



aktiv.

Niels Juels gate 59, 4008 STAVANGER

**Sjarmerende og unik
selveierleilighet over 2 plan - 4
soverom - 2 bad - 2 stuer!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 100,-
Total ink omk.: Kr 4 706 100,-
Selger: Sven Göran Peter Gustafsson

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total 118/118 kvm
Tomtstr.: 283 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 933
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1412250096

Sjarmerende og unik selveierleilighet over 2 plan - 4 soverom - 2 bad - 2 stuer!

Vi har gleden av å presentere en sjarmerende selveierleilighet. Leiligheten, som går over 2 plan, har 4 soverom og fremstår som unik.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Vestre Platå som er et av Stavangers mest ettertraktete og velstelte boligområder. I nærheten finner du populære Lervig Local og Matmagasinet. Begge plassene er attraktive enten du vil ta en lunsj på dagtid eller samles i godt lag over noe godt i glasset. Her bor du i et rolig og etablert nabolag, med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Hyggelige kafeer og bakerier ligger rett i nærheten. I tillegg finner du barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, noe som gjør området ideelt for både familier og unge voksne. Stavanger sentrum er kun en 10 minutters spasertur unna.

Velkommen til Niels Juels gate 59!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Nabolagsprofil	78
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 75 m² Entre, stue/kjøkken, tv-stue, soverom og bad.

3. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Deler av kjelleretasjen er i følge eier fellesareal på ca 58 m², stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Øvrige rom i kjeller tilhørere ifølge eier nabo.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

283 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Beliggenhet

Niels Juels gate 59 har en attraktiv beliggenhet på Vestre Platå som er et av Stavangers mest ettertraktete og velstelte boligområder. I nærheten finner du populære Lervig Local og Matmagasinet. Begge plassene er attraktive enten du vil ta en lunsj på dagtid eller samles i godt lag over noe godt i glasset. Her bor du i et rolig og etablert nabolag, med gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Bussforbindelser, dagligvarebutikker som Coop Extra, hyggelige kafeer og bakerier ligger rett i nærheten. I tillegg finner du barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, noe som gjør området ideelt for både familier og unge voksne. Stavanger sentrum er kun en 10 minutters spasertur unna, med alt av kulturtilbud, shopping og restauranter.

Nærområdet byr også på grønne lunger og fine turområder: Ledaalsparken, Mosvannet og Stokkavannet er populære turmål perfekte for både gåturer, joggeturer og piknik. Bjergstedparken og Stavanger konserthus ligger også like ved, for deg som setter pris på kulturopplevelser og rolige omgivelser.

Se vedlagte nabolagsprofil for mer informasjon om hva som befinner seg i nærområdet.

Skolekrets

Konf. Stavanger Kommune.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur/yttervegg av antatt betong/teglstein.

Utvendig er pusset og malt.

Etasje skillet i tre bjelkelag.

Valmet saltak(mansard) i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med koblet og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand.

Større renovering opplyst utført på 80 tallet.

Registrerte tilstands anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Standard

Vi har gleden av å presentere en sjarmerende selveierleilighet beliggende i et svært populært område i Stavanger. Leiligheten, som går over 2 plan, har 4 soverom og fremstår som unik. Velkommen til Niels Juels gate 59!

1.etg.:

Felles inngangsparti.

2.etg:

Man kommer inn i en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy.

Videre er det en romslig spisestue med åpen og sosial løsning til kjøkkenet. Rommet har ekstra takhøyde og store store vindusflater med mye naturlig lys, noe som gir en god opplevelse i rommet. Det er en peisovn for de kaldeste dagene.

Stuen er lys og åpen. Den har en unik sjarm som gjør det lett å føle seg hjemme. Her er det bare å senke skuldrene og nyte roen.

Kjøkkenet er lyst og trivelig med store vindusflater. Det er mye benkeplass, samt utgang til en koselig balkong.

Hovedsoverommet ligger i denne etasjen. Det er nydelig furuplank på gulv og lyse vegger. Her er alt tilrettelagt for en god natts søvn.

Badet ligger innenfor soverommet og inneholder dusjnische, toalett og dobbel vask i seksjon.

3.etg:

I denne etasjen er det 3 soverom som alle har plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger. Det ene soverommet har en spennende hems.

Badet inneholder badekar, toalett og vask.

Kan dette være noe for deg?

Velkommen til en hyggelig visning!

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.

Forhold som har fått TG2:

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak.

Påregnelig med nærmere kontroll. (Loft besiktet fra luke). Takkonstruksjonen er en

lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer utover merknader tilknyttet pipeløp. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i synlige åser og bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Generell info: Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak:

Treverket anbefales behandlet om det registreres aktivitet etter treskadeinsekter.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk fungere tilfredstillende ved enkel test. Merknader:

-Manglende filter/rist.

-Ventilator synes ikke tilstrekkelig festet til himling.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Utskifting anbefales isteden for utbedring av påpekte merknader.

Avløpsrør Oppsummering:

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør med varierende alder. Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering og frostspreng.

-Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett: Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på

anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder, nyere sikringsskap, ukjent alder. El- kontroll utført i 2019, registrerte avvik ble utbedret og tilsyn avsluttet. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

Det elektriske anlegget med varierende alder. Det anbefales el-kontroll utført av en registrert elektro installasjon i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det er montert avløp på sikkertsventil til sideliggende rom. Anbefaler det også monteres vannsensor på gulv. Manglende fast tilkobling. Utstyr sanitær installasjoner. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

En fremtidig utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 årer påregnelig. Montere fast tilkobling for å tilfredsstille gjeldende krav.

Ventilasjon Oppsummering:

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom 1. etasje, tilfredstillende løsning på oppføringstidspunktet, men ikke tilfredstillende ift. dagens bruk. Det er manglende tilluftspalte ved dører. Dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering og tilluft.

Våtrom: Loft - Bad Oppsummering av overflater:

Merknader:

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Det er benyttet diffusjonsplast i lettvegg mot våtsone, dette øker risikoen for kondensering skader.

-Svimerke/krakelering i overflate overliggende stråleovn.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte merkander anbefales det montert dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløprør i vegg til servant. Veg kan påføres skade ved vannsøl. Membran synlig klemt i sluk. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tette omliggende vannuttak under servant. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Svelling i deler av innredning

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tiluft og ventilering av rommet blir redusert. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tiluft for å bedre luftutvekslingen.

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering:

Sprek i bly i overgang skorstein/takstein. Mose på skorstein tyder på at skorstein trekker fukt. Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak. Skorstein behøver behandling, eventuelt montering av heldekkende beslag. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av skorstein over tak, og vegg/tak på kryploft ved tilgang. Anbefaler montering av heldekkende pipebeslag. (+- 10 000,- pr. stk.).

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. (Målt høyder på 70 cm på balkong ved kjøkken.)

Balkong i betong har begrenset levetid. Det er registrert sprekk/avskalling og korrosjon i armering som følge av betongen trekker fukt. og vil over tid trekke til seg fukt.

Anbefaler tiltak for å hindre videre utvikling. Balkong i antatt tre over underliggende boligdel. Det synes å være benyttet sarnafil med oppbrett mot dør.

Ukjent alder. Grunnet skader i puss yttervegg vil det være farer for vanninntrengning, anbefaler at det utføres tiltak.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Generell overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig oppgradert på 80 tallet.

Merknader:

- Det ble registreres noe nedbrytning og slitasje i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Enkelte vinduer er noe strie å betjene, og har behov for justering.

- Råte i glasslister, brysting tilknyttet balkongdører, høyere fuktinnhold i omliggende gulv/foring innvendig.

- Punkterte takvindu på bad og soverom loft, soppdannelser og begynnende nedbrytning i treverk. Fuktmerker omliggende ett vindu på soverom, ingen registrert fukt på befaringsdagen.

- Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet, fare for lekkasjer.

- Karmen er værslitte, innvendig er stedvis krakelering i overflater, dette skyldes kondensering som følge av manglende ventilering/utskifting av inneluften.

- Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.

- Løs/sprekk bly i overgang takvindu.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Ytterdører oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Justering av enkelte vinduer og dør.

Deler av vinduer og dører må påregnes utskiftet på kortere sikt for å hindre lekkasjer.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet. Toppdekker, vegg takoverflater er stedvis noe

slitt, og skader i overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport. Merknader:

- Etasjeskiller har skjevheter/ retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

- Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår slitt i overflater, registrert sprekk vaskekum, samt fuktskader i bunnplate i skap, samt omliggende parkett på befaringsdagen. Vaskekum må skiftes for å hindre ytterligere fuktskader. Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard ved oppgradering av innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Ift. påpekte forhold anbefales kjøkkeninnredning oppgradert.

Trapp Oppsummering:

Innvendig trapp er en åpen vindeltrapp, normal brukslitasje i overflater. Merknader:

Avstand på trinn og rekkverk stedvis ikke sikret iht. dagens krav. Manglende rekkverk ved trapp på loft. Knirk/spenning i repo på loft.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn/spiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp/fastmontert stige til hems er ikke sikret.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen. Utstyr: Toalett, servant i innredning, og dusjnise. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 58 mm fall fra topp slukrist til topp dørterskel. Merknaer:

- Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen. Diffusjonsplast og soppdannelser i synlig lettvegg ved hulltaking.

- Det er ikke synlig bruk av membran, trolig er det benyttet primer som tetting, normal

på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

- Sokkel til dusjnise er høyere en dørterskel, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje vil sideliggende rom påføres fuktskader.

- Ikke synlig oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje vil sideliggende rom påføres fuktskader.

- Generell ujevn montering av flis, stedvis bom/riss/sprekk i fliser, dette skyldes stedvis montering og spenninger i konstruksjonen. Ved gjenoppbygging må det påregnes forsterkning/avstiving av konstruksjonen.

- Stedvis manglende, samt løs håndtak, stedvis svelling/brukslitasje i overflate innredning.

- Manglende tetting omliggende røropplegg under servant.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak:

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, og må påregnes oppgradert for å hindre lekkasjer i konstruksjonen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Soneparkering.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir

nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 17 880

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift, samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 197 778

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 791 113

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 933, seksjonsnummer 2 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/58/933/2:

19.05.2025 - Dokumentnr: 559248 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

11.08.1986 - Dokumentnr: 14649 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette skyldes sannsynligvis boligens alder.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. bestemmelser for 2332, detaljregulering for Vestre Platå, Eiganes og Våland bydel. Vedtatt i bystyret 29.10.2018 i medhold av planb- og bygningsloven § 12-12.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

116 100 (Omkostninger totalt)

132 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 722 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 724 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.08.2025



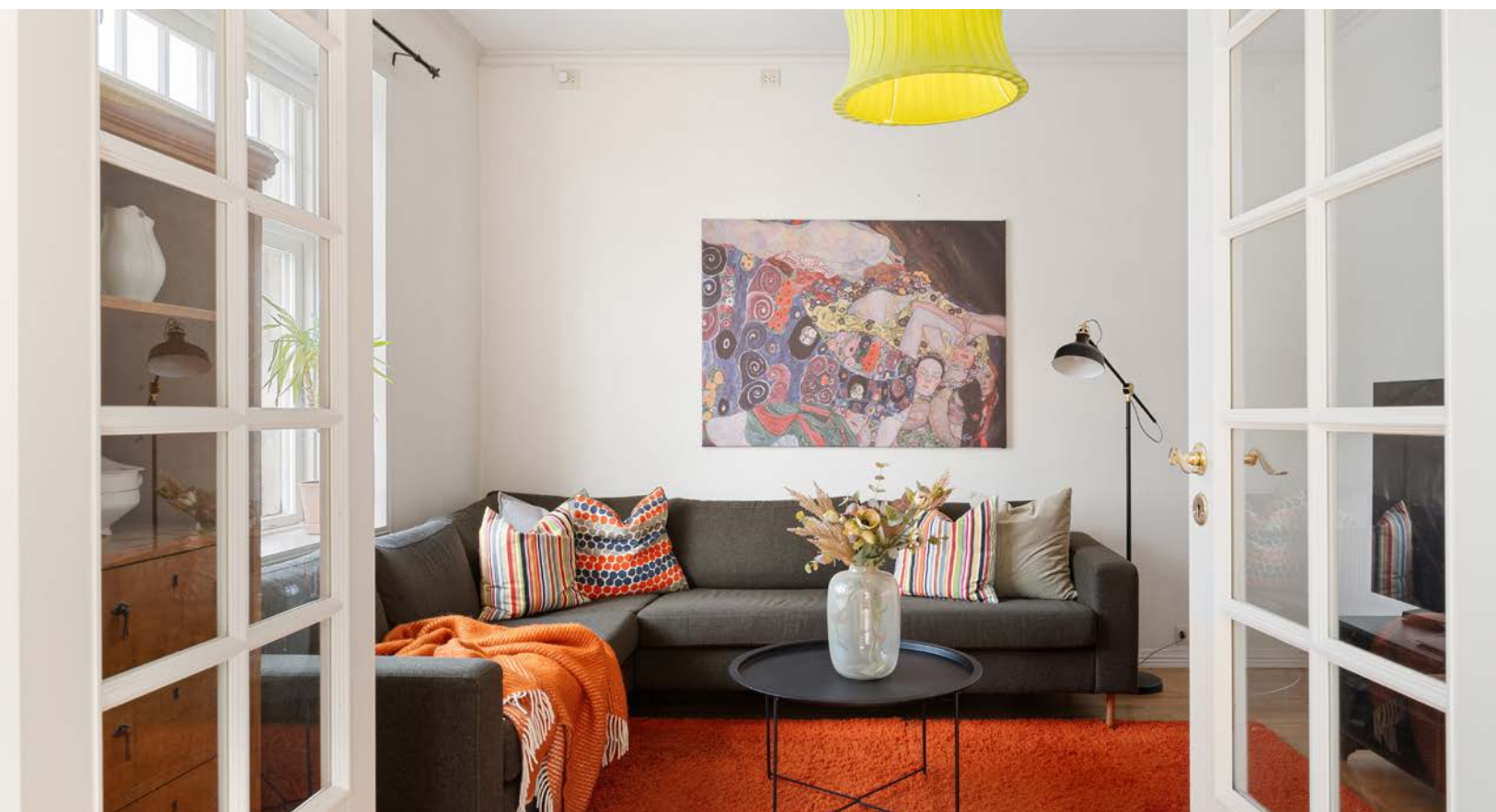
Velkommen til Niels Juels gate 59



Fasade



Stuen er lys og åpen. Original sjarm og koselig preg.



Her er det lett å senke skuldrene og nyte roen.



Romslig med store vindusflater som gir godt med naturlig lys.



Lyst og åpent



Åpent og koselig spisestue med vedovn som forsterker den varme koselige atmosfæren.



Fra spisestue er det utgang til liten koselig balkong.





Moderne kjøkken og stue i ett – romslig,
stilrent og innbydende.

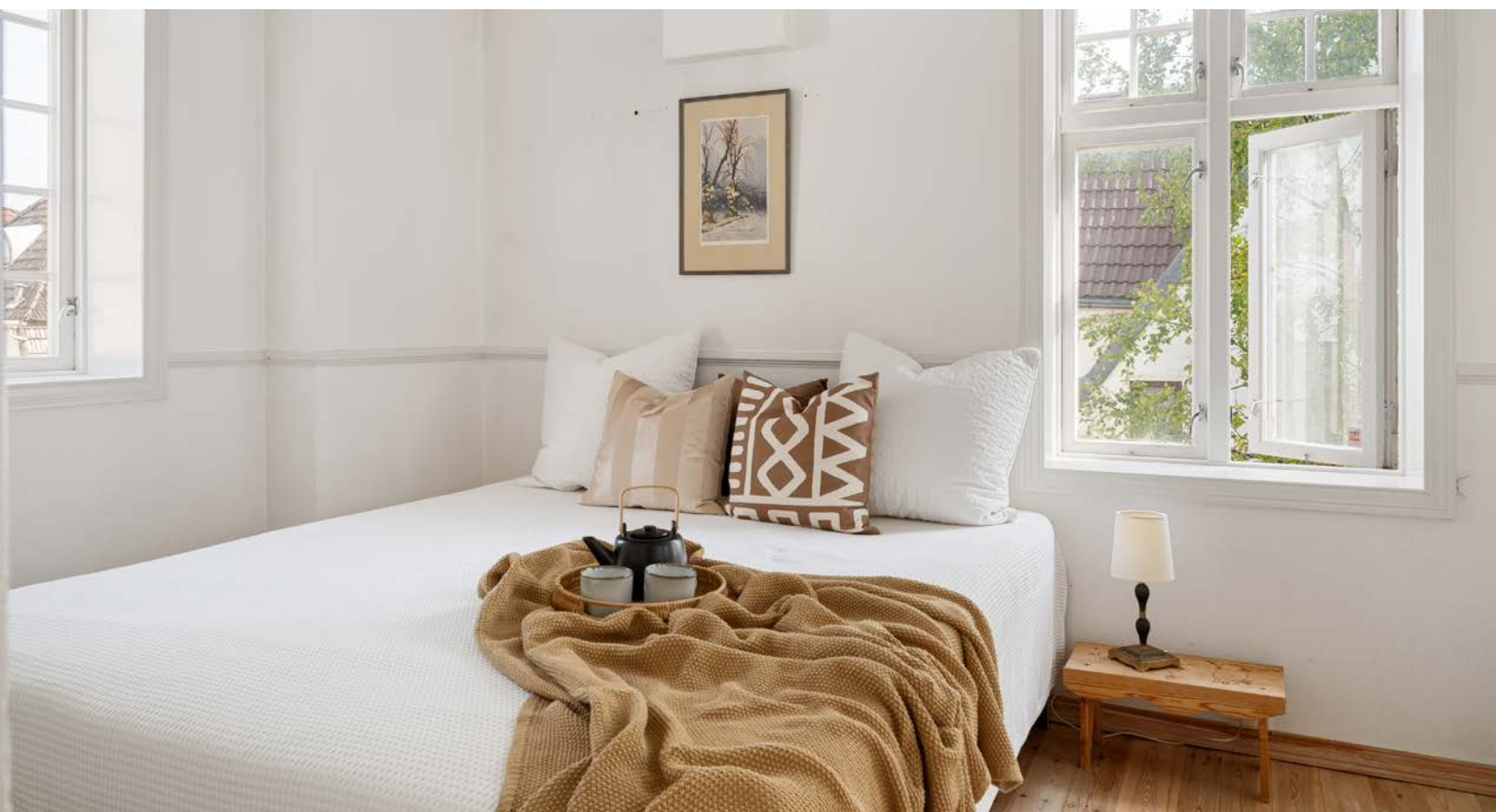
Godt med skapplass og arbeidsflater.







Romslig, lyst soverom med plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.



Her ligger alt til rette for en god natts søvn.



Baderom med direkte tilgang til hovedsoverom



Flislagt i dusjsone og gulv. 2 servanter med tilhørende speil.



Inngang / gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Stilig trapp som binder sammen etasjene.



Bad i 2 etasje med Klassiske sort-hvite fliser som gir badet særpreg.



Her har du også badekar. Slapp av og nyt atmosfæren.

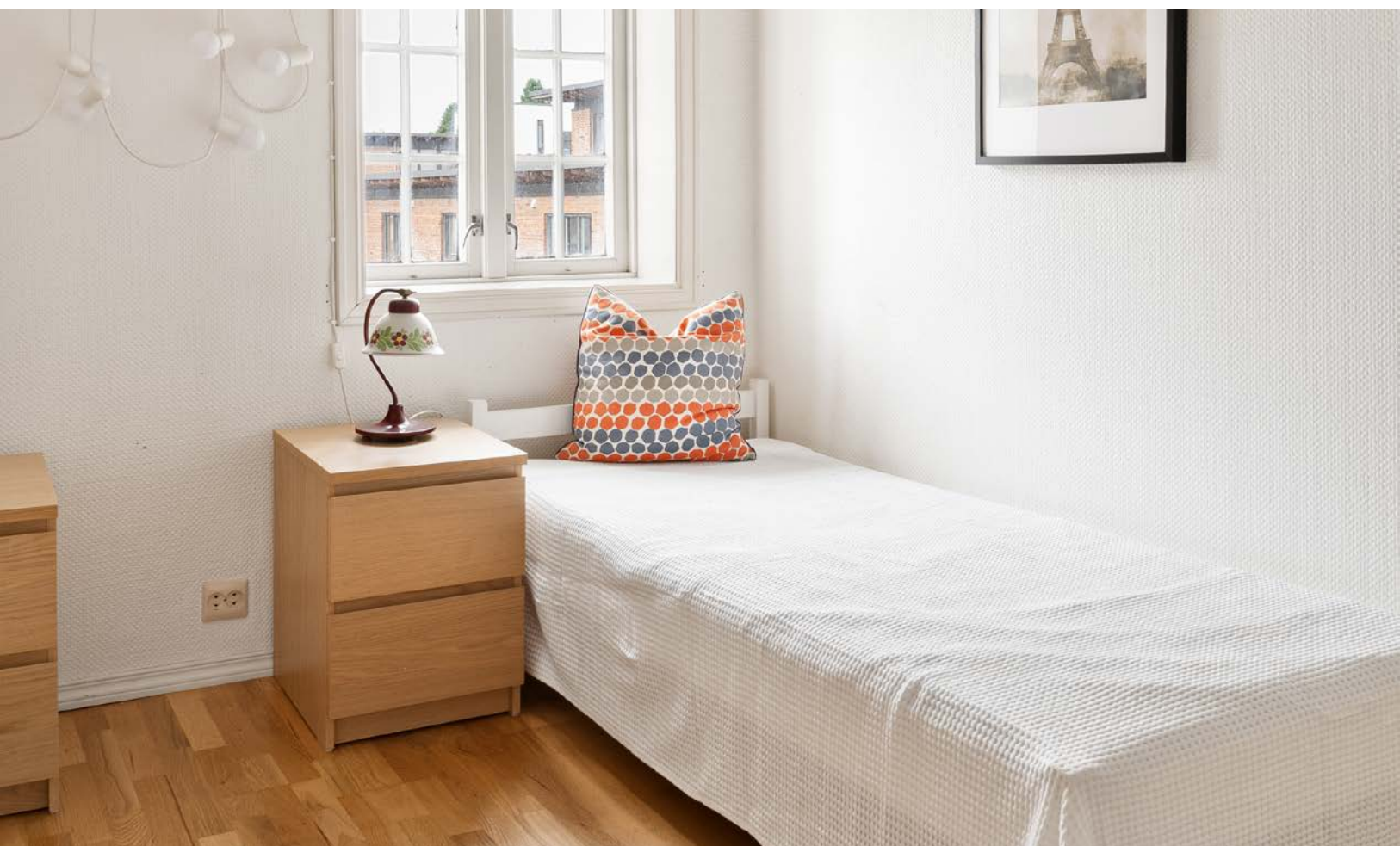


Soverom 2



Soverom 2

Stige opp til hems fra soverom 2





Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4





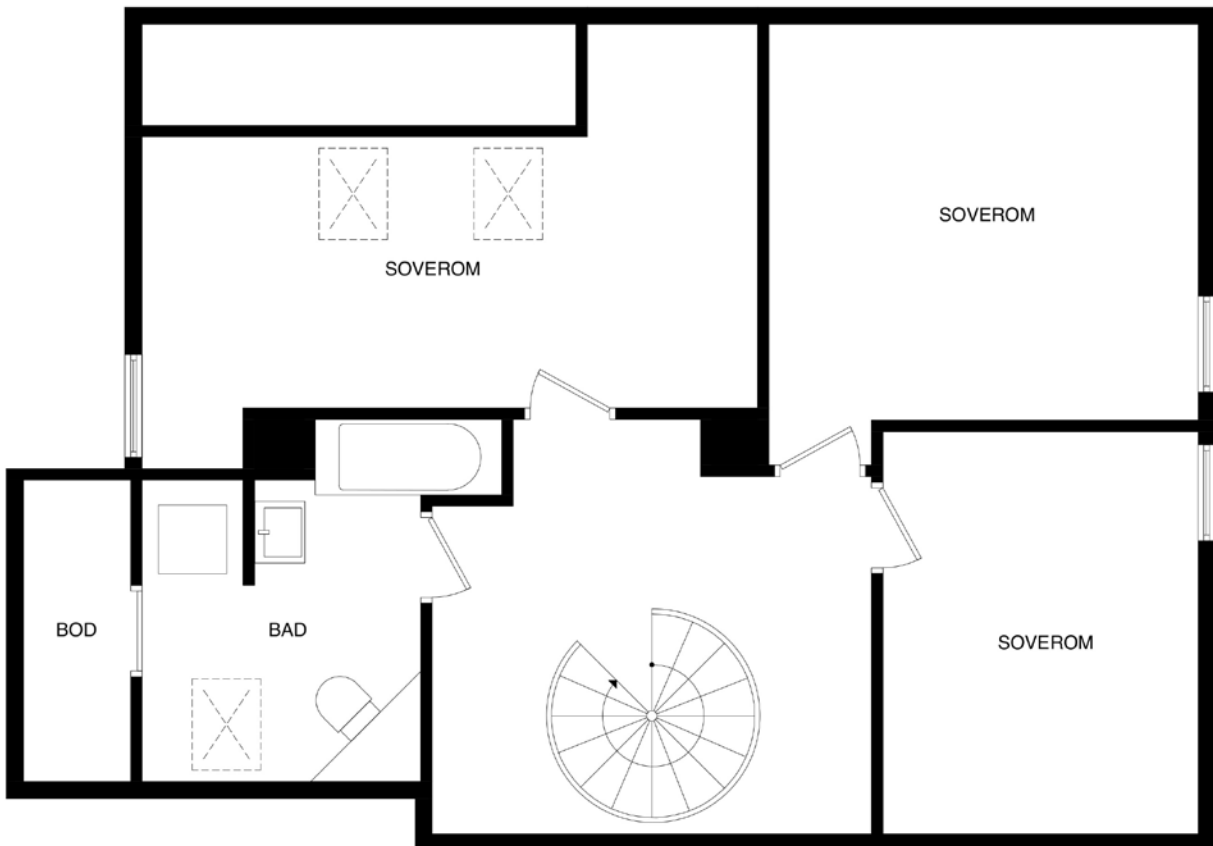
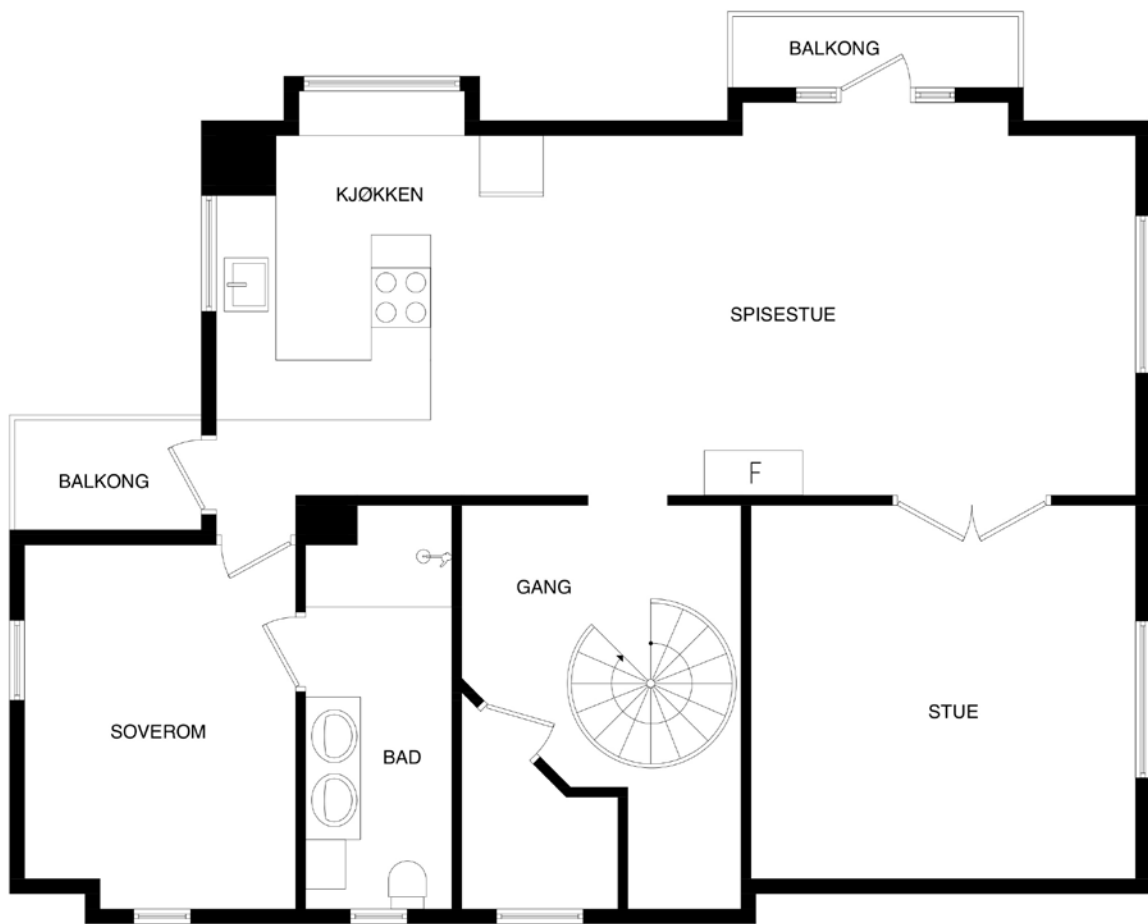


Sjarmerende hage med plass til blomster og sommerdager.



Velkommen hjem





Vedlegg

Niels Juels gate 59 4008 Stavanger

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1915

BRA: 118 m²

BRA-i: 118 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

12

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34213>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. (Målt høyder på 70 cm på balkong ved kjøkken.)

Balkong i betong har begrenset levetid. Det er registrert sprekk/avskalling og korrosjon i armering som følge av betongen trekker fukt. og vil over tid trekke til seg fukt. Anbefaler tiltak for å hindre videre utvikling.

Balkong i antatt tre over underliggende boligdel. Det synes å være benyttet sarnafil med oppbrett mot dør. Ukjent alder.

Grunnet skader i puss yttervegg vil det være farer for vanninntrengning, anbefaler at det utføres tiltak.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig oppgradert på 80 tallet.

Merknader:

-Det ble registreres noe nedbrytning og slitasje i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene, og har behov for justering.

-Råte i glasslister, brysting tilknyttet balkongdører, høyere fuktinnhold i omliggende gulv/foring innvendig.

-Punkterte takvindu på bad og soverom loft, soppdannelser og begynnende nedbrytning i treverk.

Fuktmerker omliggende ett vindu på soverom, ingen registrert fukt på befaringsdagen.

-Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet, fare for lekkasjer.

-Karmer er værslette, innvendig er stedvis krakelering i overflater, dette skyldes kondensering som følge av manglende ventilering/utskifting av inneluften.

-Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.

-Løs/sprekk bly i overgang takvindu.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Ytterdører oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Justering av enkelte vinduer og dør.

Deler av vinduer og dører må påregnes utskiftet på kortere sikt for å hindre lekkasjer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet.

Toppdekker, vegg takoverflater er stedvis noe slitt, og skader i overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Merknader:

-Etasjeskiller har skjevheter/ retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

-Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår slitt i overflater, registrert sprekk vaskekum, samt fuktskader i bunnplate i skap, samt omliggende parkett på befaringsdagen.

Vaskekum må skiftes for å hindre ytterligere fuktskader.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard ved oppgradering av innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ift. påpekte forhold anbefales kjøkkeninnredning oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen vindeltrapp, normal brukslitasje i overflater.

Merknader:

Avstand på trinn og rekkverk stedvis ikke sikret iht. dagens krav.

Manglende rekkverk ved trapp på loft.

Knirk/spenning i repo på loft.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn/spiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp/fastmontert stige til hems er ikke sikret.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Toalett, servant i innredning, og dusjnise.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 58 mm fall fra topp slukrist til topp dørterskel

Merknaer:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen. Diffusjonsplast og soppdannelser i synlig lettvegg ved hulltaking.

-Det er ikke synlig bruk av membran, trolig er det benyttet primer som tetting, normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Sokkel til dusjnise er høyere en dørterskel, ved en eventuell lekkasje utenfor nisse vil sideliggende rom påføres fuktskader.

-Ikke synlig oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje utenfor nisse vil sideliggende rom påføres fuktskader.

-Generell ujevn montering av flis, stedvis bom/riss/sprekke i fliser, dette skyldes stedvis montering og spenninger i konstruksjonen. Ved gjenoppbygging må det påregnes forsterkning/avstiving av konstruksjonen.

-Stedvis manglende, samt løs håndtak, stedvis svelling/brukslitasje i overflate innredning.

-Manglende tetting omliggende rørøpplagg under servant.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, og må påregnes oppgradert for å hindre lekkasjer i i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak. Påregnelig med nærmere kontroll. (Loft besøkt fra luke)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer utover merknader tilknyttet pipeløp.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i synlige åser og bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Treverket anbefales behandlet om det registreres aktivitet etter treskadeinsekter.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer tilfredstillende ved enkel test.

Merknader:

- Manglende filter/rist.
- Ventilator synes ikke tilstrekkelig festet til himling.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskifting anbefales isteden for utbedring av påpekte merknader.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
- Vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering og frostspreng.
- Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, nyere sikringsskap, ukjent alder.
El- kontroll utført i 2019, registrerte avvik ble utbedret og tilsyn avsluttet.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget med varierende alder.

Det anbefales el-kontroll utført av en registrert elektro installasjon i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det er montert avløp på sikkerhetsventil til sideliggende rom.
Anbefaler det også monteres vannsensor på gulv.
Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En fremtidig utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 årer påregnelig.
Montere fast tilkobling for å tilfredsstille gjeldende krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom 1. etasje, tilfredstillende løsning på oppføringstidspunktet, men ikke tilfredstillende ift. dagens bruk. Det er manglende tilluftspalte ved dører

Dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering og tilluft.

Våtrom: Loft - Bad

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Det er benyttet diffusjonsplast i lettvegg mot våtsone, dette øker risikoen for kondensering skader.

-Svimerke/krakelering i overflate overliggende stråleovn.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte merkander anbefales det montert dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløprør i vegg til servant. Veg kan påføres skade ved vannsøl. Membran synlig klemt i sluk.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Svelling i deler av innredning

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tiluft for å bedre luftutvekslingen.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Sprekk i bly i overgang skorstein/takstein.

Mose på skorstein tyder på at skorstein trekker fukt.

Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak.

Skorstein behøver behandling, eventuelt montering av heldekkende beslag.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av skorstein over tak, og vegg/tak på kryploft ved tilgang.

Anbefaler montering av heldekkende pipebeslag. (+/- 10 000,- pr. stk.)

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Enkelte vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Stedvis manglende røykvarsler, eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.8.2025

Rapportdato
17.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sven Göran Peter Gustafsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

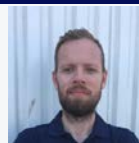
Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Niels Juels gate 59, 4008 Stavanger**

Kommunenr: **1103**

Gårdsnr: **58**

Bruksnr: **933**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1915 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur/yttervegg av antatt betong/teglstein.

Utvendig er pusset og malt.

Etasje skillet i tre bjelkelag.

Valmet saltak(mansard) i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med koblet og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand.

Større renovering opplyst utført på 80 tallet.

Registrerte tilstands anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	43	43	0	0	0
2. etasje	75	75	0	0	4
Totalt m²	118	118	0	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	43	43	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	75	75	0	Entre, stue/kjøkken, tv-stue, soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	118	118	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Deler av kjelleretasjen er i følge eier fellesareal på ca 58 m2, stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.
Øvrige rom i kjeller tilhører ifølge eier nabo.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. (Målt høyder på 70 cm på balkong ved kjøkken.) Balkong i betong har begrenset levetid. Det er registrert sprekk/avskalling og korrosjon i armering som følge av betongen trekker fukt. og vil over tid trekke til seg fukt. anbefaler tiltak for å hindre vinder utvikling. Balkong i antatt tre over underliggende boligdel. Det synes å være benyttet sarnafil med oppbrett mot dør. Ukjent alder. Grunnet skader i puss yttervegg vil det være farer for vanninntrengning, anbefaler at det utføres tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Generell overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags og koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører opplyses å blitt oppgradert på 80 tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig oppgradert på 80 tallet.

Merknader:

- Det ble registreres noe nedbrytning og slitasje i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Enkelte vinduer er noe strie å betjene, og har behov for justering.
- Råte i glasslister, brysting tilknyttet balkongdører, høyere fuktinnhold i omliggende gulv/foring innvendig.
- Punkterte takvindu på bad og soverom loft, soppdannelser og begynnende nedbrytning i treverk. Fuktmerker omliggende ett vindu på soverom, ingen registrert fukt på befaringsdagen.
- Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet, fare for lekkasjer.
- Karmen er værslitte, innvendig er stedvis krakelering i overflater, dette skyldes kondensering som følge av manglende ventilering/utskifting av inneluften.
- Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.
- Løs/sprekk bly i overgang takvindu.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Ytterdører oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Justering av enkelte vinduer og dør.

Deler av vinduer og dører må påregnes utskiftet på kortere sikt for å hindre lekkasjer.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak. Påregnelig med nærmere kontroll. (Loft besiktet fra luke) Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer utover merknader tilknyttet pipeløp. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i synlige åser og bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Generell info: Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Treverket anbefales behandlet om det registreres aktivitet etter treskadeinsekter.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet.

Toppdekker, vegg takoverflater er stedvis noe slitt, og skader i overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Merknader:

-Etasjeskiller har skjevheter/ retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

-Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.5 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-3**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår slitt i overflater, registrert sprekk vaskekum, samt fuktskader i bunnplate i skap, samt omliggende parkett på befaringsdagen.

Vaskekum må skiftes for å hindre ytterligere fuktskader.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard ved oppgradering av innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ift. påpekte forhold anbefales kjøkkeninnredning oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning**50 000 - 150 000****Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

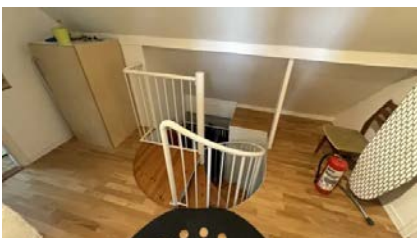
Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungere tilfredstillende ved enkel test. Merknader: -Manglende filter/rist. -Ventilator synes ikke tilstrekkelig festet til himling.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Utskifting anbefales isteden for utbedring av påpekte merknader.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne bolig.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelte vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Stedvis manglende røykvarsler, eldre brannslukningsapparat.	

6.7 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen vindeltrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
Innvendig trapp er en åpen vindeltrapp, normal brukslitasje i overflater. Merknader: Avstand på trinn og rekkverk stedvis ikke sikret iht. dagens krav. Manglende rekkverk ved trapp på loft. Knirk/spenning i repo på loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn/spiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Trapp/fastmontert stige til hems er ikke sikret.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. -Vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering og frostspreng. -Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt montert avtrekksvifte på våtrom, samt montert ett lysarmatur i senere tid, arbeid ble utført av Rogaland Elektro. Samsvarserklæring fremvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget med varierende alder, nyere sikringsskap, ukjent alder. El- kontroll utført i 2019, registrerte avvik ble utbedret og tilsyn avsluttet. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det elektriske anlegget med varierende alder. Det anbefales el-kontroll utført av en registrert elektro installasjon i forbindelse med eierskifte.	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmpumpe luft til luft, (eier antar 2015), ikke funksjonstestet, ingen merknader opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Ukjent om det oljetank på eiendommen.	



Plassering bereder

Kott på loft.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
 Det er montert avløp på sikkerhetsventil til sideliggende rom.
 Anbefaler det også monteres vannsensor på gulv.
 Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En fremtidig utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.
 Montere fast tilkobling for å tilfredsstille gjeldende krav.



6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom 1. etasje, tilfredstillende løsning på oppføringstidspunktet, men ikke tilfredstillende ift. dagens bruk. Det er manglende tilluftspalte ved dører	
Dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering og tilluft.	

6.14 Våtrom: Loft - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, malt strier på vegg og malt pipeløp i våtsone.
(Ukjent, med legges til grunn at det er benyttet våtromsmaling i våtsone.)
Utstyr: Badekar, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.
Stråleovn.
Ca 23 mm fall fra topp gulv ved sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Merknader:

- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Det er benyttet diffusjonsplast i lettvegg mot våtsone, dette øker risikoen for kondensering skader.
- Svimerke/krakelering i overflate overliggende stråleovn.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfiberbeveg, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte merkander anbefales det montert dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløprør i vegg til servant. Veg kan påføres skade ved vannsøl. Membran synlig klemt i sluk. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak under servant. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Svelling i deler av innredning	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tiluft og ventilering av rommet blir redusert. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tiluft for å bedre luftutvekslingen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

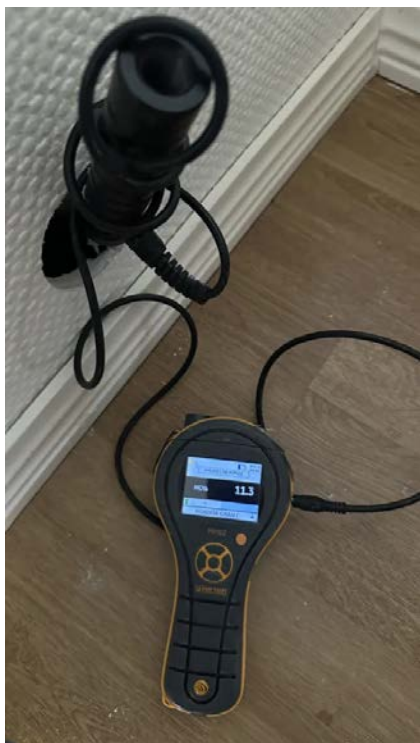
6.15 Våtrom: 2. etasje - Bad



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av våtrom TG-3	
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen. Utstyr: Toalett, servant i innredning, og dusjnisje. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 58 mm fall fra topp slukrist til topp dørterskel	
Merknader: -Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen. Diffusjonsplast og soppdannelser i synlig lettvegg ved hulltaking. -Det er ikke synlig bruk av membran, trolig er det benyttet primer som tetting, normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. -Sokkel til dusjnisje er høyere en dørterskel, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje vil sideliggende rom påføres fuktskader. -Ikke synlig oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje vil sideliggende rom påføres fuktskader. -Generell ujevn montering av flis, stedvis bom/riss/sprekk i fliser, dette skyldes stedvis montering og spenninger i konstruksjonen. Ved gjenoppbygging må det påregnes forsterkning/avstiving av konstruksjonen. -Stedvis manglende, samt løs håndtak, stedvis svelling/brukslitasje i overflate innredning. -Manglende tetting omliggende rørøpplegg under servant.	
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak	
Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, og må påregnes oppgradert for å hindre lekkasjer i konstruksjonen.	



Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.16 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med i hvit profilert utførelse, stedvis noe slitt overflater og låskasser, påregnelig normalt ift. alder.

Merknader:

- Det er ikke luft spaltes på alle innvendige dører, dette hundre luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Gjennomslag av kvist i karm til bad loft.
- Enkelte dører tar i karm og tilslutter karm skjevt.
- Dørblad mellom entre/stue ikke montert på befaringsdagen.

6.17 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Pipe av teglstein med ildsted i stue 2. etasje.

Merknader innvendig:

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Riss i brannplate i ildsted.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Sprekk i bly i overgang skorstein/takstein.
Mose på skorstein tyder på at skorstein trekker fukt.
Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak.
Skorstein behøver behandling, eventuelt montering av heldekkende beslag.
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av skorstein over tak, og vegg/tak på kryploft ved tilgang.
Anbefaler montering av heldekkende pipebeslag. (+- 10 000,- pr. stk.)

6.18 Øvrig: Utvendige forhold



Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, krypkjeller, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Kjellerdel er i følge fellesrom, stedvis kommenter, men ikke vurdert.

Yttervegg

Stedvis riss/sprekker/avskalling i pusset yttervegg, tegn til setninger.

Deler av grunnmur/bæremur i kjeller er undergrav. Anbefaler nærmere kontroll av bæreevne.

Manglende fall på smyg over enkelte vinduer, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Normal levetid for puss/om pussing er 10 til 40 år.

Tiltak:

-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre

fukttinntrekk/frostsprengning, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

-Yttervegg må behandles med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut.

Ikke nærmere kontrollert.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein fra antatt 80 tallet, normal slitasje med noe mose i topp belegget enkelte steder.

Merknader:

-Manglende snøfanger ved takfot.

-Ubehandlet bly i overgang tak/vegg, stedvis riss i bly, løs bly, dette øker faren for fuktskader.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Takkonstruksjonen

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av plast fra antatt 80 tallet.

Påregnelig med enkel smålekkasjer i skjøter og koblinger, samt korrodering i rennekroker Og veggfester.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Drenering

Det er trolig ikke montert drenering rundt boligen. Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Registrert slatutslag på grunnmur innvendig.

Ukjent om det er montert diffusjon i gulv på grunn.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Utvendig trapp

Manglende rekkverk.

Sig/sprekk utvendig trapp, påregnelig med oppgradering.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250096	

Selger 1 navn
Sven Göran Peter Gustafsson

Gateadresse	
Niels Juels gate 59	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250096

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av lysarmatur og vifte på baderommet
Arbeid utført av	Rogaland elektro

Filer

[faktura og IK-KS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjelleren er ikke drenert og er så fuktig som en kan forvente.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Der er murskader i konstruksjonen. Dette gjelder trappen inn i huset, og i tilknytting til kjellerinngangen. Der er også skader i altanen, i tillegg er der en del mindre skader flere plasser på veggene.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250096

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Gustafsson	d1f6f6416fa6a680792933f fc50e910117b895c5	09.06.2025 11:38:00 UTC	Signer authenticated by One time code

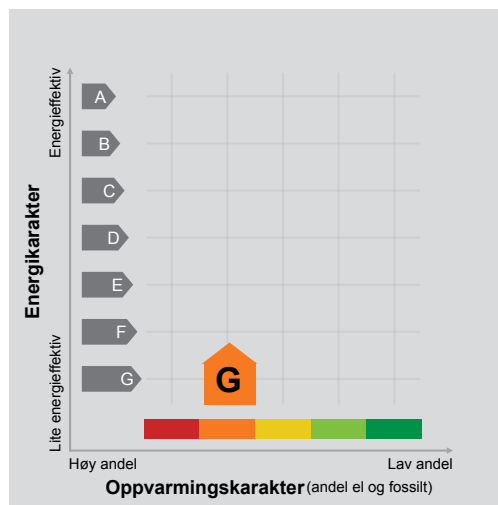
Document reference: 1412250096

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

ENERGIATTEST



Adresse	Niels Juels gate 59
Postnummer	4008
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	933
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4593294
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-122655
Dato	19.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Niels Juels gate 59 - Nabolaget Vestre Platå - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Solvang omsorgsboliger Linje 5	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	12 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

P-Kyrre, Stavanger	5 min
Olav Kyrres gate	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

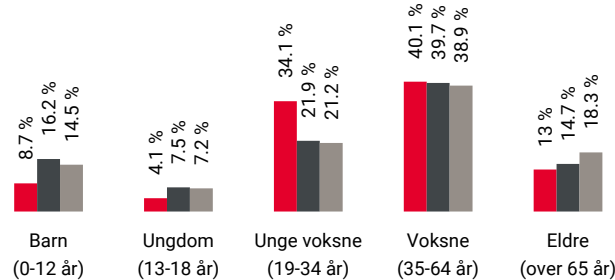
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Platå	1 243	725
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min 0.3 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km
Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Helgø Meny Herbarium	7 min
Coop Prix Misjonsveien Søndagsåpent	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 80/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽ Rudlå balløkke 7 min
Ballspill 0.6 km

⚽ Kampens plass balløkke 9 min
Ballspill 0.7 km

🏊 SATS Herbarium 7 min

🏊 EVO Kannik 8 min

Boligmasse



■ 19% enebolig
■ 26% rekkehus
■ 24% blokk
■ 32% annet

«Det er et rolig nabolag med nærliggende muligheter som er viktige for meg som dagligvarebutikk, take away restaurant og turområder. :o)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Herbarium

7 min



Apotek 1 Herbarium

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

54%

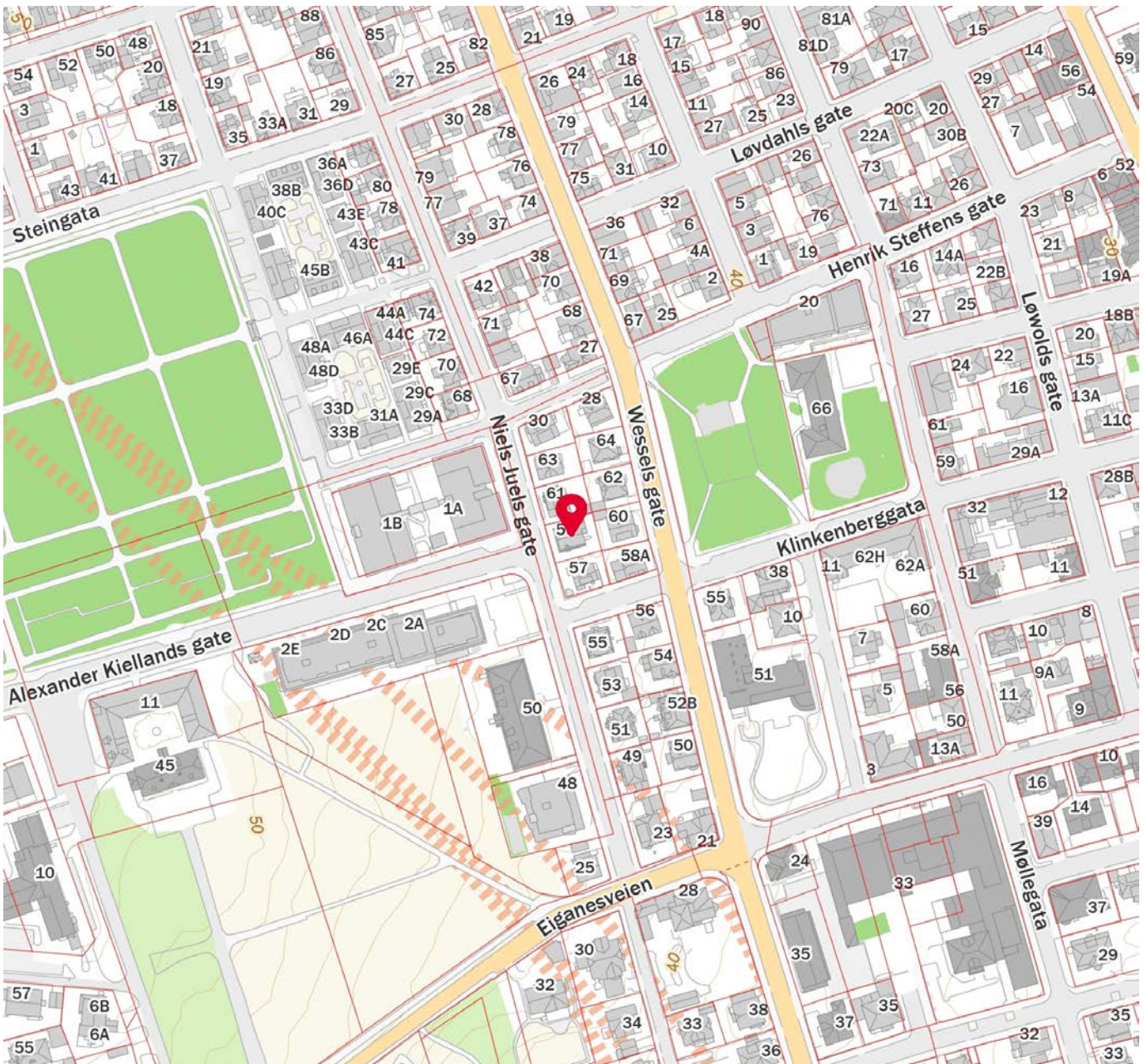
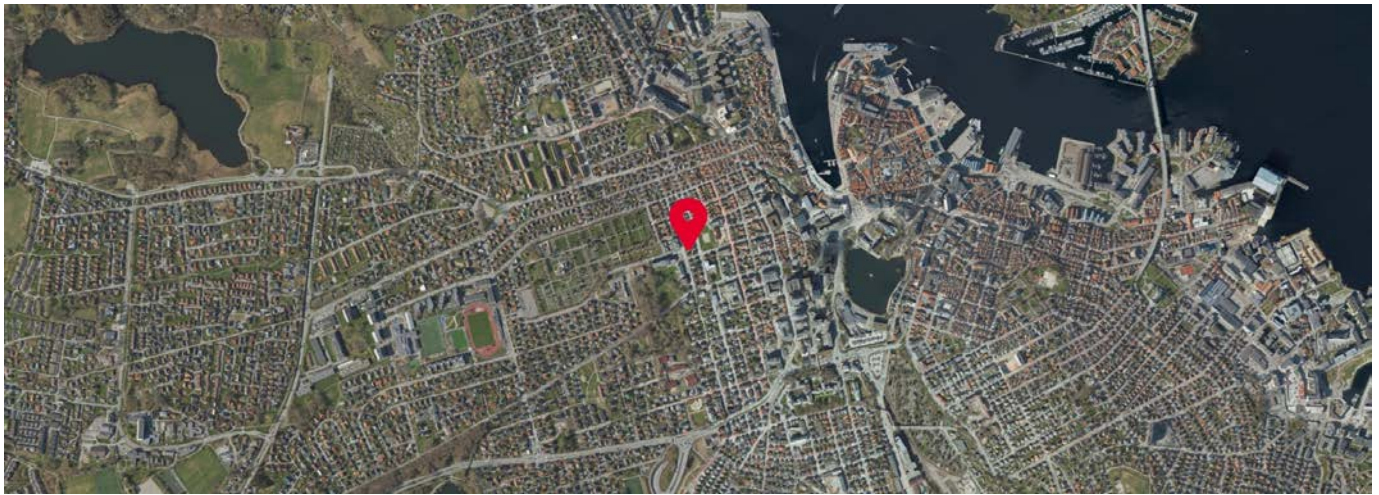
■ Vestre Platå

■ Stavanger/Sandnes

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Adresse: Niels Juels gate 59, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/933/0/2
Dato: 2025-05-16
Målestokk: 1:1,000



Grunnkart

Adresse: Niels Juels gate 59, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/933/0/2
Dato: 2025-05-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	58	Bruksnr	933	Festenr	0	Seksjonsnr	2
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	289.88 kvm		
Hensynsonenavn	H570_16		
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø		
Areal	289.88 kvm		
Omrnavn	B5		
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2332	
Navn	Reguleringsplan for Vestre Platå nord. Eiganes og Våland bydel	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10/29/2018 00:00:00	
Bestemmelser	2332 bestemmelser.pdf , Retningslinjer for Trehusbyen.pdf	
Delarealer		
	Areal	284.97 kvm
	Hensynsonenavn	H570
	Rpangittthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
	Areal	284.97 kvm
	Feltnavn	A1
	Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
	Areal	4.9 kvm
	Feltnavn	o_F
	Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Bestemmelser for 2332, detaljregulering for Vestre Platå, Eiganes og Våland bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 29.10.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endret § 5 i henhold til vedtak KBU17.01.2019 i medhold av pbl § 12-14.

§ 1 Formål

Planen skal legge rammer for å sikre vern av kulturmiljø og verdifull vegetasjon, et godt bomiljø og trafiksikkerhet.

§ 2 Fellesbestemmelser

Bevaring av kulturmiljø

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdetes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalsstruktur, gateløp, hageareal og verdifulle trær. Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses områdetes kulturhistoriske verdifulle bebyggelse og områdetes særpregede miljø.

Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av alle offentlige arealer, og ved alle eventuelle nybygg.

Ved opparbeidelse av utearealer og restaurering av bygninger må prinsippene om universell utforming så langt som mulig etterkommes. I bygninger der deler av arealet er tiltenkt offentlige funksjoner, må det tas hensyn til disse prinsippene.

Avkjørsler

Det skal ikke etableres avkjørsler ut over de som er vist i plankartet.

§ 3 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på B3 skal o_GT5 være opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på C2 skal Johan Gjøsteins plass oppgraderes med steinmur og trinnfrie gangstier.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på F2 skal o_GT3 være opparbeidet.

§ 4 Krav til søknad om byggetillatelse

Søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal inneholde plantegninger, fasadetegninger og snitt i skala 1:100 av det aktuelle tilbygg/nybygg. Tilstøtende bebyggelse/fasader skal inngå i fasadetegninger. Materialer og eventuell planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Tegningene skal vise plan for opparbeiding av hele tomte, med plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser, eksisterende og fremtidig terreng.

Sammen med byggesøknad for tiltak langs Løkkeveien, Eiganesveien, Stokkaveien og Wessels gate skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak for å sikre innendørs støy i henhold byggeforskriftene.

Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gatetun) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. De skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Planer for gatetun skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer, samt eksisterende og nye trær.

Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Søknaden må vedlegges redegjørelse for hvordan kravene til blågrønn faktor oppfylles.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

For de delene av disse kvartalene som er regulert til hensynssone bevaring vises også til § 8.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser, skal bebyggelse legges i formålsgrensen mot fortau/gatetun.

Frittliggende – og konsentrert småhusbebyggelse – delområdene A1, B1, C1, D1, D2, E, F1

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.
- Eventuelle tilbygg, påbygg eller bolighus og alle tilhørende nye anlegg (garasjer, boder, gjerder, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og overflater som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

- Det tillates maks. 2 boenheter per eiendom, med unntak av der opprinnelig bebyggelse er utformet som flermannsboliger.
- Utenfor byggegrensene mot midten av kvartalene tillates kun uthusbebyggelse som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 8.2. Uthus skal være maks. 2,5 m høye, og maks. 15 m² BYA.
- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.
- Utnyttelse er angitt som maks. % BYA eller maks. m² BYA per eiendom i plankartet.
 - Der utnyttelsesgraden er angitt ved maks. m² BYA, skal den likevel ikke overskride 80 % BYA for hver eiendom.
 - Maks. % BYA kan kun bygges såfremt dette er mulig innenfor byggegrensene.
 - Eiendommer med høyere utnyttelsesgrad enn angitt i plankartet, anses som ferdig utbygget.
 - Eventuelle tilbygg/påbygg/nybygg kan ha maks. møne- og gesimshøyde over eksisterende terreng som angitt i tabellen:

Delområde	Møne / gesims
A1	12,0 m / 7,5 m
B1	12,0 m / 9,5 m
C1	11,5 m / 8,0 m
D2	12,5m / 7,5 m
E	10,5 m / 7,0 m
F1	9,5 m / 6,0 m

D1 - Kommunegårdene øverst i Løvdahls gate

De to tunene med to- og firemannsboliger i mur, med tun, forhager og gatemiljø skal bevares. Husene skal tilbakeføres til opprinnelig utseende, med piper, smijernsbeslag i mønene, luftesjakter over tak, og portaler mellom husene.

Vinduer skal være av tre og i husets stil, ha sprosser og glass festet med kitt. Vinduene skal være i en mørk jordfarge. Dersom nåværende bruk (sosialboliger) avvikles, skal vinduene være kobla.

Ytterdører skal være i tre og tilpasset husets stil, men kan avvike fra original form for å imøtekomme sikkerhetskrav og andre praktiske utfordringer knyttet til nåværende bruk.

Fasaden skal ha murpuss. Bygningene skal ikke etterisoleres slik at dimensjonene, vinduer og takutstikk forrykkes vesentlig.

Taket skal tekkes med tegl, tilsvarende flate, naturrøde sandnespanner. Takrenner skal utformes i sink, med rette knekker.

Gårdsrommene skal holdes åpne og ikke bebygges.

Boligblokker A2 og B2

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.

Samtlige delområder skal anses som ferdig utbygget.

A2 - Solvang omsorgsboliger

Bebyggelsen med tilhørende hageanlegg skal bevares. Påbygg i høyden tillates ikke. Tilbygg og balkonger tillates ikke.

Barnehage

Bebyggelsen skal bevares. Tilhørende uteområde skal tilpasses barnehagens behov, men eventuelle konstruksjoner (skur, lekehytter, klatrestativer, gjerder osv.) skal tilpasses den verneverdige barnehagebygningen. Eventuelt sykkelkur/sykkelvognskur skal plasseres langs forstøtningsmuren til Henrik Steffens gate 20.

Blandet formål B3, C2 og F2

Formål

I blandet formål inngår bolig, kontor, næring, tjenesteyting, hotell, bevertning og forsamlingslokale.

- Det tillates ikke boliger eller hotellrom i første etasje i hus med fasader mot fortau.
- Langs Løkkeveien i C2 sør for Løvdahls gate kan det heller ikke etableres boliger i andre etasje.
- Bevertning kan kun etableres der det ikke fører til vesentlige ulemper for de tiliggende boligene.
- Første etasje mot Løkkeveien, Eiganesveien og Klinkenberggata skal brukes til publikumsrettet virksomhet, herunder handel, tjenesteyting, håndverk, bevertning og annen servicevirksomhet.
- Fasader i første etasje mot Løkkeveien, Klinkenberggata og Løvdahls gate skal ha høy transparens med utstillingsvinduer og inngangsdører, og skal benyttes til allment tilgjengelige, publikumsrettede funksjoner.

Utforming

- Eventuelle tilbygg, påbygg, nybygg og tilhørende nye anlegg (garasjer, boder, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.

Utviklingspotensiale

Området anses i all hovedsak å være ferdig utbygget. Unntakene inngår ikke i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø (diagonal skravur) og er listet opp under. For større nybygg på disse eiendommene, kreves det at nærmeste gatetun er opparbeidet eller parken Johan Gjølsteins plass er oppgradert, jf. § 3 Rekkefølgekrav.

Eiendommer med utviklingspotensiale:

- Ledaalsgata 3: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,5 m / 9,0 m
- Klinkenberggata 24: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,7 m / 9,1 m
- Klinkenberggata 26: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 13,4 m / 9,6 m
- Løkkeveien 50 / Peder Claussøns gate 17 A og B: Maks. 80 % BYA. Hjørnebygget mot Løkkeveien og Peder Claussøns gate skal bevares. Peder Claussøns gate 17 A og B tillates erstattet med nybygg med maks. høyder (møne / gesims) 9 m / 5 m mot Peder Claussøns gate og 14,5 m / 7,5 m mot Løkkeveien.
- Løkkeveien 64: Maks. 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 9,5 m / 5,5 m, men nybygg må trappes ned mot Løkkeveien 62 til makshøyder 7,0 m / 4,0 m.
- Løkkeveien 68: Tillates 100 % BYA. Maks. møne- /gesimshøyder 11,0 m / 5,5 m.
- «Løkkeveien74» (g./br.nr.:58/720): Maks. 75 % BYA og møne-/gesimshøyder 11,5 m / 6,0 m.
- Løkkeveien 86: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 8,5 m / 4,7 m.
- For to av eiendommene som inngår i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, åpnes det for en delvis fornying av eksisterende bebyggelse. Dette gjelder:
 - Løkkeveien 36 (g./br.nr. 58/684) – Bygningen skal bevares, men kan få ny sokkeletasje. Maks. møne-/gesimshøyder 14,5 m / 9,5 m.
 - Løkkeveien 76 (g./br.nr. 58/722) – Bygningen skal bevares, men taket kan erstattes med et påbygg opp til møne-/gesimshøyder 11,5 m / 5,5 m.

Utforming av nybygg på unntakseiendommene

- Nybygg i B3, C2 eller F2 skal ha fasader i trekledning og må ta opp i seg tematikk fra den omkringliggende trehusbyen.
- Nybygg langs Løkkeveien skal ha saltak eller valmet tak, og førsteetasjer som er trukket min. 1 m inn fra fortauet.
- Nybygg langs Løkkeveien nord for Løvdahls gate skal ha gavlvegg mot Løkkeveien.

Uteoppholdsareal

Ved boligbygging skal det settes av min. 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer, men kan i sin helhet dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre Johan Gjøsteins plass eller et nærliggende gatetun, jf. § 3 Rekkefølgekrav, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.»

Renovasjon

Arealet (RE i plankartet) skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Det skal være fire beholdere for avfall og trinnfri adkomst til avfallsbeholderne.

6 7 Park: Johan Gjøsteins plass

Johan Gjøsteins plass skal være offentlig, og fylle rollen som kvartalslekeplass for kvartalene omkring. Lekeplassen skal tilrettelegges med varierte leke- og oppholdsmuligheter for alle aldersgrupper.

Gangstiene diagonalt over plassen skal opprettholdes, men opparbeides uten trinn.

Parken skal avgrenses mot Wessels gate med mur av naturstein på maks. 1 m høyde.

Møblering skal ha en utforming som er estetisk forenelig med parkens utforming og områdets verneverdige bebyggelse.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veiarealer skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Rogaland. Offentlige veiarealer med unntak av gatetun skal ha blågrønn faktor på min. 0,2.

Ved vegstengninger skal framkommelighet for syklist ivaretas.

Fortau

Kantstein skal være av naturstein.

Fortau som er over 3,0 m brede kan inneholde vegetasjon, møbler, lekeapparater og sykkelparkering, men en ferdselsbane på min. 2,0 m bredde skal ivaretas

Gatetun

- Skal ha blågrønn faktor på min. 0,4.
- Gatetunene skal ha dekke som skiller seg ut fra gatene for øvrig.
- Gatetunene skal bære rollen som sandlekeplass og uteoppholdsrom for de nærmeste kvartalene, og skal inneholde ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek.
- Gatetunene skal ha vegetasjon som gjenspeiler årstidene, i form av farger, frukt/bær, løvfelling osv.

GT6

Gatetunet skal romme min. 10 parkeringsplasser.

Kjøreveg

I disse gatene skal det ikke være kantparkering:

- Eiganesveien
- Wessels gate
- Stokkaveien vest for Kong Oscars gate 34

I disse gatene skal det være ensidig kantparkering:

- Klinkenberggata
- Løvdahls gate
- Niels Juels gate
- Steingata
- Møllegata
- Stokkaveien ved Møllegata 108, Stokkaveien 18 og Kong Oscars gate 31

Parkering

Det skal utarbeides en plan for parkering som sikrer at de boenhetene som idag har egen parkeringsplass, får beholde minst én parkeringsplass. Eksisterende avkjørsel fra egen grunn beholdes dersom dette er akseptabelt ut fra hensynet til trafiksikkerheten. Dersom reguleringsplanen eller bestemmelsene setter en hindring for dette, kan nødvendig justering av planen gjøres som mindre reguleringsendring

§ 8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570

Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle området kulturmiljøverdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og området særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, bakgårder, gådsrom, parken, hageareal, forhager og verdifulle trær.

Alle byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

8.1 Riving

Riving av bygninger som er markert med hensynssone bevaring kulturmiljø (med diagonal skravur) i plankartet tillates ikke. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn anses som rimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

8.2 Nybygg

Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som en følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg kan også godkjennes ellers i planområdet, men bare under forutsetning av at området verneverdi ikke reduseres (jf. §1). Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 7.2, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Som en hovedregel tillates det ikke å oppføre nybygg, uthus, garasjer eller andre element som fortetter åpne rom inne i kvartalsstrukturene. Det kan gjøres unntak for prosjekter som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 6.2 og dersom det enkelte prosjekt vurderes som en positiv tilvekst i den midtre delen av kvartalsstrukturen.

8.3 Rehabilitering og tilbakeføring

Bestående bygninger kan utbedres, oppgraderes og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon, eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes. Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal tak tekkes med brent, rød enkeltkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes kun på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke "gavlstein").

Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre i husets stil. Glasset innfestes med kitt i ytre ramme. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.

Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller fravær av slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.

Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak).

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan

Hovedombygging

Bygg kan repareres og tilbakeføres til sitt sekundære utseende der det har vært gjennom en vellykket hovedombygging og hvor tilbakeføring til original utførelse er i konflikt med bygningens formelle nåværende stiluttrykk.

Murer, gjerder og porter

For murer, gjerder og porter skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Høyden skal være maks 1,2 m i indre kvartaler og maks 1,0 m mot gaten. Ved utskifting skal disse elementene kopieres.

Tekniske innretninger

Alle tekniske installasjoner som varmepumper, ventilasjonsanlegg, solcellepaneler, antenner o.l. kan plasseres på ikke-eksponerte steder når dette er vurdert og godkjent av Byantikvaren.

Fargebruk

Bebyggelsen skal ha en fargepalett som samsvarer med husets opprinnelige stil. Vinduskarmer og vindusomramning skal da ha en annen farge enn kledningen.

§ 9 Trær som skal bevares

Trær som er avmerket i plankartet skal ikke felles. Parksjefen skal godkjenne tiltak som felling og beskjæring, samt grunnarbeider og lignende i nærheten av disse trærne. Nyplanting skal vurderes i samråd med parksjefen.



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	21.05.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	933	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Niels Juels gate 59						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒
------------------	--	--

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.06.2025
	Beløp:	1472

* 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)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

19.05.2025		Terminfaktura Kr 1472 (6)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.05.2025	01.06.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,083	01.05.2025	01.06.2025	Kr 276,51
FASTDEL VANN	176	m2	10,60	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 194,34
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	264	m3	8,20	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 225,5
FASTDEL AVLØP	176	m2	14,50	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 265,84
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	264	m3	11,70	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 321,75

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Fakturadato 25.02.2025 med feiing og tilsyn:

25.02.2025		Terminfaktura Kr 1490 (8)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr -94,05
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr 276,51
FASTDEL VANN	176	m2	10,60	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 194,34
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	264	m3	8,20	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 225,5
FASTDEL AVLØP	176	m2	14,50	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 265,84
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	264	m3	11,70	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 321,75
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/2	01.01.2025		Kr 112,5

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.08.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	61/100	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUSTAFSSON SVEN F310568*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NIELS JUELS GATE 59 4008 4008 STAVANGER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Niels Juels gate 59	H0301	58/933/0/2	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Niels Juels gate 59	H0201	58/933/0/2	0	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Niels Juels gate 59

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4008 STAVANGER	Kirkesogn	06010102 Domkirken og St. Petri
Grunnkrets	805 Ledaal 3	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	6 Eiganes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4593294		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1915

1: Bygning 4593294: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.12.1915

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	290
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	290
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1915	23.11.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Niels Juels gate 59	H0301	58/933/0/2	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Niels Juels gate 59	H0201	58/933/0/2	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	44	0	44	0	0	0
H02	1	80	0	80	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
K01	0	82	0	82	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 58/933

Bruksnavn		Beregnet areal	289.9
Etablert dato	15.06.1915	Historisk oppgitt areal	282,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6541121.78	311577.41	0	Ja	289.9	



Skatteetaten

Dato
16.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Gnr 58 Bnr 933 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Niels Juels gate 59, 4008 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 197 778 Som sekundærbolig: kr 4 791 113
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendomskart med grenser

Adresse: Niels Juels gate 59, 4008 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/933/0/2

Dato: 2025-05-16

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

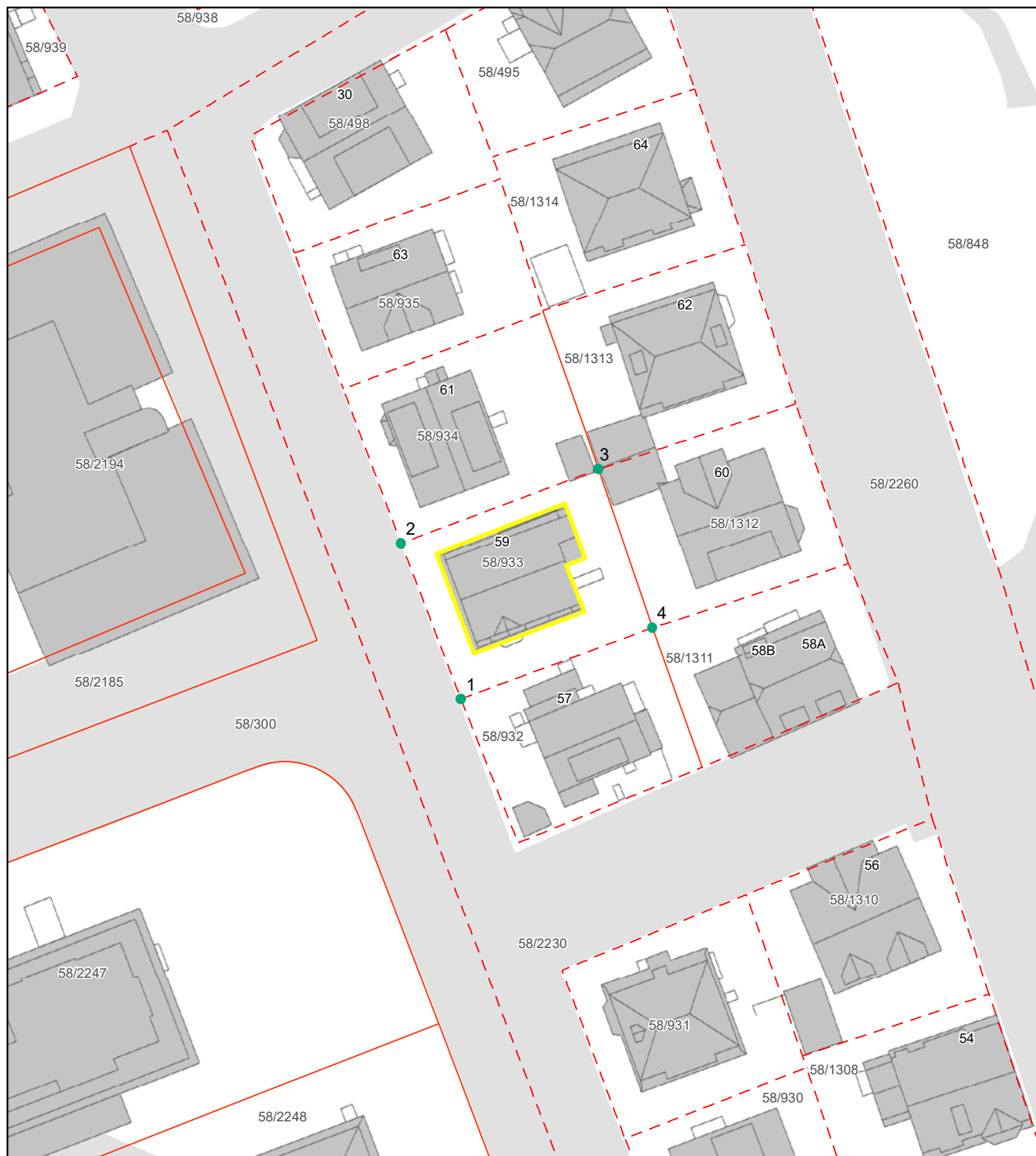


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





Grensepunktrapport

Rapportdato : 16.5.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
289.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541115.41599	311567.852777	Ikke spesifisert	15.28	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541129.63643	311562.374584	Ikke spesifisert	19.32	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541136.42015	311580.411178	Annen terrengdetalj	15.37	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6541121.92203	311585.363879	Ikke spesifisert	18.74	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0

side: 1

DAGBOKFØRT Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

11.08.86 14649

BYFOGDEN I
STAVANGERBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
SR-Bank Stavanger Sparekasse Eiendomsavdelingen	Postb. 218 4001 STAVANGER	

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	Niels Juelsgt. 59, Stavanger			
2. Hjemmels- haver	Navn		Fødselsnummer	
	Ying Guo		210659-	
	Frode Kaland		311256-	
	Michael Wathne		210457-	
	Marita Kaland		060461-	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Niels Juelsgt. 59
Oppmålingsjefen i Stavanger 16.07.86

e. f.

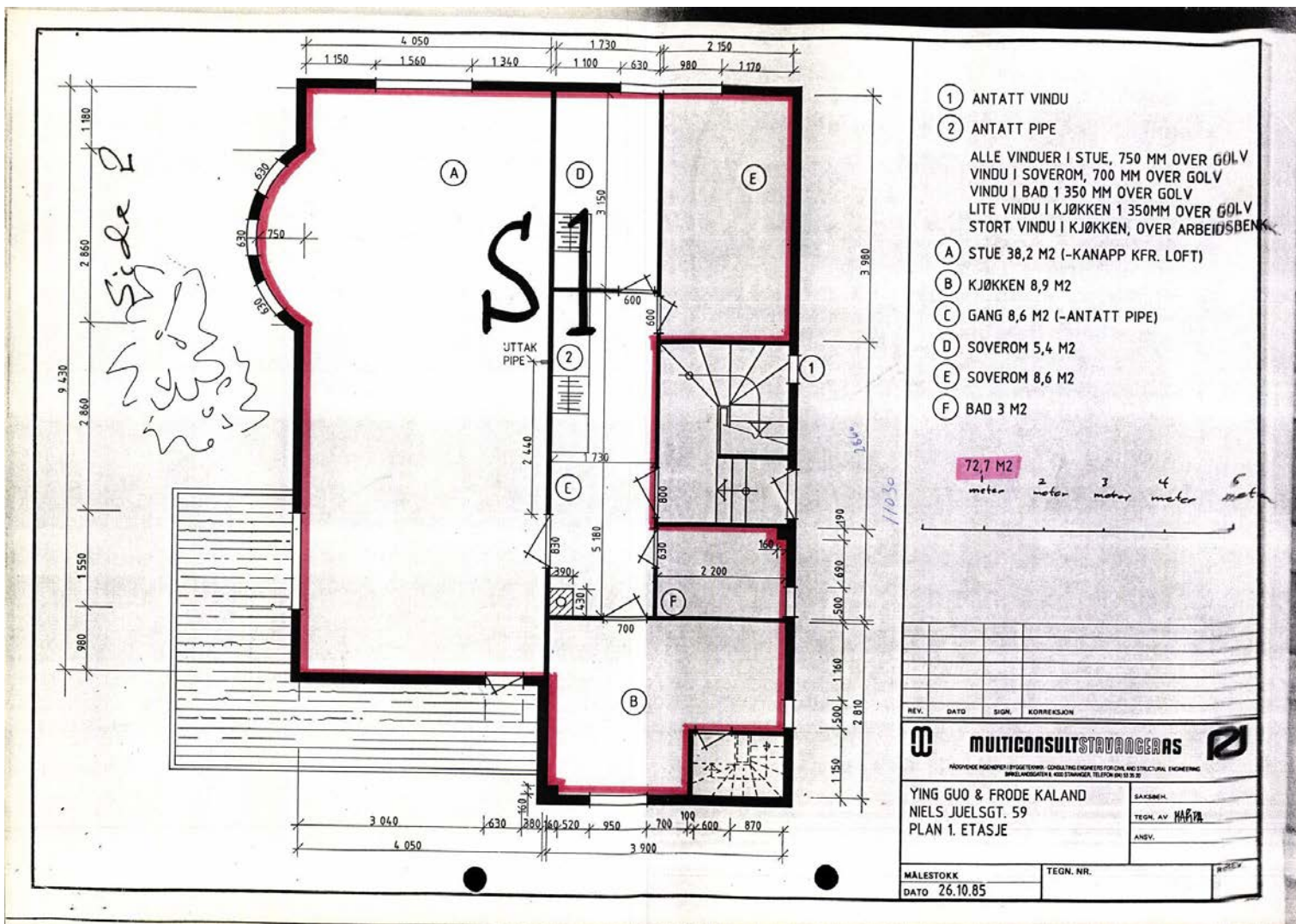


6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 100	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	39	21		
2	B	61	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Hjemmel: S.m. 1: YING GUO FRODE KALAND S.m. 2: MARITA KALAND MICHAEL WATHNE					
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift				
16.06.86	<i>Michael Wathne</i> <i>Marita Kaland</i>				
Sted	<i>Frode Kaland</i> <i>Ying Guo</i>				
Stavanger					

Tinglysingsstempel

Vi bekrefter at nærværende gjenskop
er identisk med originalen.
STAVANGER SPAREKASSE



Architectural floor plan of a house with six rooms labeled A through F. The plan includes detailed dimensions for room sizes and overall building footprint.

Room Dimensions (Approximate):

- Room A: 1780 x 1720
- Room B: 1720 x 1240
- Room C: 1240 x 830
- Room D: 2650 x 1720
- Room E: 2040 x 1100
- Room F: 2000 x 700

Overall Dimensions:

- Total Width: 5530
- Total Depth: 3970

Other Features:

- Room A: Large 'S' shaped island, fireplace, and a curved wall with a window.
- Room B: Kitchen with a sink and stove.
- Room C: Dining area.
- Room D: Large open space.
- Room E: Bedroom.
- Room F: Bathroom.
- Staircase: Located between rooms C and F.
- Entrance: Small area at the bottom of the plan.

- (A) STUE 26,6 M2
- (B) KJØKKEN + 2 DIV. ROM 10,8 M2
- (C) GANG 6,9 M2 (-2 PIPER)
- (D) SOVEROM 15,4 M2
- (E) SOVEROM 9,5 M2
- (F) BAD 3,1 M2

STORT VINDU I SOVEROM 710 MM OVER GOLV
LITE VINDU I SOVEROM 1630 MM OVER GOLV
VINDUER I STUE OG LITE SOVEROM 700 MM
OVER GOLV
LITE VINDU I KJØKKEN 1130 MM OVER GOLV
STORT VINDU I KJØKKEN 770 MM OVER GOLV

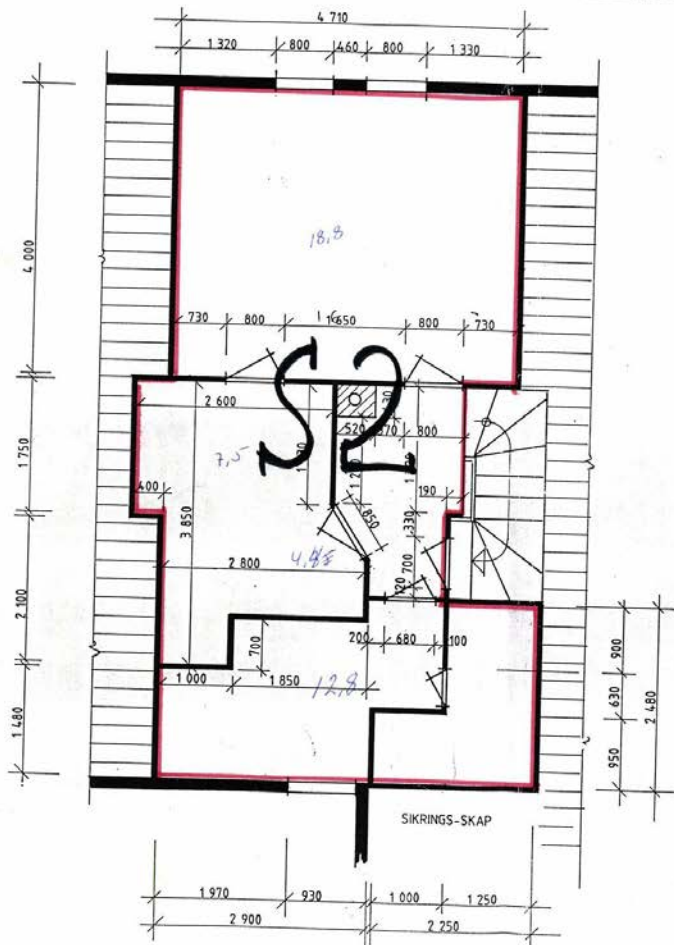
723 M2

1 meter 2 meter 3 meter 4 meter 5 meter

REV.	DATE	SIGN.	KOMMENTAR

	MULTICONSULTSTAVANGERAS	
	PROSJEKT OG INGENIØR- FUSJONSBYGNING, CONSULTING ENGINEERS FOR CIVIL AND STRUCTURAL ENGINEERING BIMMELANDSGATEN 4, 4018 STANGNØD, TELEFON 090 12 30 30	
MARITA KALAND & MICHAEL A. WATHNE NIELS JUELSTG. 59 PLAN 2. ETASJE		SAKSBEH. TEGN. AV MARITA ANSV.
MÅLESTOKK DATE 24.11.85	TEGN. NR.	
		REV.

Side 3



1 meter 2 meter 3 meter 4 meter 5 meter

ca. 43,5 m²

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
MULTICONSULTSTAVANGERAS			
ARKITEKTER, INGENIØRER, PROJEKTERE, KONSTRUKTIVTEKNIKKERE FOR CIVIL, ANNETT, OG STRUKTUR, INGENIØRER, BYGGLANSERERE OG STAVANGER, TELEFON 041 32 20 20			
MARITA KALAND & MICHAEL A. WATHNE NIELS JUELSGT. 59 PLAN 3. ETASJE			SAKSBEH. TEKN. AV. <i>WATHNE</i> ANSV.
MALESTOKK DATO 26.10.85		TEGN. NR. REV.	



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Niels Juels gate 59
4008 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre