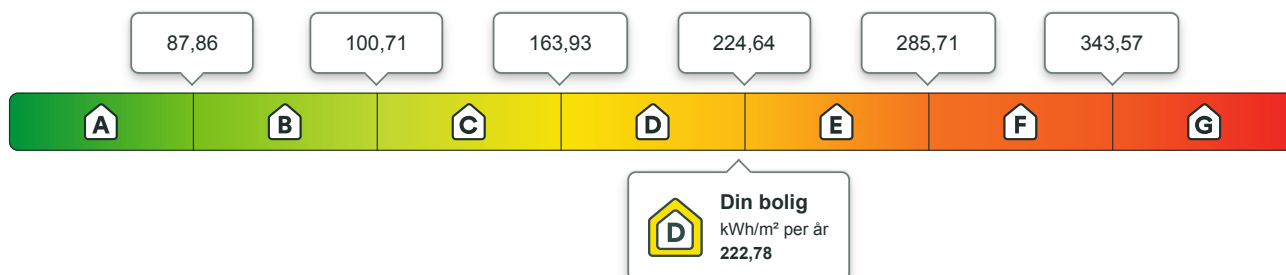


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
13 499,31

kWh/m² per år
192,85

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Køhlers vei 28, 4016 STAVANGER



Detaljering

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

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



Køhlers vei 28, 4016 STAVANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0218/26	
Selger 1 navn	
Mussie Gebrehwe	
Gateadresse	
Køhlens vei 28	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4016
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Feven tsegai	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 12-0218/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mussie Gebrehiwet	88d013cd30c8a90b86a0 acfee45dd438ffa66da7	02.09.2026 14:35:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0218/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Køhlers vei 28 - Nabolaget Hillevåg vestre/Åsen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Hillevåg Linje 2, 3, X74, N84	4 min  0.4 km
 Paradis stasjon Linje L5	17 min  1.4 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min  3.9 km
 Stavanger Sola	14 min 

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	6 min  0.5 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	13 min  1.1 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 ... 187 elever, 12 klasser	16 min  1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	14 min  1.2 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	16 min  1.3 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	21 min  1.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	21 min  1.9 km

«Etablerte familier»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

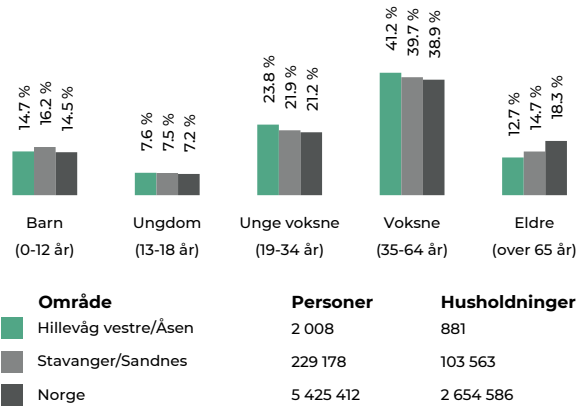
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kvaleberg barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min  0.7 km
Auglend barnehage (1-5 år) 112 barn	11 min  0.9 km
Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	11 min  0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hillevåg PostNord	2 min  0.1 km
Coop Mega Kilden	4 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 naboeene 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

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100

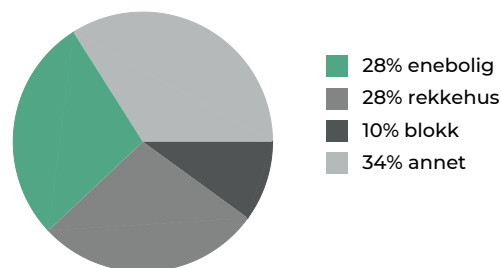
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Kvaleberg skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
⚽ Svend foymsgate balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚴 Trimeriet Stavanger	5 min 🚶
🚴 SATS Hillevåg	7 min 🚶

Boligmasse



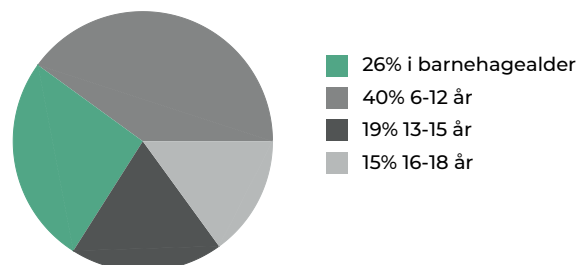
«Kjekke naboer. Både med og uten barn :)»

Sitat fra en lokalkjent

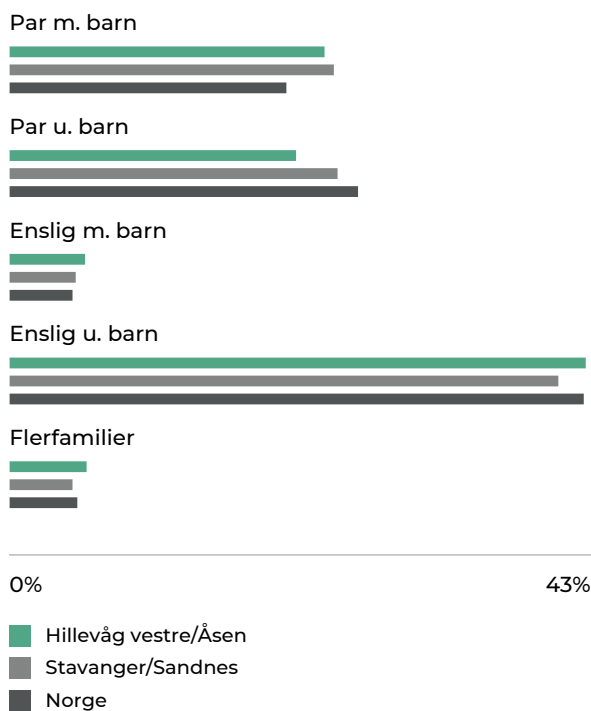
Varer/Tjenester

🛒 Kilden Kjøpesenter	5 min 🚶
🏪 Apotek 1 Kilden	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

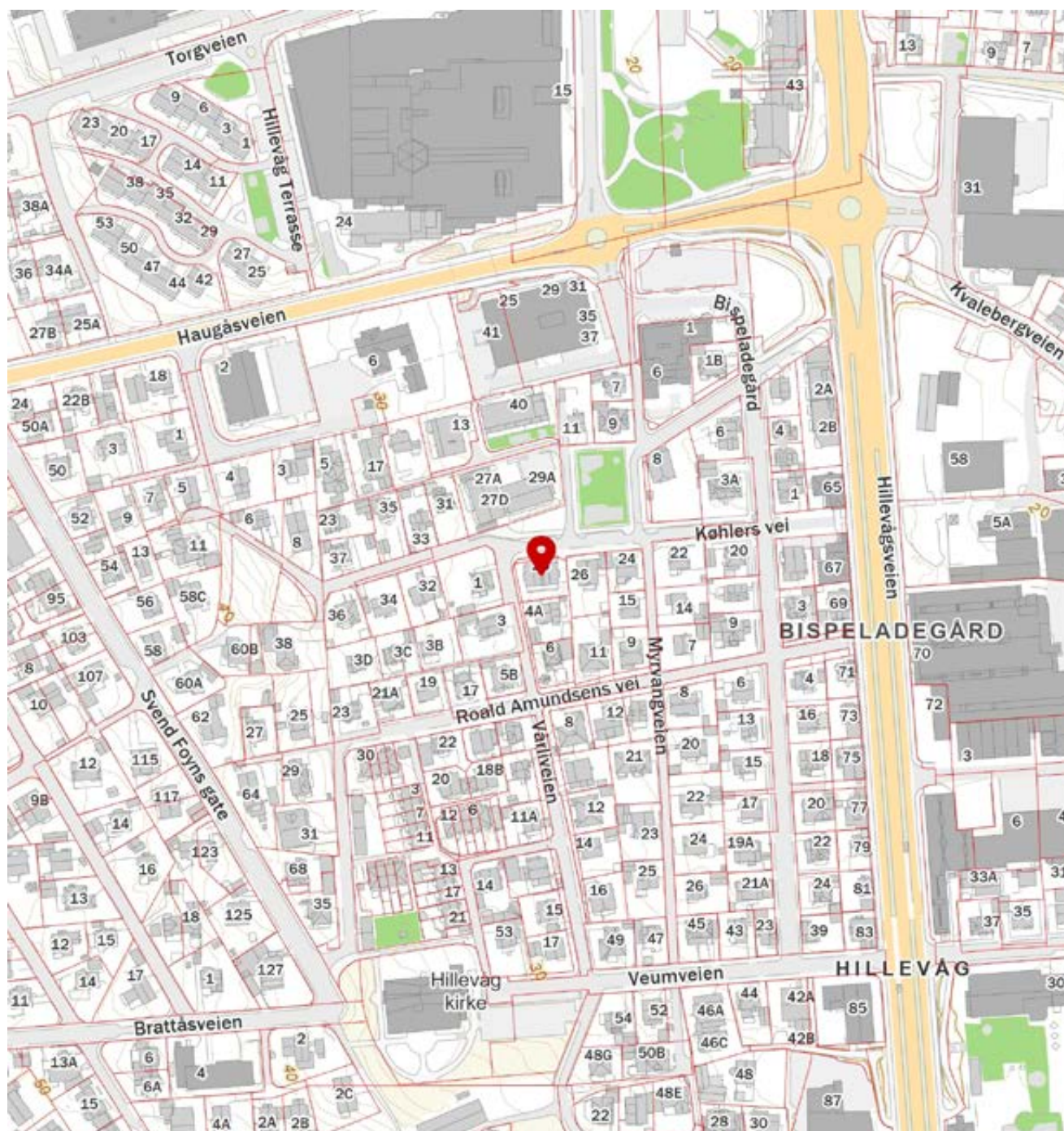


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

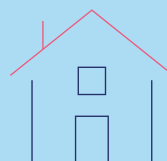
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklen i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0218/26

Adresse: Køhlers vei 28, 4016 STAVANGER, gnr. 21, bnr. 378,
snr. 1 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/