

aktiv.

Tellusveien 55, 4021 STAVANGER

**TJENSVOLL - Fin selveierleilighet
med gjennomgående god
standard - 2 soverom - Heis**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Alihussein Amirali
Susanne zazzera

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm
Tomtstr.: 1372.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 212
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1412260045

Fin selveierleilighet med gjennomgående god standard, 2 soverom, Heis

Innhold: 2.et.: Entré, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Felles parkeringsplass og bod på 2,4 kvm til oppbevaring.

Lys og fin selveierleilighet med parkett på gulv og vegger malt i moderne farevalg.

Lekkert bad renovert av tidligere eier i 2018 og lyst kjøkken med god oppbevaringsplass. Stuen har store vinduer som gir mye naturlig lys og gir god atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkong på 11 kvm med ettermiddagssol.

Tjensvoll er et meget attraktivt område med kort avstand til nye Stavanger universitetsykehus, universitetet og Madla Amfi kjøpesenter.

Det er gode bussforbindelser til Stavanger sentrum like ved leiligheten.

Dagligvarebutikken Bunnpris ligger innen 1 minutters gangavstand.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 2 kvm

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Det er også en bod på 2,4 kvm i underetasjen og felles sykkelbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Ekstern bod i underetasjen er målt til 2,4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1372.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt som er felles for sameiet

Beliggenhet

Tellusveien ligger i det attraktive nabolaget Solborg/Tjensvoll i Stavanger, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 82 av 100, og har et godt nabolag.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Tjensvoll kirke kun tre minutter ifra, og flere

busslinjer innen gangavstand. Stavanger stasjon og Paradis stasjon er det begge kun 8 minutter til, noe som gir enkel tilgang til togforbindelser. For de som pendler, er Stavanger Sola flyplass bare 15 minutter unna.

Området er godt utstyrt med skoler, inkludert Tjensvoll skole for 1-7 klasse, som ligger 7 minutter unna, og Wang Ung Stavanger for 8-10 klasse, som er 10 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Hakkebakkeskogen private barnehage, kun 3 minutters gange fra eiendommen.

For daglige innkjøp er Bunnpris Tjensvoll bare 1 minutt gangavstand, og Rema 1000 Mosvannet ligger 8 minutter fra. Det er også kort vei til sportsaktiviteter, med Solborgveien balløkke 4 minutter unna og Tjensvoll skole med aktivitetshall og fotballbaner innen 0.4 km.

Nabolaget tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og kollektivtilbudet er vurdert som veldig bra med en score på 83 av 100. Dette gjør Tellusveien 55 til et ideelt sted for de som ønsker å bo i et trygt og familievennlig område med gode fasiliteter og transportmuligheter.

Nye Stavangers universitetssykehus, Stavanger universitet og Madla Amfi er også bare en kort kjøretur fra boligen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra byggeår 1990.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en hovedytterdør av teak.

Det er en balkong tilknyttet stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade, 2018

Beskrivelse: Fra tidligere eier: 'Vannskade i 2018 (lekkasje fra varmtvannsbereder i leiligheten over). Badet ble ifm dette totalrenovert, arbeid utført/koordinert av Frøiland Bygg via IF Skadeforsikring.'

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

Ja

Firmanavn: Murer, 2018

Beskrivelse: Totalrenovert. Utført av murer.

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

Ja

Beskrivelse: Observert enkelteindivider av skjeggkre ved et par anledninger med noen måneders mellomrom. Har ikke observert økning eller utvikling i perioden vi har bodd her.

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

Ja

Firmanavn: Rønning Elektro AS, 2019

Beskrivelse: Forrige eier installerte dimmer i stue.

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

Ja

Beskrivelse: Området rundt boligen er under regulering (plan 2839, Tjensvolltorget 25-27). Den var på høring høsten 2025, men er ikke endelig vedtatt.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade, 2018; B. Hodnefjell AS, 2023; Rør Service AS, 2022; Pallesen Bygg Service, 2022

Beskrivelse: 1. Det ble lagt nytt parkett i leiligheten ifm vannskaden i 2018 av tidligere eier. 2. Det ble montert nye varmtvannsberedere og montert elektrisk stoppekran med vannalarm i alle leiligheter. 3. Det ble skiftet brannskap i alle etasjer. 4. Tak- og nedfallsrenner ble skiftet ut på hele bygget.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 66 kvm: Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: Vinduene har aldringsslitasje av forventet karakter.

- UTVENDIG - Andre utvendige forhold

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

- VÅTROM - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

- VÅTROM - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Avløpsrør

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Avvik: Originalt ventilasjonsanlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Varmtvannstanken er på 110 liter plassert i hjørne av kjøkkeninnredning.

TV/Internett/Bredbånd

Tv grunnpakke fra Altibox

Parkering

Felles utendørs parkering for sameiet. Det er 16 parkeringsplasser fordelt på 17 leiligheter.

I tillegg disponerer sameiet 9 parkeringsplasser som gjesteparkering hos Bunnpris.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Lamper som henger ned i stuen følger ikke handel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 898 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 900 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 669 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 640,50

Renovasjon: kr 4302,20

Vann og avløp: kr 4356,04

Totalt: kr 11 669

Formuesverdi primærbolig

Kr 831 833 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 327 332 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

67/1139

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, drift og vedlikehold, strøm på fellesareal, avsetning til vedlikehold og tv-grunnpakke fra Altibox.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tellusgården

Om sameiet

Boligsameiet Tellusgården har adresse Tellusveien 55, 4021 Stavanger.

Gnr. 25, bnr. 212 i Stavanger Kommune.

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen

med fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (131 417,-)

Årsresultat for 2024: -33 994,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige

vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Husdyr skal holdes på eget bruksområde / veranda. Husdyr skal ikke holdes på fellesområder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonenes sikringsboks.

Denne rett innebærer også at seksjonseierne har ansvar for nødvendig vedlikehold av sine områder og kostnadene forbundet med disse.

Alle sørger for at egen ideell del svalgangene i 2. og 3. etasje holdes rent.

Beboerne i 1. etasje har ansvar for å holde orden og rydde utenfor egne bruksområder. Trappeoppgangen skal holdes ren og ryddig.

Forretningsfører

Forretningsfører

Relevant Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 212, seksjonsnummer 8 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

21.06.1991 - Dokumentnr: 1991/7915-2/102 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET TELLUSGÅRDEN
LØPENR: 1251096
21.06.1991 - Dokumentnr: 1991/7915-3/102 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON TIL HUSBANKEN 1991/7927-1

05.11.2024 - Dokumentnr: 2024/2192788-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygning på eiendommen gnr. 25, bnr. 159, bnr 212, Tellusveien 55, datert 01.08.1990.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.08.1990.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/sentrumsformål

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Tjensvollcenteret (plan-ID 1183).

Eiendommen er i denne planen regulert til annet kombinert formål, spesifisert som bolig/sentrumsformål, under feltnavn IV.. 19.09.1988

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 1371.56 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser med områdenavn KBA9.

Eiendommen er berørt av planforslag med ID 2839, 'Detaljregulering for Tjensvolltorget 25 - 27'. Planen er en detaljregulering som legger til rette for kombinert bolig- og forretningsformål på naboeiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H110 (Nedslagsfelt drikkevann) i henhold til

kommuneplanen. I pågående reguleringsplan med plan-ID 2839 er det også angitt en hensynssone for frisikt (H140_3).

Adgang til utleie

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egen erklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 0,- og visninger pr. stk kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

05.05.2026



Leiligheten ligger i 2.etasje og har gode solforhold



Leiligheten ligger i 2.etasje og dagligvarebutikken Bunnpris med post i butikk er i bygget ved siden av.



Velkommen inn!



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med enstavs eikeparkett på gulv og vegger malt i moderne fargevalg



Fra stuen er det utgang til balkong med ettermiddag - og kveldssol





Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord



Store vinduer gir mye naturlig lys og gir god atmosfære







Her kan man nyte fine sommerdager- og kvelder



Stue og kjøkken i åpen løsning



Fliser mellom over- og underskap











Hovedsoverom



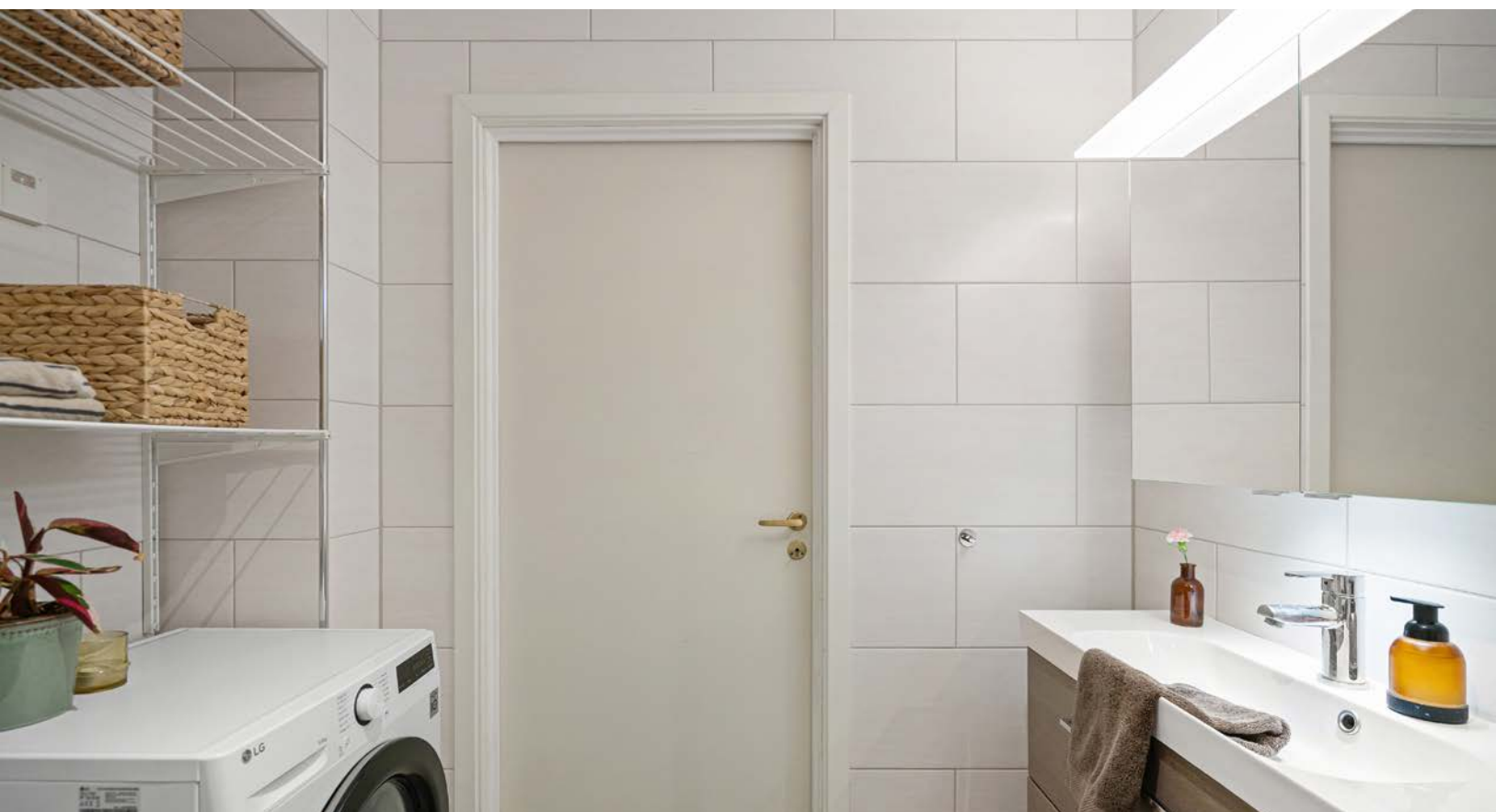
Hovedsoverom



Soverom nr.2

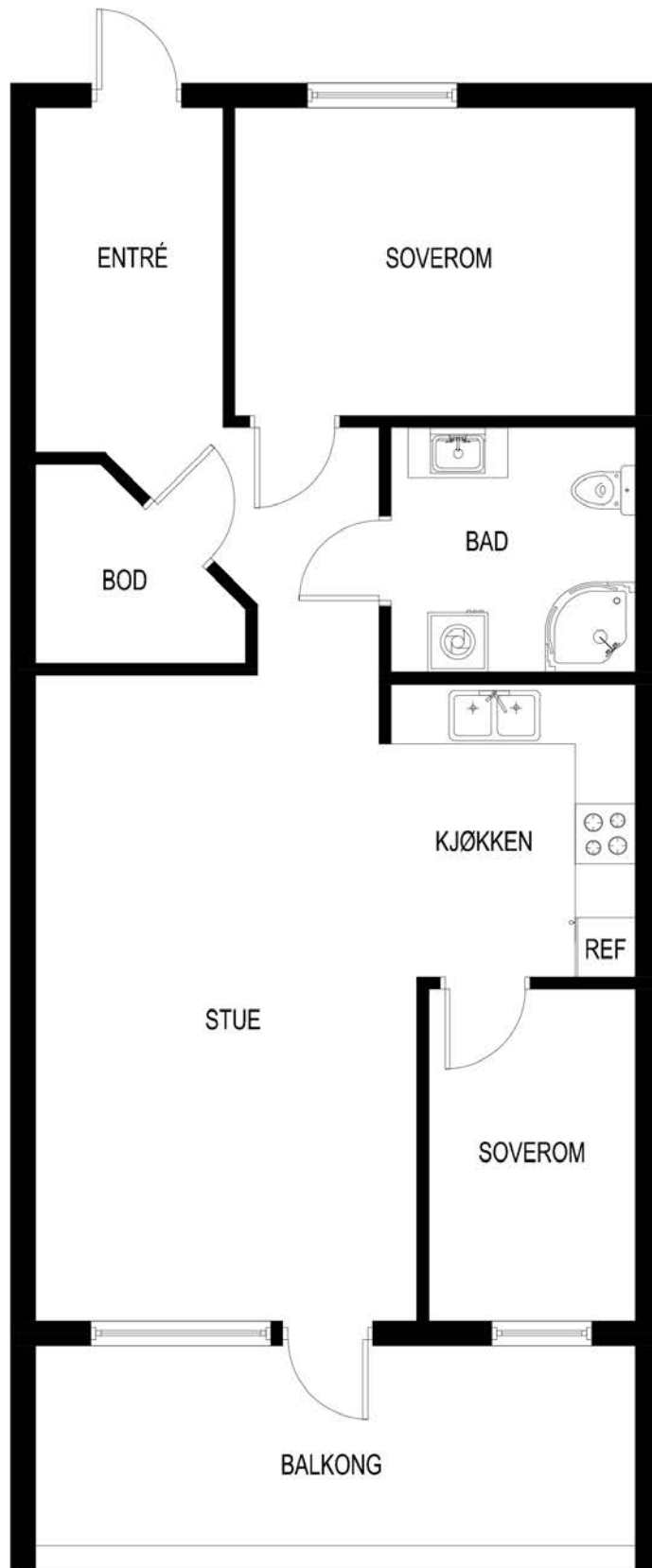


Pent helfiset bad fra 2018 med varme i gulv



Opplegg til vaskemaskin







Gjesteparkering like ved leiligheten

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Tellusveien 55 , 4021 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 25, bnr. 212, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1867

Referansenummer: IH2504

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010824



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1990 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Balkong ut fra stue.

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige tak har malte plater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på 110 liter plassert i hjørne på

kjøkkeninnredning>

Originalt anlegg, det er ikke utført arbeider på anlegget i selgers eiertid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

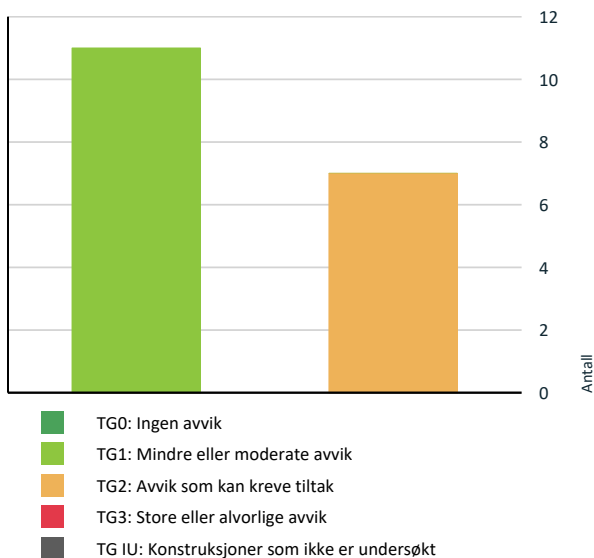
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Vinduene har aldrings slitasje av forventet karakter.

Konsekvens/tiltak

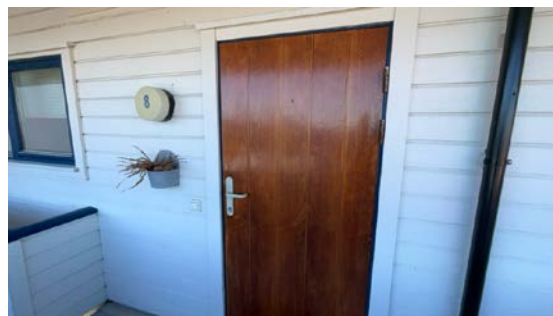
- Tiltak:

Vinduene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



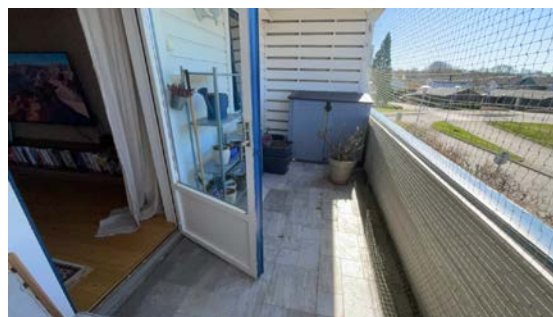
! TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har teak hovedytterdør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong ut fra stue.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og nødvendig vedlikehold, noe som kan føre til økt risiko for uforutsette skader og kostnader.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

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

! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

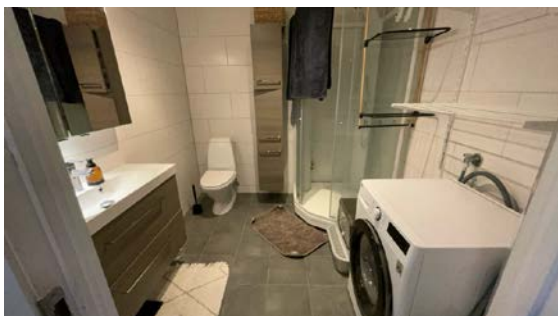
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres fallforhold til sluk og eventuelt utbedres fliser med bom for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende høydeforskjell og bom i fliser kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for vannskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

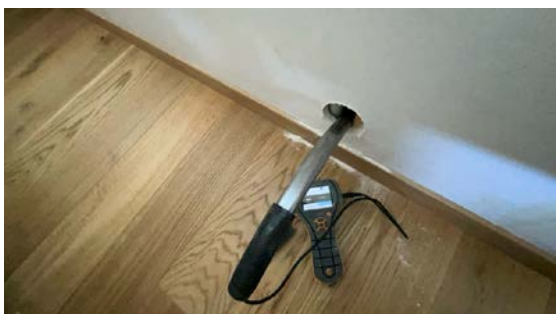
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originalt ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, slik at man unngår redusert luftkvalitet og risiko for fuktskader eller dårlig innneklima.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 110 liter plassert i hjørne av kjøkkeninnredning.

Årstell: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Originalt anlegg, det er ikke utført arbeider på anlegget i selgers eiertid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle arbeider utført på el-anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.



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

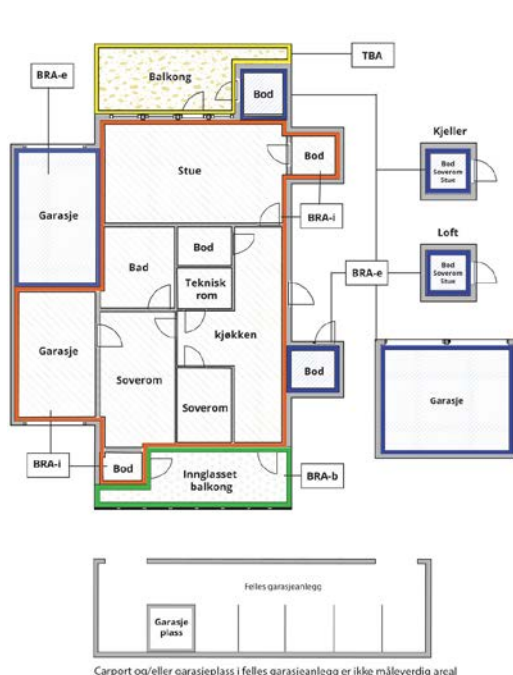
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	11
Underetasje	2			2	
SUM	68				11
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Underetasje			

Kommentar

Ekstern bod i underetasjen er målt til 2,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Asbjørn Frafjord Alihussein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	212		8	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tellusveien 55							
Hjemmelshaver Amirali Alihussein Abbas, Zazzera Susanne							
Eierandel 67 / 1139							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjensvoll i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Alihussein Amirali

Susanne zazzera

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tellusveien 55
4021 Stavanger

1103-25/212/0/8



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: "Vannskade i 2018 (lekkasje fra varmtvannsbereder i leiligheten over). Badet ble ifm dette totalrenovert, arbeid utført/koordinert av Frøiland Bygg via IF Skadeforsikring."

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

♦ **Ja**

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

"Totalrenovert. Utført av murer."

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Observert enkelteindivider av skjeggkre ved et par anledninger med noen måneders mellomrom. Har ikke observert økning eller utvikling i perioden vi har bodd her.

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Rønning Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier installerte dimmer i stue.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Ja**

Området rundt boligen er under regulering (plan 2839, Tjensvolltorget 25–27). Den var på høring høsten 2025, men er ikke endelig vedtatt.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt parkett i leiligheten ifm vannskaden i 2018 av tidligere eier.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: B. Hodnefjell AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nye varmtvannsberedere og montert elektrisk stoppekran med vannalarm i alle leiligheter.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rør Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet brannskap i alle etasjer.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Pallesen Bygg Service

Beskrivelse av arbeidet: Tak- og nedfallsrenner ble skiftet ut på hele bygget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 01.08.90
Ref.: JM7ako
Ark.: A. 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 25, bnr. 159, = bnr 212
Tellusveien 55 tilhørende Selmer Furuholmen A/S og utført
etter bygningsrådets vedtak av 13.10.89 sak 1256 gis hermed
midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt.
2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Det må dokumenteres at ikke lyd fra ventilasjonsanlegget overstiger 40 db. På naboens uteplass eller utenfor vinduer i nabolaget.
2. Det må dokumenteres at byggeforskriftenes krav til trinnlyd er fulgt. Kap. 52 - tabell 52:311.
3. Vinduer i utvendig vegg mot nordvest (brannvegg A-120) må blendes i brannklasse A-120, dersom taket over nabobygget har lavere brannklasse enn A-60.
4. Dører til boder i brannvegg må påmonteres selvlukker.
5. Det må monteres sikring (rekkverk) på terreng ved trapp til trafo (nivåskille).
6. Utendørsanlegget må ferdigstilles.
7. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må fremlegges.
8. Bygningsrådets eventuelle krav til tiltak for begrensning av trafikken på gjennomkjøringsvei til parkeringsanlegget må etterkommes. ✓
9. Gjennomkjøringsveien skal godkjennes av byingeniøren. |

Igangsatt: 15.02.90

Byggemelding mottatt:

Påpekte mangler må være utført innen: 01.09.90

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Jonas Malmei

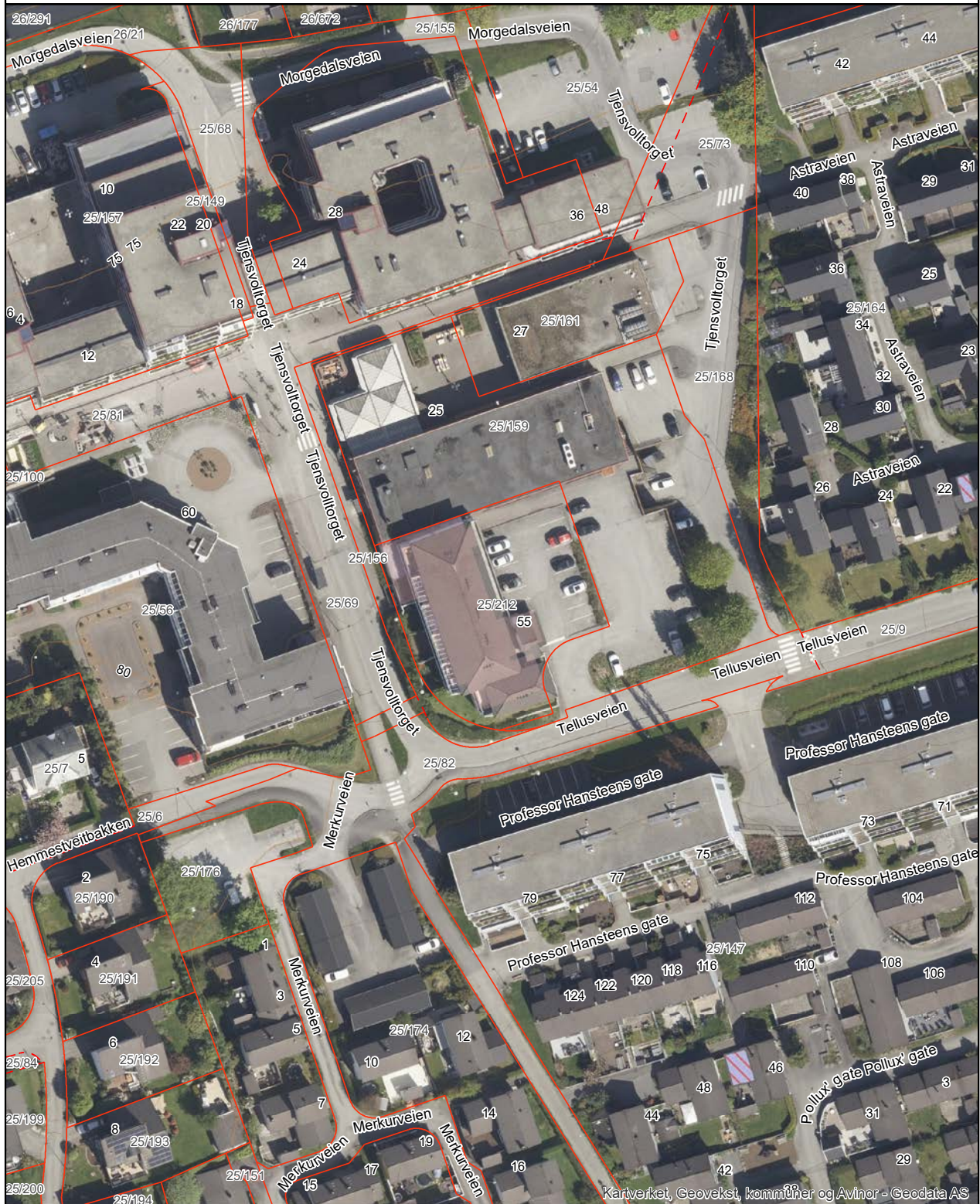
Kopi sendes Brannsjefen

bjmj49cn.utg

Grunnkart

Adresse: Tellusveien 55, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 25/212/0/8
Dato: 2026-04-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune

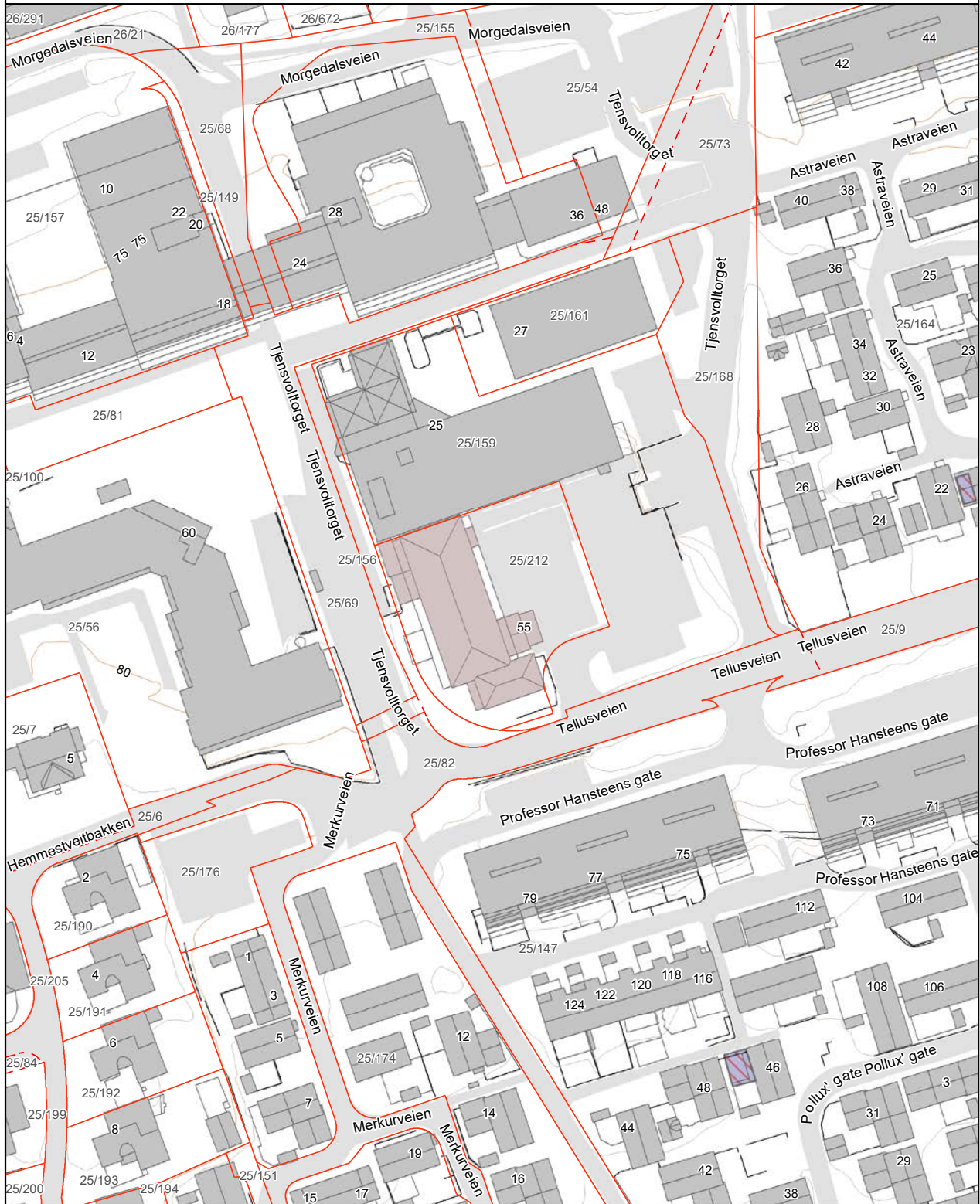


Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Grunnkart

Adresse: Tellusveien 55, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 25/212/0/8
Dato: 2026-04-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Tellusveien 55, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/212/0/8

Dato: 2026-04-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2839

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN 1183, TJENSVOLLSENTERET - REVIDERT PLAN INKL. ATKOMST TIL BYDELSHUS OG FRITIDSKLUBB M.M.

Datert 26.02.1987.

Korrigert 17.06.1987.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 19.09.88 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Pgf. 1 Arealene innen planområdet reguleres for:

Byggeområde:

- Bolig/sentrumsformål
- Bolig
- Offentlig formål/bydelshs.

Trafikkområde:

- Kjørevei
- Kjørbar gangvei
- Gang-/sykkelvei
- Torg

Friområde:

- Park/balløkke.

Pgf. 2 Parkering for byggeområdene i henhold til Stavanger kommunes p-norm skal dekkes innen tomtearealet (på bakken eller i kjeller) eller dokumenteres dekket på annet vis.

Pgf. 3 Innen byggeområdene bolig/sentrumsformål skal lokaler på bakkeplan som ligger til torg eller kjørbare gangveier forbeholdes sentrumsfunksjoner, dvs. forretning/kontor/offentlig/ almennyttig bebyggelse/erverv, som ikke er til sjenanse for boligene. Bygningsrådet kan godkjenne mindre overskridelser av byggelinjen for deler av underetasje når dette ansees ubetenkelig, og vil være positivt for å myke opp torgarealet.

Pgf. 4 Leiligheter innen området skal sikres solrik balkong/terrasse/uteareal. I kvartal I skal gis rom for utendørs lekeareal.

Pgf. 5 Situasjonsplan for byggeområdene skal vise: Plassering og utforming av bebyggelsen, etasjeantall, grunnmurs- gesims- og mønehøyder, adkomst og parkering, eksisterende og nytt terreng og terrengbehandling.

Pgf. 6 Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til planer godkjent av bygningsrådet.

- Pgf. 7 Friområdene skal opparbeides i henhold til planer godkjent av park- og friluftsutvalget.
- Pgf. 8 Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
- Pgf. 9 Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor frisiktsoner og langs adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.
- Pgf. 10 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- Pgf. 11 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kommuneplan

Adresse: Tellusveien 55, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/212/0/8

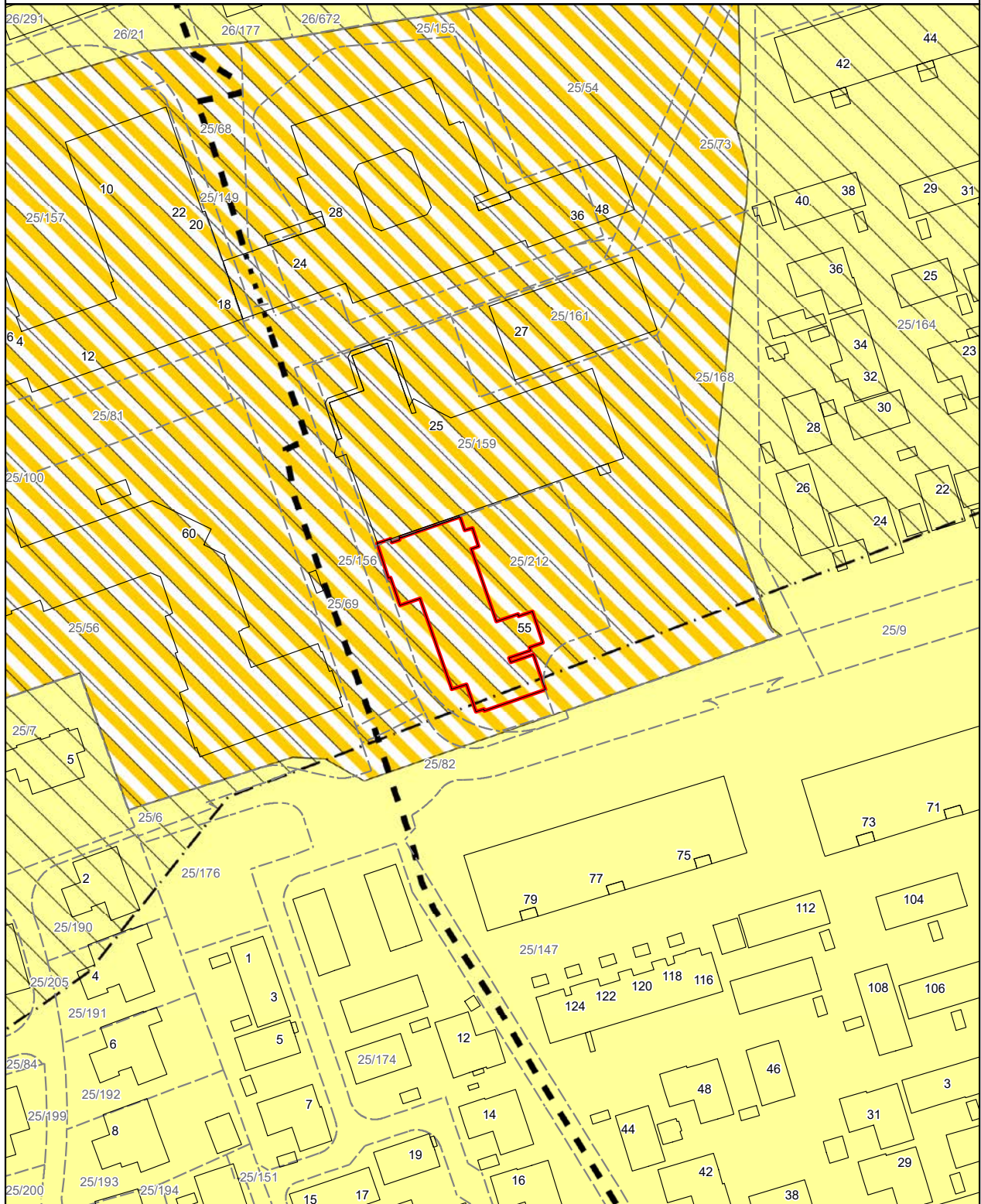
Dato: 2026-04-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune





Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	13.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	25	Bnr:	212	Fnr:	0	Snr:	8
Adresse:	Tellusveien 55						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input checked="" type="checkbox"/>	25/159 - Tjensvollstorget 25 Eiendom AS
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input checked="" type="checkbox"/>	12 terminer <input type="checkbox"/>
------------------	---	---

Betalt:	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei * <input type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	5 834,47

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.



Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Gnr 25 Bnr 212 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Tellusveien 55, 4021 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 831 833
Som sekundærbolig: kr 3 327 332

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

HUSREGLEMENT FOR SAMEIET TELLUSGÅRDEN

Renhold:

- Alle sørger for at egen ideell del svalgangene i 2. og 3. etasje holdes rent.
- Vis hensyn under rengjøring. Dersom tepper og matter ristes så sjekk om det er folk på verandaen under.
- Beboerne i 1. etasje har ansvar for å holde orden og rydde utenfor egne bruksområder.
- Søppelrom er felles ansvar. Sorte dunker for vanlig søppel, grønne for papir og røde for el. avfall. Søppel legges i plastposer som knyttes igjen før de legges i dunken. Papirembalasje og esker brettes før de legges i grønn dunk.

STØY:

- Det skal være nattero fra kl. 2300 – 0600.
- Nabovarsel skal gis ved arrangementer / fester når det er grunn til å regne med at de andre seksjonene vil merke det.
- Ta hensyn og ikke spill høy musikk ol. dersom verandadøren er åpen.

HUSDYR:

- Husdyr skal holdes på eget bruksområde / veranda. Husdyr skal ikke holdes på fellesområder.

HEISEN:

- Heisen er beregnet for personer.
- Skal ikke brukes til å frakte møbler ol.
- Største tillatte vekt er 150 kg.
- Reparasjon som følge av overbelastning vil bli belastet brukeren.

DIVERSE:

- Trappeoppgangen skal holdes ren og ryddig.
- Sykler, barnevogner ol. skal plasseres i egen bod ved inngangen til Bunnpris.
- Parkeringsplass tilhørende Tellusgården har 16 biloppstillingsplass . Disponeres det mer enn en bil brukes gjesteparkering som består av 9 plasser på Bunnpris` s parkeringsplass.
- Styret har nøkkel til samtlige boder,dør inn til trapperom og generalnøkkel til leilighetene.
- Bruk av kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt. Kun gassgrill eller elektrisk grill er tillatt

VEDTEKTER FOR SAMEIET TELLUSGÅRDEN AV 05.12.90.

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 8. SEPTEMBER 2004

Kapittel 1. Sameiet Tellusgården.

§1-1. Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet Tellusgården har adresse Tellusveien 55, 4021 Stavanger.

Gnr. 25, bnr. 212 i Stavanger Kommune.

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§1-2. Forholdet til Eierseksjonsloven.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er fastsatt i sameiets vedtekter, husordenregler og

Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31.

Der ikke annet følger av vedtekter eller husordensregler gjelder eierseksjonsloven fullt ut.

§1-3. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Kapittel 2. Sameiermøtet

§2-1 Sameiermøte og stemmerett.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem har rett til å være til stede på sameiermøtet og å uttale seg.

§2-2. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.04.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

§2-3. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§2-4. Innmeldte saker.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§2-5. Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§2-6 Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

Kapittel 3. Styret

§3-1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer.

Styret fungerer uten varamedlemmer men kan velges dersom det settes frem krav om det på ordinært årsmøte.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år.

Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

§3-2. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§3-3. Firmategning

Styret forplikter sameiet med underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

Alle saker som krever firmategning og er av vesentlig økonomisk betydning for sameiet skal forelegges årsmøtet for avgjørelse.

Kapittel 4. Fellesutgifter og Husleie

§4-1. Fellesutgifter.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§4-2. Husleie.

Husleie betales forskuddsvis og er delt opp i 12 terminer med forfall den 22. hver måned.

Husleien skal dekkes sameiets fremtidige vedlikehold og utgifter til felles drift.

Beløpets størrelse fastsettes årlig av sameiermøtet.

Kapittel 5. Vedlikehold.

§5-1. Vedlikehold av egen seksjon.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonenes sikringsboks.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 2 måneders skriftlig varsel la dette utføres for sameiers regning.

§5-2. Felles vedlikehold.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og som ikke dekkes av forrige bestemmelse, er sameiets ansvar.

§5-3. Vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdskostnadene for felles vedlikehold trekkes fra sameiets felles innskuddskonto.

.

§5-4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av årsmøtet og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§5-5.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret i de tilfellene det er synbart og merkbart for de andre seksjonene og har betydning for driften av sameiet. Likestilt med drift er felles vedlikehold.

§5-5. Gjennomføring av felles vedlikehold mv.

Alt arbeid settes ut på anbud til profesjonelle aktører.

Seksjonseier kan velge å selv utføre arbeidet mot kompensasjon der dette er praktisk mulig og forsvarlig hensett til arbeidets art og omfang.

Styret står for innhenting av anbud og fordeling av arbeidsoppgaver der seksjonseier selv utfører vedlikeholdet.

Kapittel 6. Seksjonseiers faktiske og rettlige råderett.

§6-1. Faktisk råderett.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til egen seksjon. Videre rett til bruk av sameiets felles områder og felles areal med mindre det er unntatt etter disse vedtekter, følger av avtale eller i medhold av lov.

Seksjonene 1-5 i første etg. Har ikke terrasse. Eierne av disse seksjonene har imidlertid eksklusiv bruksrett til de hagearealer som naturlig tilhører den enkelte seksjon, og som avgrenses ved forlengelsen av skillelinjene mellom seksjonene. Seksjon nr. 5 har tilsvarende disposisjonsrett til hagearealer mot nordvest. Denne rett innebærer også at seksjonseierne har ansvar for nødvendig vedlikehold av sine områder og kostnadene forbundet med disse.

For øvrig betraktes hoved adkomst (innvendig trapp) som fellesanlegg.
Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§6-2. Rettlig råderett.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full rettslig disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§6-3. Overdragelse.

Ved overdragelse av seksjonene er de nye eierne bundet av de vilkår som fremgår av disse vedtekter og husordensreglene.

§6-4. Godkjenning av sameiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kapittel 7. Mislighold, Sikkerhet og Tvisteløsning.

§7-1. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

§7-2. Sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 10.000,- til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§7-3. Tvistesaker. Voldgift.

Enhver tvist om forståelsen av denne avtale eller om forholdet mellom partene forøvrig skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten avgjøres ved voldgift i overensstemmelse med Lov om voldgift. av. 14.05.2004 nr. 25.

Dersom tvistegjenstanden ikke overstiger kr 100.000,-, skal tvisten avgjøres av en dommer som skal være jurist og som oppnevnes av justitiarius i Stavanger byrett.

Balansrapport 2025 - 31.12.2025	18.2025	Jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	31.12.2025	2024	Endring
EINDELER																
Anleggsmidler																
Varige driftsmidler																
Tomter, bygninger og annen fast eiendom																
1100 Sykkelskur	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	7 000	7 000	14 000	-7 000
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	7 000	7 000	14 000	-7 000
Driftsøstre, inventar, verkøy, kontormaskiner og lignende																
1260 Branntrommeskap	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	60 958	60 958	71 118	-10 160
Driftsøstre, inventar, verkøy, kontormaskiner og lignende	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	71 118	60 958	60 958	71 118	-10 160
Varige driftsmidler	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	67 958	67 958	85 118	-17 160
Anleggsmidler	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	85 118	67 958	67 958	85 118	-17 160
Omløpsmidler																
Fordringer																
Kundefordringer																
1500 Kundefordringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kundefordringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre fordringer																
1570 Forskuddsbetalte kostnader	80 930	74 186	67 442	60 697	53 953	47 209	40 465	33 721	26 977	20 232	13 488	6 744	89 827	89 827	80 930	8 897
1579 Andre kortsiktige fordringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 300	9 300	-	9 300
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	1 274	2 748	2 410	1 833	1 650	3 248	2 174	-452	1 391	1 652	1 009	1 232	616	616	1 274	-658
Andre fordringer	82 204	76 934	69 852	62 531	55 603	50 457	42 639	33 269	28 367	21 884	14 497	7 976	99 743	99 743	82 204	17 539
Fordringer	82 204	76 934	69 852	62 531	55 603	50 457	42 639	33 269	28 367	21 884	14 497	7 976	99 743	99 743	82 204	17 539
Bankinnskudd, kontanter og lignende																
1920 Konto 320125.01756	102 999	113 608	94 940	65 221	71 345	85 913	90 844	104 565	121 755	142 950	158 020	176 395	96 210	96 210	102 999	-6 789
1930 Konto 320143.23472	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 406	6 621	6 621	6 406	215
1950 Bankinnskudd for skatteinlegg	-	-	12 899	6 528	5 259	4 374	4 758	4 470	4 854	4 470	4 854	4 374	4 614	4 614	-	4 614
Bankinnskudd, kontanter og lignende	109 405	120 014	114 245	78 155	83 010	96 693	102 008	115 441	133 015	153 826	169 280	187 075	107 445	107 445	109 405	-1 960

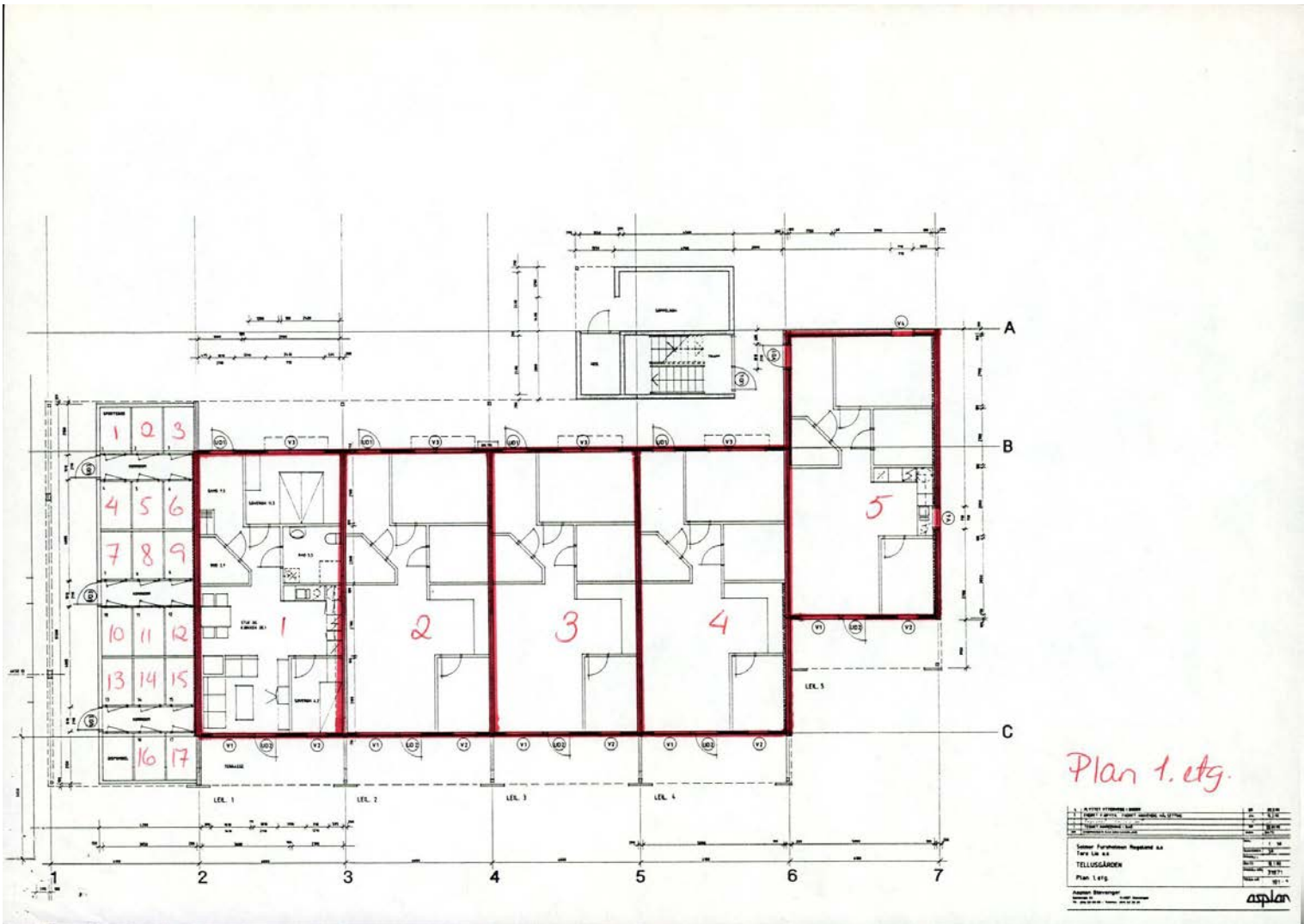
Balansrapport 2025 - 31.12.2025	18 2025	Jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	31.12.2025	2024	Endring	
Omløpsmidler	191 610	196 948	184 097	140 686	138 613	147 850	144 647	148 710	161 383	176 710	183 777	195 161	207 188	207 188	191 610	16 579	
SUM EIENDLER	276 728	282 046	269 216	225 804	223 731	232 269	229 766	233 829	246 501	260 828	268 896	280 269	276 147	276 147	276 728	-1 581	
EBENKAPITAL OG GJELD																	
Egenkapital																	
Opplyst egenkapital																	
Annen egenkapital																	
2080 Udekket tap	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-73 238	-73 238	-204 655	131 417
Annen egenkapital	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-73 238	-73 238	-204 655	131 417
Opplyst egenkapital	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-204 655	-73 238	-73 238	-204 655	131 417
Udøpnet resultat		1 196	-3 812	6 916	16 882	27 941	37 135	48 107	70 183	92 912	108 437	123 779	-	-	-	-	
Egenkapital	-204 655	-203 459	-208 166	-198 739	-188 073	-176 716	-167 820	-156 848	-134 472	-111 742	-96 218	-80 876	-73 238	-73 238	-204 655	131 417	
Gjeld																	
Annen langsiktig gjeld																	
Gjeld til kredittinstitusjoner																	
2240 Banklån	440 625	432 669	424 482	415 920	407 663	399 225	390 827	382 251	373 698	365 067	356 282	347 480	338 514	338 514	440 625	-102 111	
Gjeld til kredittinstitusjoner	440 625	432 669	424 482	415 920	407 663	399 225	390 827	382 251	373 698	365 067	356 282	347 480	338 514	338 514	440 625	-102 111	
Annen langsiktig gjeld	440 625	432 669	424 482	415 920	407 663	399 225	390 827	382 251	373 698	365 067	356 282	347 480	338 514	338 514	440 625	-102 111	
Kortbiktig gjeld																	
Leverandørgjeld																	
2400 Leverandørgjeld	2 773	23 794	21 988	2 627	-	2 672	-	1 422	6 956	1 378	-	7 022	-	-	2 773	-2 773	
Leverandørgjeld	2 773	23 794	21 988	2 627	-	2 672	-	1 422	6 956	1 378	-	7 022	-	-	2 773	-2 773	
Skyldige offentlige avgifter																	
2600 Forskuddstrekk	-	705	18 213	1 833	1 269	384	768	480	864	480	864	384	624	624	-	624	
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-	310	7 853	806	558	169	338	211	380	211	380	169	380	380	-	380	
2785 Pålept arbeidsgiveravgift på ferietenn	-	37	439	469	506	526	547	572	592	618	638	658	684	684	-	684	
Skyldige offentlige avgifter		1 052	26 505	3 108	2 333	1 079	1 653	1 263	1 836	1 309	1 882	1 211	1 688	1 688	-	1 688	

Balansrapport 2025 - 31.12.2025	19 2025	Jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	31.12.2025	2024	Endring
Annen korttiktig gjeld																
2910 Gjeld til ansatte og eiere	-15 600	-15 600	6 528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15 600	15 600
2930 Skyldig lønn	28 077	28 077	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 077	-28 077
2940 Skyldig feriepenger	-	265	3 113	3 324	3 589	3 733	3 877	4 057	4 201	4 381	4 525	4 669	4 849	4 849	-	4 849
2945 Periodisering av lønn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 534	1 917	1 534	1 534	-	1 534
2960 Annen påløpt kostnad	21 907	13 568	-7 004	-2 236	-3 581	473	-872	-417	-7 519	-1 364	-909	-2 955	-	-	21 907	-21 907
2965 Forskuddsbetalt inntekt	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	-
2990 Annen korttiktig gjeld	1 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 800
Annen korttiktig gjeld	37 984	28 190	4 437	2 889	1 808	6 007	4 805	5 440	-1 818	4 817	6 949	8 431	8 183	8 183	37 984	-29 802
Korttiktig gjeld	40 767	82 966	82 930	8 623	4 141	9 768	6 468	8 125	7 276	7 603	8 831	13 666	9 870	9 870	40 767	-30 887
Gjeld	481 382	486 825	477 382	424 545	411 804	408 985	397 285	390 376	380 973	372 670	366 115	361 148	348 384	348 384	481 382	-132 998
SUM EBENEKAPITAL OG GJELD	276 728	282 066	269 215	225 804	223 731	232 269	229 765	233 829	246 801	240 828	268 895	280 269	275 147	275 147	276 728	-1 681

Resultatrapport 2025	Jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	2025	2024	Endring
Driftresultat															
Driftinntekter															
Salginntekter															
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	50 200	32 400	17 800
3295 Motkonto salginntekt, utenfor avgiftsområdet	-3 600	-3 600	-3 600	-3 600	-3 600	-3 600	-3 600	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-50 200	-32 400	-17 800
Salginntekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annen driftinntekt															
3601 Leilighet 1 - Hans Olav	1 000	1 000	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	23 500	12 000	11 500
3602 Leilighet 2 - Eirik Sarnes	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	-	22 600	21 600	1 000
3603 Leilighet 3 - Siri Marcia Eeles	3 400	1 800	1 800	1 800	1 800	-	1 800	2 500	2 500	-	2 500	-	19 900	20 000	-100
3604 Leilighet 4	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3605 Leilighet 5 - Yousef Niknam	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3606 Leilighet 6 - Jan Åserød	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	24 400	21 600	2 800
3607 Leilighet 7	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3608 Leilighet 8 - Susanne Zazzera	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	13 600	11 500
3609 Leilighet 9 - Knut Elias Dahle	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3610 Leilighet 10- Raminta Stankunaite	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	3 200	2 500	2 500	2 500	2 500	25 800	21 600	4 200
3611 Leilighet 11 - Pål Smedvig	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3612 Leilighet 12 - Lars Kolnes	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3613 Leilighet 13 - Pål Marcussen von Schack	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3614 Leilighet 14 - Johanne Merete Dagestad	3 600	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	26 900	21 600	5 300
3615 Leilighet 15 - Patricia Mansah	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3616 Leilighet 16 - Rahma Dahmani	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	24 400	21 600	2 800
3617 Leilighet 17 - Anne Gunn Sandnes	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	25 100	21 600	3 500
3619 Avsetning manglende felleskost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 300	9 300	-	9 300
Annen driftinntekt	33 200	29 800	30 600	30 600	30 600	28 800	31 300	41 100	42 800	40 000	42 800	46 800	427 800	348 000	79 800
Driftinntekter	33 200	29 800	30 600	30 600	30 600	28 800	31 300	41 100	42 800	40 000	42 800	46 800	427 800	348 000	79 800
Driftkostnader															
Varekostnad															
4000 Lyse/Årtbox	4 341	3 723	5 582	3 634	4 193	4 514	4 506	4 475	4 464	4 465	4 472	4 501	52 869	50 042	2 828

Resultatrapport 2025	Jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	2025	2024	Endring
Varekostnad	4 341	3 723	6 582	3 634	4 193	4 814	4 806	4 476	4 464	4 465	4 472	4 801	62 869	50 042	2 828
Lønnskostnad															
5000 Lønn til ansatte	2 205	23 735	1 764	2 205	1 200	1 200	1 500	1 200	1 500	1 200	1 200	1 500	40 409	-	40 409
5020 Feriepenger	265	2 848	212	265	144	144	180	144	180	144	144	180	4 849	-	4 849
5021 Avsetning feriepenger	-	-2 637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 637	2 637	-5 273
5090 Påløpt, ikke utbetalt lønn	-	-21 971	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21 971	21 971	-43 942
5095 Periodisering av lønn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 200	300	-300	1 200	-	1 200
5096 Periodisering av feriepenger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144	36	-36	144	-	144
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	-	10 573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 573	19 200	-8 627
5400 Arbeidsgiveravgift	311	7 545	249	311	169	169	212	169	212	169	169	212	9 896	-	9 896
5401 Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	37	402	30	37	20	20	25	20	25	20	20	25	684	-	684
5495 Periodisering av arbeidsgiveravgift	-	-6 177	-	-	-	-	-	-	-	169	42	-42	-6 008	6 177	-12 185
5496 Periodisering av arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	5	-5	20	-	20
Lønnskostnad	2 918	14 318	2 254	2 918	1 634	1 634	1 917	1 634	1 917	3 067	1 917	1 634	37 160	49 984	-12 828
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler															
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 000	7 000	7 000	-
6010 Avskrivning på branntrommelskap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 160	10 160	10 160	-
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 160	17 160	17 160	-
Annens driftskostnad															
6360 Renhold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6390 Annen kostnad lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 194	5 725	-	9 919	2 589	7 330
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 046	-63 046
6710 Honorar regnskap	12 800	4 481	-	2 163	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	3 375	1 500	33 319	49 491	-16 172
6810 Data/EDB-kostnad	548	548	2 297	-	891	891	1 365	474	933	459	892	432	9 730	3 438	6 292
6900 Telefon	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	5 456	5 381	75
7400 Kontingent, fradragsberettiget	178	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	2 194	1 952	242
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 650	3 650	1 275	2 375
7500 Forsikringspremie	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	6 744	80 930	74 369	6 561
7740 Øredifferanser	-1	-2	-1	-1	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-7	-0	-7
7770 Bank og kortgebyrer	405	402	419	423	409	412	463	470	463	471	476	463	5 275	3 939	1 336
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 700	-10 700

Resultatrapport 2025	Jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	2025	2024	Endring
7791 Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65	-65
Annen driftskostnad	21 129	12 812	10 097	9 967	10 181	10 184	10 709	9 826	10 278	14 006	17 849	13 427	150 466	216 246	-65 780
Driftskostnader	28 288	30 863	17 933	16 419	16 907	16 232	17 132	16 636	16 660	21 638	24 238	36 621	267 666	333 433	-76 777
Driftsresultat	4 912	-1 063	12 667	14 181	14 693	12 668	14 168	26 265	26 840	18 462	18 262	10 179	170 146	14 567	156 677
Finansinntekter og finanskostnader															
Finansinntekter															
Annen finansinntekt															
8050 Annen renteinntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	215	260	-45
Annen finansinntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	215	260	-45
Finansinntekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	215	260	-45
Finanskostnader															
Annen finanskostnad															
8150 Annen rentekostnad	3 716	3 655	3 240	3 615	3 334	3 374	3 196	3 189	3 111	2 937	2 920	2 766	38 943	-	38 943
8155 Renter banklån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48 821	-48 821
Annen finanskostnad	3 716	3 655	3 240	3 615	3 334	3 374	3 196	3 189	3 111	2 937	2 920	2 766	38 943	48 821	-9 878
Finanskostnader	3 716	3 655	3 240	3 615	3 334	3 374	3 196	3 189	3 111	2 937	2 920	2 766	38 943	48 821	-9 878
Netto finansresultat	-3 716	-3 666	-3 240	-3 616	-3 334	-3 374	-3 196	-3 189	-3 111	-2 937	-2 920	-2 541	-38 728	-48 561	9 833
Ordinært resultat før skattekostnad	1 196	-4 708	9 427	10 666	11 369	9 194	10 972	22 076	22 729	16 626	16 342	7 638	131 417	-33 994	166 410
Ordinært resultat	1 196	-4 708	9 427	10 666	11 369	9 194	10 972	22 076	22 729	16 626	16 342	7 638	131 417	-33 994	166 410
Årsresultat	1 196	-4 708	9 427	10 666	11 369	9 194	10 972	22 076	22 729	16 626	16 342	7 638	131 417	-33 994	166 410
Overføringer															
8960 Overføringer annen egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131 417	131 417	-	131 417
8990 Udekket tap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-33 994	33 994
Sum overføringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131 417	131 417	-33 994	166 410



Plan 1. etg.

1. A.1001	1001	1001	1001
2. A.1002	1002	1002	1002
3. A.1003	1003	1003	1003
4. A.1004	1004	1004	1004
5. A.1005	1005	1005	1005
6. A.1006	1006	1006	1006
7. A.1007	1007	1007	1007
8. A.1008	1008	1008	1008
9. A.1009	1009	1009	1009
10. A.1010	1010	1010	1010
11. A.1011	1011	1011	1011
12. A.1012	1012	1012	1012
13. A.1013	1013	1013	1013
14. A.1014	1014	1014	1014
15. A.1015	1015	1015	1015
16. A.1016	1016	1016	1016
17. A.1017	1017	1017	1017
18. A.1018	1018	1018	1018
19. A.1019	1019	1019	1019
20. A.1020	1020	1020	1020
21. A.1021	1021	1021	1021
22. A.1022	1022	1022	1022
23. A.1023	1023	1023	1023
24. A.1024	1024	1024	1024
25. A.1025	1025	1025	1025
26. A.1026	1026	1026	1026
27. A.1027	1027	1027	1027
28. A.1028	1028	1028	1028
29. A.1029	1029	1029	1029
30. A.1030	1030	1030	1030
31. A.1031	1031	1031	1031
32. A.1032	1032	1032	1032
33. A.1033	1033	1033	1033
34. A.1034	1034	1034	1034
35. A.1035	1035	1035	1035
36. A.1036	1036	1036	1036
37. A.1037	1037	1037	1037
38. A.1038	1038	1038	1038
39. A.1039	1039	1039	1039
40. A.1040	1040	1040	1040
41. A.1041	1041	1041	1041
42. A.1042	1042	1042	1042
43. A.1043	1043	1043	1043
44. A.1044	1044	1044	1044
45. A.1045	1045	1045	1045
46. A.1046	1046	1046	1046
47. A.1047	1047	1047	1047
48. A.1048	1048	1048	1048
49. A.1049	1049	1049	1049
50. A.1050	1050	1050	1050
51. A.1051	1051	1051	1051
52. A.1052	1052	1052	1052
53. A.1053	1053	1053	1053
54. A.1054	1054	1054	1054
55. A.1055	1055	1055	1055
56. A.1056	1056	1056	1056
57. A.1057	1057	1057	1057
58. A.1058	1058	1058	1058
59. A.1059	1059	1059	1059
60. A.1060	1060	1060	1060
61. A.1061	1061	1061	1061
62. A.1062	1062	1062	1062
63. A.1063	1063	1063	1063
64. A.1064	1064	1064	1064
65. A.1065	1065	1065	1065
66. A.1066	1066	1066	1066
67. A.1067	1067	1067	1067
68. A.1068	1068	1068	1068
69. A.1069	1069	1069	1069
70. A.1070	1070	1070	1070
71. A.1071	1071	1071	1071
72. A.1072	1072	1072	1072
73. A.1073	1073	1073	1073
74. A.1074	1074	1074	1074
75. A.1075	1075	1075	1075
76. A.1076	1076	1076	1076
77. A.1077	1077	1077	1077
78. A.1078	1078	1078	1078
79. A.1079	1079	1079	1079
80. A.1080	1080	1080	1080
81. A.1081	1081	1081	1081
82. A.1082	1082	1082	1082
83. A.1083	1083	1083	1083
84. A.1084	1084	1084	1084
85. A.1085	1085	1085	1085
86. A.1086	1086	1086	1086
87. A.1087	1087	1087	1087
88. A.1088	1088	1088	1088
89. A.1089	1089	1089	1089
90. A.1090	1090	1090	1090
91. A.1091	1091	1091	1091
92. A.1092	1092	1092	1092
93. A.1093	1093	1093	1093
94. A.1094	1094	1094	1094
95. A.1095	1095	1095	1095
96. A.1096	1096	1096	1096
97. A.1097	1097	1097	1097
98. A.1098	1098	1098	1098
99. A.1099	1099	1099	1099
100. A.1100	1100	1100	1100

Nabolagsprofil

Tellusveien 55 - Nabolaget Solborg/Tjensvoll - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjensvolltorget Linje 4, X73	0 min 0 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.8 km
Paradis stasjon Linje L5	8 min 3.7 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	14 min 1.3 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

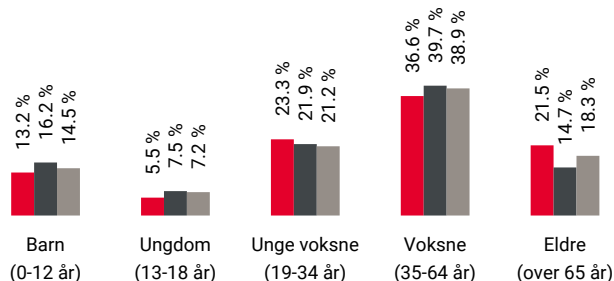
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solborg/Tjensvoll	1 301	704
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjensås barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (0-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll... 19 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Mosvannet	10 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 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



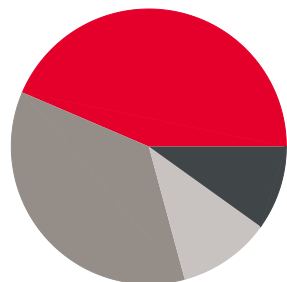
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

	Folkeveiseveien balløkke Ballspill	4 min	0.2 km
	Tjensvoll idrettspark - grusbane Fotball	4 min	0.2 km
	MOVA Tjensvoll	2 min	
	SATS Madla	15 min	

Boligmasse

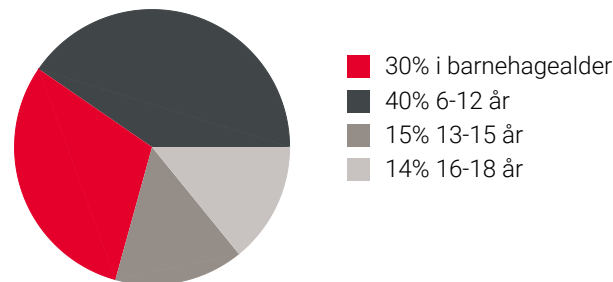


- 44% enebolig
- 10% rekkehus
- 36% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Madla	15 min
	Vitusapotek Madla	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

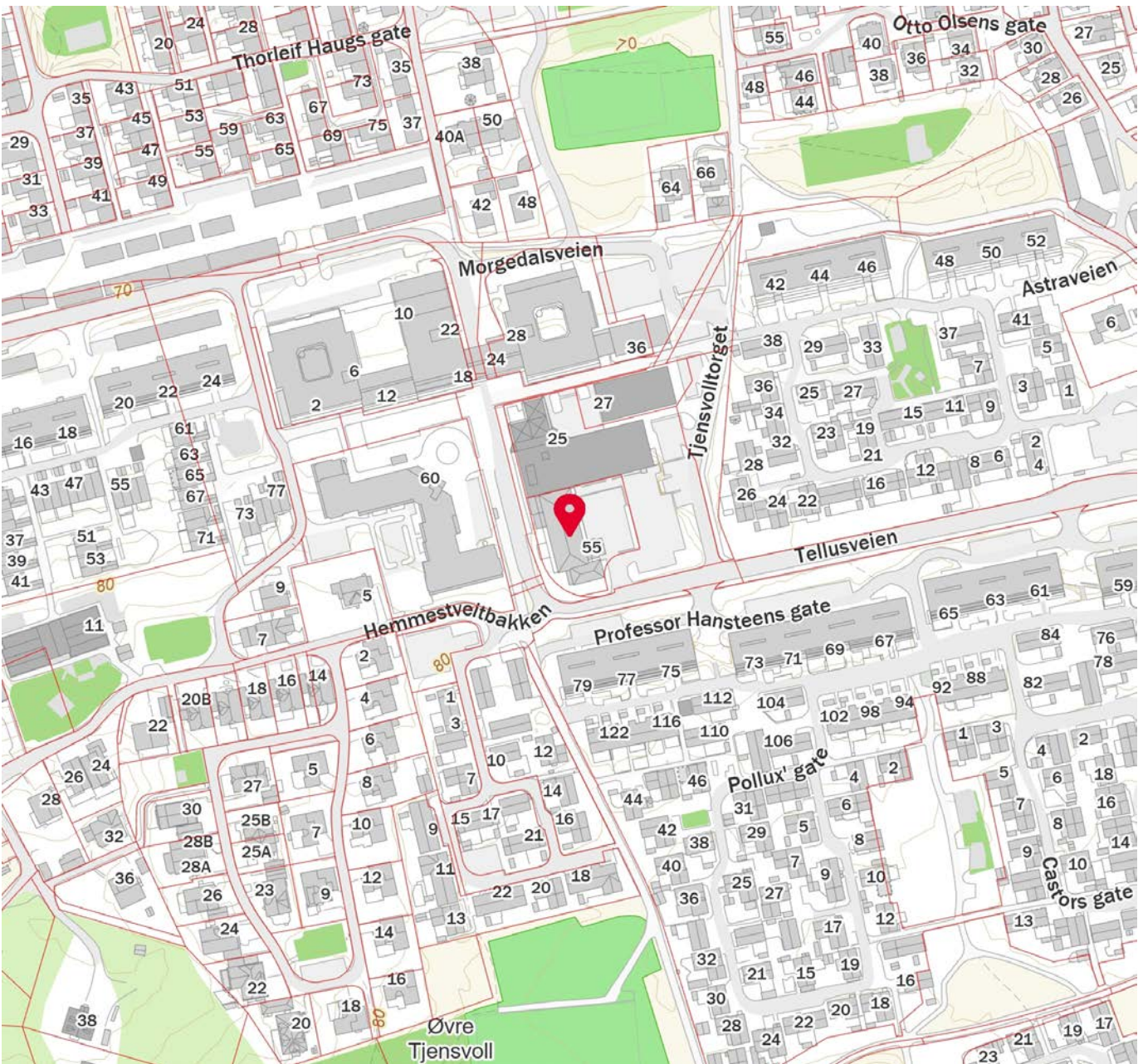



0% 50%

- Solborg/Tjensvoll
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Tellusveien 55
4021 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Oppdragsnummer:

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre