

The image shows a modern, bright apartment interior. A glass-roofed mezzanine level is visible, featuring a wooden handrail and a glass railing. Below, the living area has light-colored wooden flooring, a grey sofa with dark cushions, a wooden dining table, and a floor lamp with three adjustable shades. A large window provides natural light. A potted plant sits on the stairs leading up to the mezzanine.

aktiv.

Opheimsgata 6, 4012 STAVANGER

**Sentral og tiltalende 2-roms
selveierleilighet, tilbaketrukket fra
bykjernen.**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Regine Aanestad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1901
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 251 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 931
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1403260016

Ditt nye hjem? Tilbaketrukket 2-roms på Storhaug – Nær sentrum

Vi i Aktiv Eiendom har fått gleden av å kunne presentere en flott og tiltalende 2-romsleilighet i Opheimsgata 6, beliggende på Storhaug like utenfor Stavanger sentrum. Boligen vi har fått for salg holder en gjennomgående god standard.

Boligen inneholder:

2.etasje: Entré, kjøkken, bad/wc/vaskerom og bod (innredet som kontor).

Loft: Stue og soverom.

Det er en utvendig bod som tilhører enheten.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Mulig å kjøpe soneparkering
- Stort, skjermet felles uteområde.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	46
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 58 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod (utenfor boenhet)

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Entré, kjøkken, bad, og bod.

3. etasje

BRA-i: 18 kvm Stue og soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

251 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, diverse beplantrng og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Leiligheten har tilgang til et stort, felles uteområde med terrasse som er godt skjermet av høye leegger og hekk. Terrassen har plassbygde sittebenker og grill, så her er alt lagt til rette for et hyggelig naboskap. Det er lekeplass ca. 250 meter fra leiligheten.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet, like utenfor bykjernen i Stavanger. Det tar kun ca. 10-12 minutters gange til sentrum, med hele byens rike servicetilbud lett tilgjengelig.

Her bor du i umiddelbar nærhet til et pulserende og attraktivt byliv. Fra ytterdøren er det kort vei til et bredt utvalg av kaféer, bakerier og restauranter, store kjøpesentre og sjarmerende nisjebutikker, koselige gågater, uteserveringer og et yrende folkeliv. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix, Rema 1000, Joker og EKO Marked. Magasin Blaa og Arkaden Torgterrassen ligger også i nærheten for en samlet handleopplevelse.

I motsatt retning finner du Stavanger Øst – en bydel som virkelig har blomstret de senere årene. Tou Scene byr på over 400 arrangementer årlig, med konserter, forestillinger, markeder og foredrag. Her finner du også populære møteplasser som ØST, ForTou med streetfood-konsept, samt kjente spisesteder som Ostehuset Øst, Garcia og Romsøe Conditori.

For deg som ønsker nærhet til natur og sjø, ligger vakre Godalen i gangavstand. Området byr på flotte tur- og joggeløyper i naturskjønne omgivelser – perfekt for en aktiv hverdag.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 260 meter unna, og Stavanger stasjon nås til fots på ca. 650 meter. Tog gir enkel adkomst til Sandnes og Jæren, og med bil tar det ca. 18 minutter til Sandnes og ca. 16 minutter til Stavanger lufthavn, Sola.

Eiendommen har også kort gangavstand til Storhaug barneskole og St. Svithun ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Byliv, sjø og natur – alt samlet på ett sted. Dette er en beliggenhet som tilfredsstiller selv den mest kresne.

For ytterligere informasjon se Nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningsakkyndig

Rune Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen ble oppført og ferdigstilt i 1901, senere ombygget (2014) og er oppført med grunnmur av lødd stein og pussede overflater utvendig.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak i tre, tekket med skiferstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsmerknings har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi i Aktiv Eiendom har fått gleden av å kunne presentere en flott og tiltalende 2-romsleilighet i Opheimsgata 6, beliggende på Storhaug like utenfor Stavanger sentrum. Boligen vi har fått for salg holder en gjennomgående god standard.

Boligen inneholder:

2.etasje: Entré, kjøkken, bad/wc/vaskerom og bod (innredet som kontor).

Loft: Stue og soverom.

Det er en utvendig bod som tilhører enheten.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Mulig å kjøpe soneparkering
- Stort, skjermet felles uteområde.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2. Ingen TG3 registrert i takstmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget.

Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon samt observasjoner gjort fra underliggende etasje. Det har ikke vært mulig å inspisere skjulte konstruksjonsdeler, inkludert bærende elementer, fuktsperre og detaljer knyttet til lufting og isolasjon.

Det er ikke observert synlige tegn til svikt eller unormale forhold fra tilgjengelige flater i underliggende etasje. Likevel kan eventuelle feil eller mangler i utførelse, materialbruk eller detaljer ikke utelukkes, da konstruksjonen ikke er åpent inspisert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Eventuelle skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen kan medføre risiko for fuktproblemer, redusert bæreevne, varmeisolasjonstap eller behov for utbedringer på et senere tidspunkt. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer i tidlig fase.

Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon for utførelse og materialvalg ved gjenoppbyggingen. Videre bør takkonstruksjonen følges opp med jevnlig ettersyn, spesielt ved tegn til fukt, misfarging eller deformasjoner i himlinger.

Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnet i begrenset kontroll og usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner)

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Bygningen har vinduer fra ca. 2012.

Vinduernes tilstand er delvis basert på begrenset kontroll, da flere vinduer er sidehengslede og plassert i 2. etasje, noe som har hindret full visuell inspeksjon av alle eksponerte treoverflater.

Vindusprodusenten er kjent for å ha hatt dokumenterte kvalitetsutfordringer med trevirke i perioden ca. 2010–2014. Erfaringsmessig har dette medført økt risiko for råteskader som typisk oppstår etter 10–12 års brukstid. Det ble på befaring registrert omfattende råteskader på andre vinduer av samme type og alder i bygget.

Basert på alder, kjent risikoforhold knyttet til produsent, samt påviste råteskader på øvrige vinduer i bygget, vurderes det å foreligge høy sannsynlighet for skjulte råteskader også i vinduer som ikke har vært fullt tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Råteskader kan føre til redusert bæreevne og funksjon i vinduene, økt risiko for vanninntrengning, luftlekkasjer og varmetap. Dersom skadene utvikler seg, kan dette medføre behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av vinduene, herunder kontroll fra lift/stillas eller ved demontering av listverk for å avdekke eventuell begynnende eller skjult råte. På bakgrunn av funn bør nødvendige tiltak vurderes, som utbedring av lokale skader eller utskifting av vinduer. Det må påregnes fremtidige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik og risiko som kan gi funksjonssvikt over tid)

Innvendig > Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom etasjer har inntrinn med dybde på ca. 21 cm. Dette er kortere enn anbefalte mål iht. gjeldende byggeforskrifter og dagens standard, og gir redusert trappek komfort og sikkerhet. Det er videre registrert at håndløper på vegg mangler på deler av veggen mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

For korte inntrinn og manglende håndløper øker risikoen for feiltråkk, snubling og fall, særlig ved nedadgående ferdsel.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på aktuell veggflate for å bedre sikkerheten. Videre bør det vurderes kompenserende tiltak som trappeneser eller ombygging av trappen.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik fra dagens krav og anbefalt utførelse)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i heltre benkeplate på venstre side av vask. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og/eller bevegelser i treverket.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Sprekken kan medføre økt fuktopptak i treverket og videre utvikling av skade dersom den ikke behandles. Dette kan over tid redusere benkeplaten levetid og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å tette eller utbedre sprekken for å begrense fuktopptak, samt sørge for regelmessig vedlikehold av benkeplaten. Ved behov kan lokal reparasjon eller utskifting vurderes.

Tilstandsgrad: TG 2

(Overflateskade / slitasje)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 2. Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

1. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Konsekvens:

Skaden har ingen kjent funksjonell betydning og påvirker ikke bygningens bruk eller tekniske tilstand. Avviket er begrenset til det visuelle uttrykket.

Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig av tekniske hensyn. Eventuell utbedring kan vurderes av estetiske årsaker, for eksempel ved utskifting av flis.

2. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens:

Dersom rissene/sprekken skyldes fukt, kan dette over tid føre til ytterligere skader på konstruksjonen, herunder redusert holdbarhet og økt risiko for følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon og oppfølging for å avdekke eventuell utvikling. Ved tegn til forverring bør videre undersøkelser gjennomføres for å avklare årsak og behov for utbedring.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater

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

Det er påvist andre avvik:

Gulvet i dusjsonen er belagt med fliser av liten størrelse montert på nett. Det er

registrert at gulvet har bulket, og at det er hulrom under deler av flisene. Det oppleves svikt i gulvet ved belastning/tråkk i dusjsonen.

Forholdet indikerer redusert heft mellom fliser, lim og/eller underliggende konstruksjon. Det er ikke mulig å fastslå om fuktsikring eller øvrig oppbygning er påvirket uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Svikt og hulrom i gulvet kan over tid føre til sprekke-dannelser i fliser og fuger, samt økt risiko for fuktinntrengning. Dersom forholdet forverres, kan dette medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak. Avhengig av funn kan lokale utbedringer eller delvis rehabilitering av gulvet i dusjsonen bli nødvendig.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik som kan gi funksjonssvikt over tid)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran i våtrommet.

Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.

Vurderingen er derfor basert på synlige overflater og bruksspor.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Når membran ikke kan dokumenteres, foreligger det økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Eventuelle feil eller mangler kan over tid føre til fukt- og lekkasjeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, misfarging eller lukt. Ved oppgradering eller ombygging av badet bør membran utføres og dokumenteres iht. gjeldende krav. Ved mistanke om fuktskader bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnet i manglende dokumentasjon og begrenset kontroll)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systeme.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingsssysteme. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje. TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
 - For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Det er mulig å kjøpe soneparkering i gaten, og ellers er det parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

For sonekort (boligsoneparkering) i Stavanger kommune søker du via Stavanger Parkering sin kundeportal. Selger kan ikke garantere at ny eier får sonekort.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsoreliste.

Lampe på loft og garderobe på kontor medfølger ikke handelen.

Kommoder på soverom medfølger handelen.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsoreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Beskrivelse av sameiet

Sameiebrøk: 1/4.

Boligen er én av totalt 4 seksjoner og inngår som en del av et eierseksjonssameie.

Sameiet er imidlertid ikke organisert, og har ikke et aktivt styre. Det foreligger ikke regnskap eller budsjett. Eierseksjonslovens regler gjelder imidlertid for slike sameier.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en utvendig bod. Resten av arealet på tomten er felles mellom sameiet.

Vedlikehold av fasader, herunder utvendig kledning, grunnmur, vinduer og tak er felles ansvar etter sameiebrøk.

I leilighet H0102 står det en drensømpe som er der for sikkerhetsmessige årsaker.

Det er felles ansvar for denne pumpen. Tilsyn og evt strømutgifter tilfaller eier av denne leiligheten.

Forsikring/strøm: Forsikring av bygningen er felles polise som fordeles etter sameiebrøk. Egen strømmåler på fellesområder som deles etter sameiebrøk. Evt felles avfallsbeholdere deles etter sameiebrøk.

Styre: Sameiet skal ha et styre. Styret er sammensatt av seksjonseierne. Hver seksjon har én representant i styret.

Eierseksjonsloven: For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Twist: Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Sameieavtalen kan ikke endres uten samtykke fra alle seksjonseierne.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratisk ansvar for sameiets forpliktelser.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 640 (Totalpris, inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 10 158 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 780 271 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 121 083 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Forsikring/strøm: Forsikring av bygningen er felles polise som fordeles etter sameiebrøk. Egen strømmåler på fellesområder som deles etter sameiebrøk. Evt felles avfallsbeholdere deles etter sameiebrøk.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Ingen faste felleskostnader.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 931, seksjonsnummer 3 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 565920Tinglyst 05.07.2013

Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 3. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/4.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for gnr/bnr 55/931 - endring av boenheter, tilbygg bolig, fasadeendring m.m. (hele taket), datert 06.08.2014 iflg Stavanger kommune.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Innredet rom i 2. etasje er på byggetegninger godkjent som bod.

Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Tilkost til eiendommen skjer via offentlig og privat vei (54/267).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan - Id 982 - Storhaug vestre del. Ikrafttredelse 16.09.1982.

Retningslinjer for trehusbyen, vedtatt av Stavanger kommune datert 19.06.2023.

Kommuneplan - Id KP 2023-2040 - Kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Ikrafttredelse 28.06.2024

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Reguleringsplan - Id 2895 - Detaljregulering for Paradis nord.

Reguleringsplan - Id 2860 - Detaljregulering for Paradis midt.

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplan - Id 2192 - Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel. Ikrafttredelse 08.12.2008.

Hensynsonenavn H130_1 - Rpsikring 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en 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 rettshjølpsforsikring 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 advokat hjelp 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.

Ansvarlig megler

Jonas Le

Eiendomsmegler MNEF

jonas.le@aktiv.no / Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jembanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

03.02.2026

Velkommen til

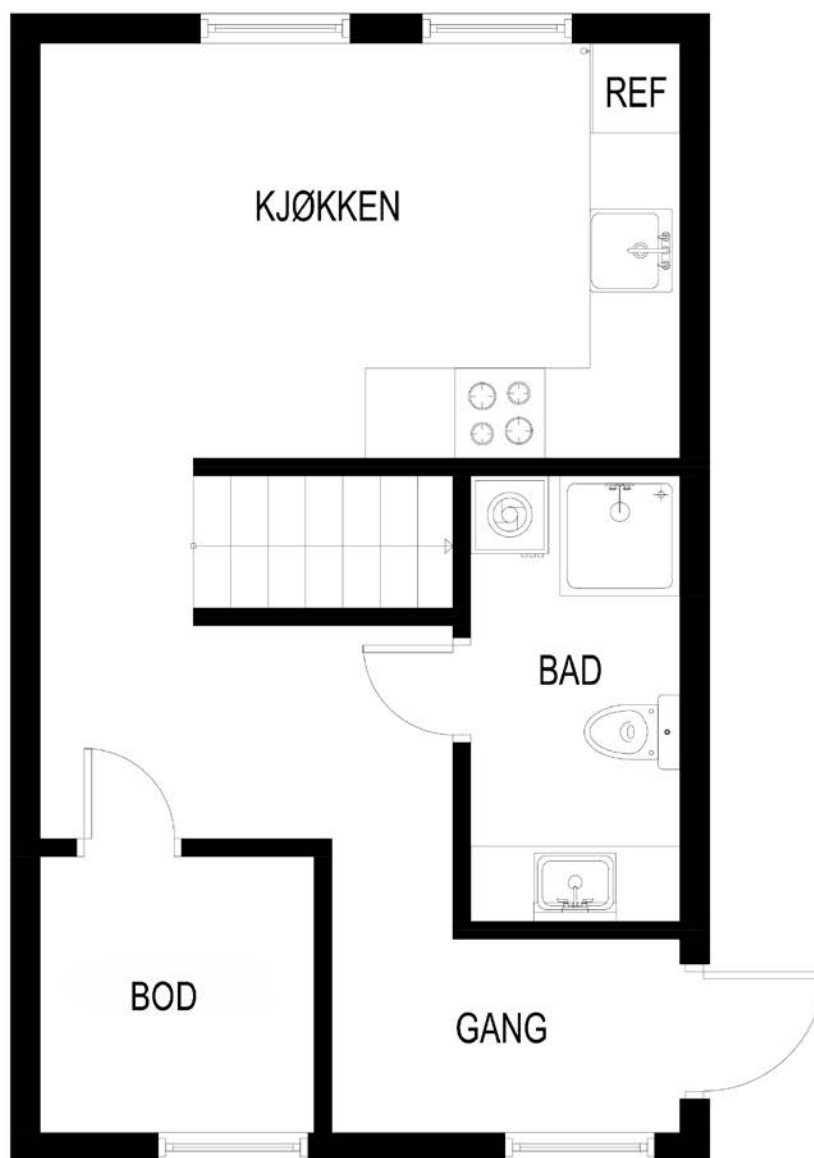
Opheimsgata 6

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto:







Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Boligen har en helt egen sjarm og karakter,
med synlige bjelker, nydelig 1-stavs
eikeparkett.

Klassiske vinduer og pene, nye
kryssfinerkarmer.



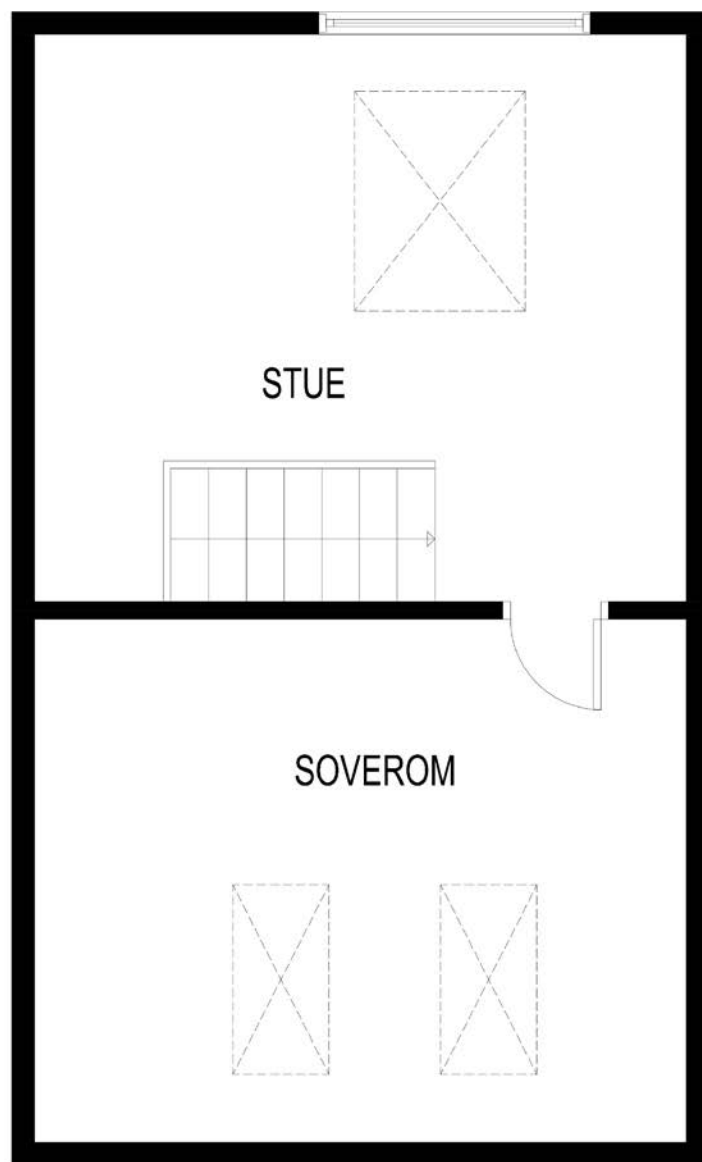








Bod innredet som kontor.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Fine detaljer gir leiligheten et unikt og koselig preg.





En flott trapp fra 1. etasje fører opp til 2. etasje, hvor stuen ligger delvis adskilt fra kjøkkenet. Her får man to romslige og lyse oppholdsrom med en åpen og innbydende følelse.





Vedlegg

Nabolagsprofil

Opheimsgata 6 - Nabolaget Storhaug nordre/Hetlandskirken - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Paradissvingen Linje 13	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger Sola	18 min

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	10 min 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	1 min 0.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	4 min 0.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Vaisenhusgaten	5 min
Jernbanelokket	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

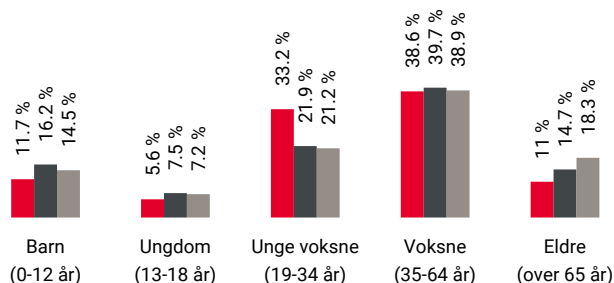
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhaug nordre/Hetlandskirken	1 705	945
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.2 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Jelsagaten PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Byterminalen	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 79/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



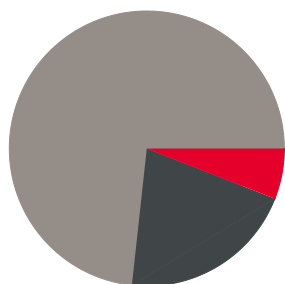
Kollektivtilbud

Bra 75/100

Sport

⚽ Storhaug skole	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Kyviksmarka	8 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km	
🚴 EVO Kannik	10 min	🚶
🚴 EVO Paradis	12 min	🚶

Boligmasse



6% enebolig
21% blokk
74% annet

«Beste nabolag i Stavanger, nærhet til sentrum og fint turområde.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Arkaden Torgterrassen

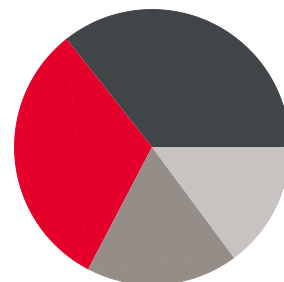
9 min 🚶



Vitusapotek Løven - Stavanger

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



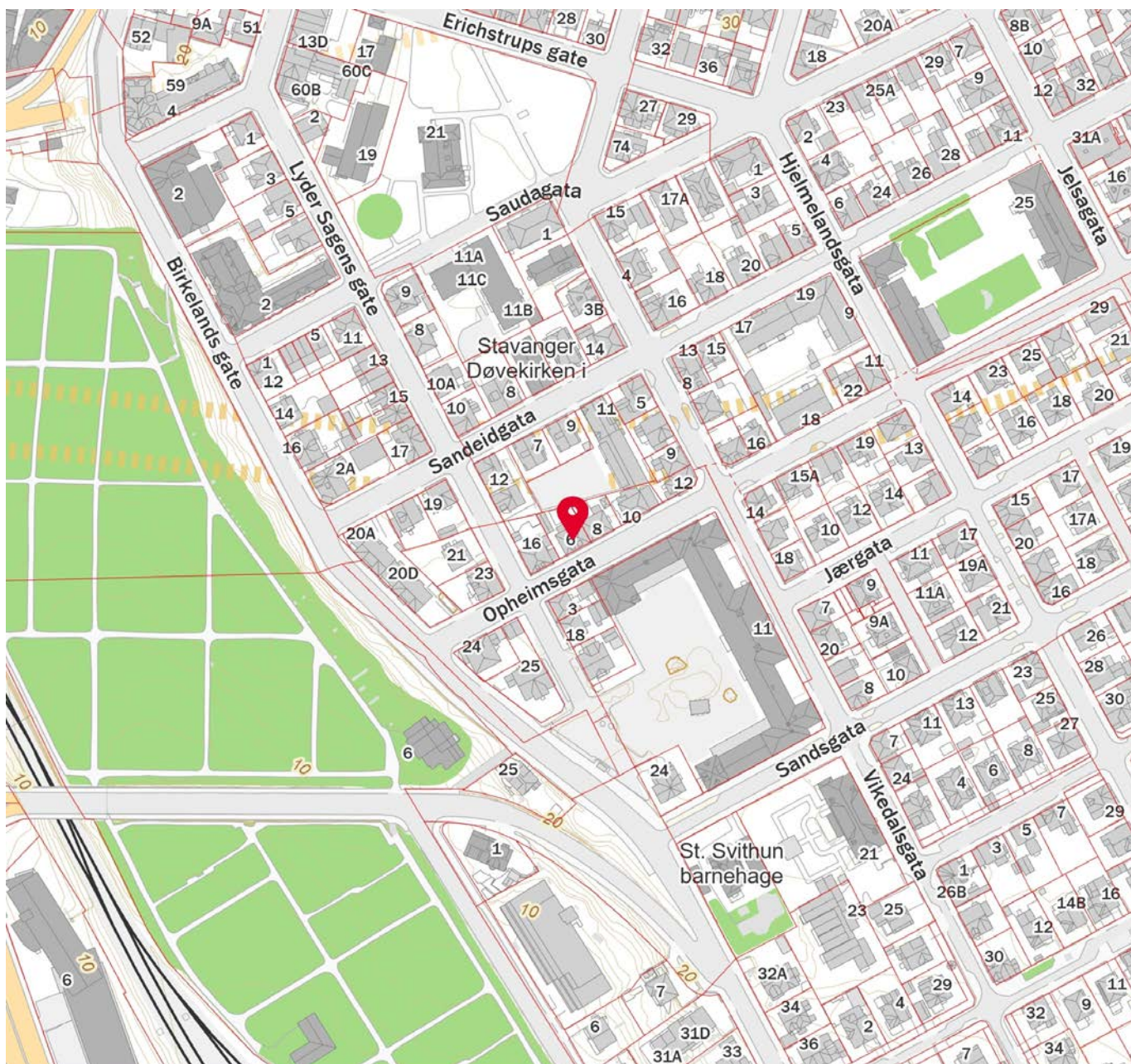
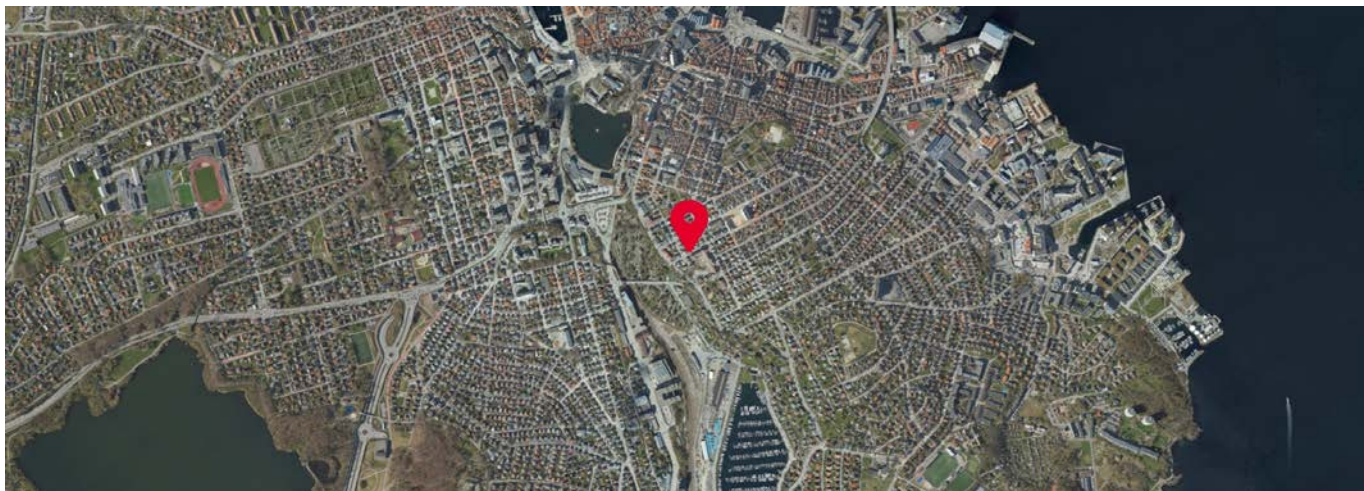
0%

55%

Storhaug nordre/Hetlandskirken
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Regine Aanestad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Opheimsgata 6

4012 Stavanger

1103-55/931/0/3



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Idland VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad og røranlegg. Nye vann- og avløpsrør, nytt utstyr på bad og kjøkken. Ferdigmelding og ferdigattest fra Stavanger kommune.

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

♦ **Ja**

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

Tetningssjikt/membran og sluk ble fornyet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2014. Arbeidet ble utført av Idland VVS AS og er dokumentert med ferdigmelding og ferdigattest fra Stavanger kommune.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Idland VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Vann- og avløpsrør rehabilitert i 2014 av Idland VVS AS. Ferdigmelding og ferdigattest fra Stavanger kommune foreligger.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Opheimsgata 6, 4012 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 # gnr. 55, bnr. 931, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 19998-2545

Referansenummer: BA1116

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Boligen ble oppført og ferdigstilt i 1901, senere ombygget (2014) og er oppført med grunnmur av lødd stein og pussede overflater utvendig.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak i tre, tekket med skiferstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot andre boenhet.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

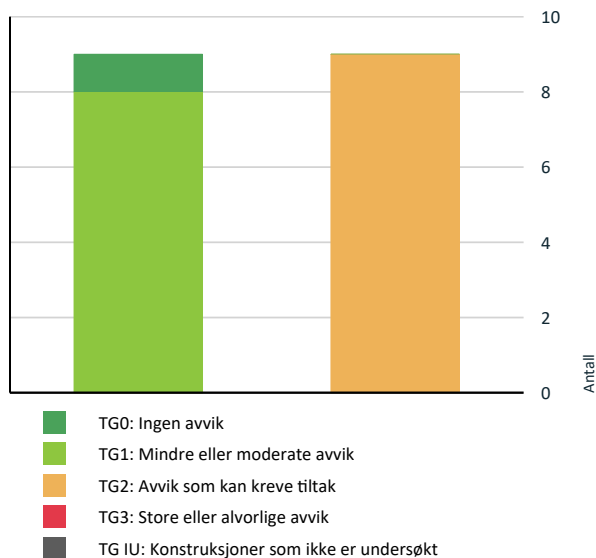
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1901).
Bygningen er oppført før nasjonale byggeregler ble vedtatt i Norge og referanse blir da byggeskikk på oppføringstidspunktet. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering
Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon samt observasjoner gjort fra underliggende etasje. Det har ikke vært mulig å inspisere skjulte konstruksjonsdeler, inkludert bærende elementer, fuktsperrer og detaljer knyttet til lufting og isolasjon.

Det er ikke observert synlige tegn til svikt eller unormale forhold fra tilgjengelige flater i underliggende etasje. Likevel kan eventuelle feil eller mangler i utførelse, materialbruk eller detaljer ikke utelukkes, da konstruksjonen ikke er åpent inspisert.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bygningen har vinduer fra ca. 2012. Vinduenes tilstand er delvis basert på begrenset kontroll, da flere vinduer er sidehengslede og plassert i 2. etasje, noe som har hindret full visuell inspeksjon av alle eksponerte treoverflater.

Vindusprodusenten er kjent for å ha hatt dokumenterte kvalitetsutfordringer med trevirke i perioden ca. 2010–2014. Erfaringsmessig har dette medført økt risiko for råteskader som typisk oppstår etter 10–12 års brukstid. Det ble på befaring registrert omfattende råteskader på andre vinduer av samme type og alder i bygget.

Basert på alder, kjent risikoforhold knyttet til produsent, samt påviste råteskader på øvrige vinduer i bygget, vurderes det å foreligge høy sannsynlighet for skjulte råteskader også i vinduer som ikke har vært fullt tilgjengelige for kontroll.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom etasjer har inntrinn med dybde på ca. 21 cm. Dette er kortere enn anbefalte mål iht. gjeldende byggeforskrifter og dagens standard, og gir redusert trappekørfølelse og sikkerhet. Det er videre registrert at håndløper på vegg mangler på deler av veggen mot kjøkken.

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i heltre benkeplate på venstre side av vask. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og/eller bevegelser i treverket.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
2. Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Gulvet i dusjonen er belagt med fliser av liten størrelse montert på nett. Det er registrert at gulvet har bulket, og at det er hulrom under deler av flisene. Det oppleves svikt i gulvet ved belastning/tråkk i dusjonen.

Forholdet indikerer redusert heft mellom fliser, lim og/eller underliggende konstruksjon. Det er ikke mulig å fastslå om fuktsikring eller øvrig oppbygning er påvirket uten nærmere undersøkelser.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran i våtrommet. Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser. Vurderingen er derfor basert på synlige overflater og bruksspor.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingsysterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjvarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1901

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak, hvor hele konstruksjonen er laget i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon samt observasjoner gjort fra underliggende etasje. Det har ikke vært mulig å inspisere skjulte konstruksjonsdeler, inkludert bærende elementer, fuktsperrer og detaljer knyttet til lufting og isolasjon.

Det er ikke observert synlige tegn til svikt eller unormale forhold fra tilgjengelige flater i underliggende etasje. Likevel kan eventuelle feil eller mangler i utførelse, materialbruk eller detaljer ikke utelukkes, da konstruksjonen ikke er åpent inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eventuelle skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen kan medføre risiko for fuktproblemer, redusert bæreevne, varmeisolasjonstap eller behov for utbedringer på et senere tidspunkt. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer i tidlig fase.

Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon for utførelse og materialvalg ved gjenoppbyggingen. Videre bør takkonstruksjonen følges opp med jevnlig ettersyn, spesielt ved tegn til fukt, misfarging eller deformasjoner i himlinger.

Tilstandsgrad: TG 2
(Begrunnet i begrenset kontroll og usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner)



Loft

TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningen har vinduer fra ca. 2012.

Vinduenes tilstand er delvis basert på begrenset kontroll, da flere vinduer er sidehengslede og plassert i 2. etasje, noe som har hindret full visuell inspeksjon av alle eksponerte treoverflater.

Vindusprodusenten er kjent for å ha hatt dokumenterte kvalitetsutfordringer med trevirke i perioden ca. 2010–2014. Erfaringsmessig har dette medført økt risiko for råteskader som typisk oppstår etter 10–12 års brukstid. Det ble på befaring registrert omfattende råteskader på andre vinduer av samme type og alder i bygget.

Basert på alder, kjent risikoforhold knyttet til produsent, samt påviste råteskader på øvrige vinduer i bygget, vurderes det å foreligge høy sannsynlighet for skjulte råteskader også i vinduer som ikke har vært fullt tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan føre til redusert bæreevne og funksjon i vinduene, økt risiko for vanninntrengning, luftlekkasjer og varmetap. Dersom skadene utvikler seg, kan dette medføre behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av vinduene, herunder kontroll fra lift/stillas eller ved demontering av listverk for å avdekke eventuell begynnende eller skjult råte. På bakgrunn av funn bør nødvendige tiltak vurderes, som utbedring av lokale skader eller utskifting av vinduer. Det må påregnes fremtidige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Tilstandsgrad: TG 2
(Avvik og risiko som kan gi funksjonssvikt over tid)

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Dører

Leilighet har malt hovedytterdør.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom 2 etg. og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom etasjer har inntrinn med dybde på ca. 21 cm. Dette er kortere enn anbefalte mål iht. gjeldende byggeforskrifter og dagens standard, og gir redusert trappekømt og sikkerhet. Det er videre registrert at håndløper på vegg mangler på deler av vegg mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

For korte inntrinn og manglende håndløper øker risikoen for feiltråkk, snubling og fall, særlig ved nedadgående ferdsl.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på aktuell veggflate for å bedre sikkerheten. Videre bør det vurderes kompenserende tiltak som trappeneser eller ombygging av trappen.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik fra dagens krav og anbefalt utførelse)



Trapp har for korte inntrinn og mangler håndløper på deler av vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det noe riss i fuger og sprekker i fliser.
Sluk er sjekket, sluk er av nyere dato. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
2. Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

1. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Konsekvens:

Skaden har ingen kjent funksjonell betydning og påvirker ikke bygningens bruk eller tekniske tilstand. Avviket er begrenset til det visuelle uttrykket.

Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig av tekniske hensyn. Eventuell utbedring kan vurderes av estetiske årsaker, for eksempel ved utskifting av flis.

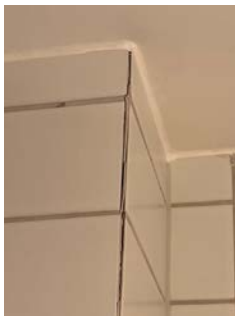
2. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens:

Dersom rissene/sprekken skyldes fukt, kan dette over tid føre til ytterligere skader på konstruksjonen, herunder redusert holdbarhet og økt risiko for følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon og oppfølging for å avdekke eventuell utvikling. Ved tegn til forverring bør videre undersøkelser gjennomføres for å avklare årsak og behov for utbedring.



Sprekk i flisefuge over toalett.



Sprekk i flis ved innfesting til toalett (begge sider)



Sprekk i flisefuger i dusjsone

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Gulvet i dusjsonen er belagt med fliser av liten størrelse montert på nett. Det er registrert at gulvet har bulket, og at det er hulrom under deler av flisene. Det oppleves svikt i gulvet ved belastning/tråkk i dusjsonen.

Forholdet indikerer redusert heft mellom fliser, lim og/eller underliggende konstruksjon. Det er ikke mulig å fastslå om fuktsikring eller øvrig oppbygning er påvirket uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Svikt og hulrom i gulvet kan over tid føre til sprekkdannelse i fliser og fuger, samt økt risiko for fuktinntrengning. Dersom forholdet forverres, kan dette medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak. Avhengig av funn kan lokale utbedringer eller delvis rehabilitering av gulvet i dusjsonen bli nødvendig.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik som kan gi funksjonssvikt over tid)



Dusjsone med bulker i gulvet.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere sluk/Hjelpesluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran i våtrommet. Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser. Vurderingen er derfor basert på synlige overflater og bruksspor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når membran ikke kan dokumenteres, foreligger det økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Eventuelle feil eller mangler kan over tid føre til fukt- og lekkasjeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, misfarging eller lukt. Ved oppgradering eller ombygging av badet bør membran utføres og dokumenteres iht. gjeldende krav. Ved mistanke om fuktskader bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnet i manglende dokumentasjon og begrenset kontroll)



Sluk

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innbygget susterne.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingsisterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje.

TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.



Ingen synlig lekkasje varsler under vegghengt toalett.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

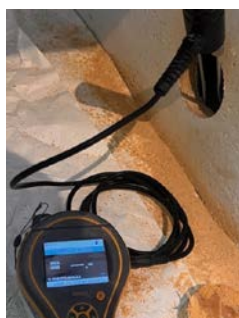
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott u/trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i heltre og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekke i heltre benkeplate på venstre side av vask. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og/eller bevegelser i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprekken kan medføre økt fuktopptak i treverket og videre utvikling av skade dersom den ikke behandles. Dette kan over tid redusere benkeplatens levetid og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å tette eller utbedre sprekken for å begrense fuktopptak, samt sørge for regelmessig vedlikehold av benkeplaten. Ved behov kan lokal reparasjon eller utskifting vurderes.

Tilstandsgrad: TG 2
(Overflateskade / slitasje)



Sprekk i benkeplate.



Slitasje på benkeplate.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, fra 2012 og plassert i innredning på bad..

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

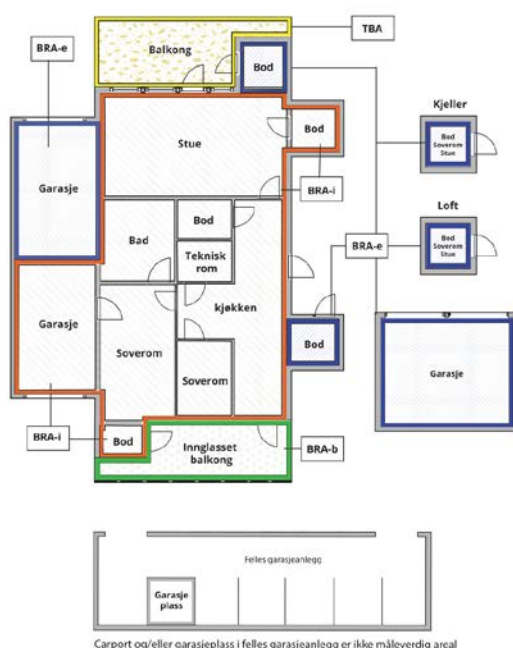
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	35	5		40			40
Loft	18			18		17	35
SUM	53	5				17	75
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Kjøkken, bad, entré, bod	Bod (utenfor boenhet)	
Loft	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Rune Sivertsen	Takstingenør
	Regine Aanestad	Rekvirent
	Regine Aanestad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	931		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Opheimsgata 6							
Hjemmelshaver Aanestad Regine							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026	Mottatt 02.02.2026	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.08.2014	Mottatt 02.02.2026	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.02.2011	Mottatt 02.02.2026	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA1116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601471681
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 964965226
 Navn: STAVANGER KOMMUNE

Adresse:
 Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 030876
 Navn: HOVDA FRODE
 060879 WIKENE SVEIN TORE

Bruksenhet: H0101
 Adresse: OPHEIMSGATA 6, 4012 STAVANGER
 H0102 OPHEIMSGATA 6, 4012 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 1103
 Gnr: 55
 Bnr: 931

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1103	55	931	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	931	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	931	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	931	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 565920 Tinglyst: 05.07.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

03.07.2013 May-Tove Rosrud

03.07.2013 13.01

Side 1 av 1

Ref K7004 Stavanger kommune - org.nr. 964 965 226 MTR

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ resekjonering

Rekvirentens navn Svein Tore Wikene		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Opheimsgt 6			
Postnr. 4012	Poststed Stavanger		
Underorganisasjonens/fødselsnr. 06,087,937,168			
Ref. nr.			

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr. 1103	Kommunens navn Stavanger Kommune	Gnr. 55	Bnr. 931
Festn.		Snr.	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
060879	Svein Tore Wikene	50%
030876	Frode Hovda	50%

MOTTATT
24 JUN 2013
13/7880

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				4				= nevner:				4			

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
STAVANGER, 20.06.13 Stavanger 20/6	SEM TORE WIKEN Sem Tore Wiken FRODE HONDA Frode Honda	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

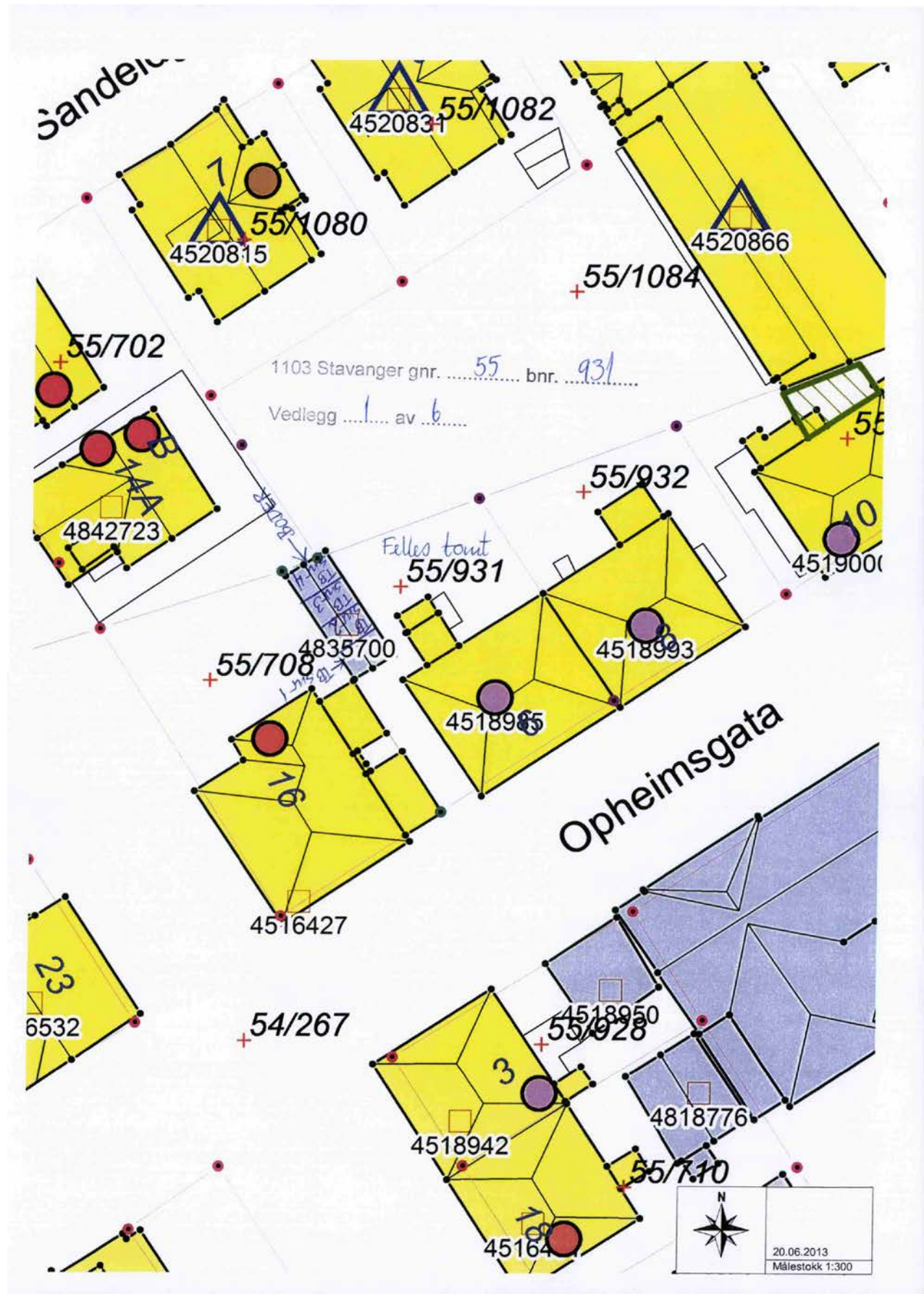
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
55	931
Festenr.	Snr.
1,2,3,4	
Kommune	Stavanger
Dato	Stempel og underskrift
03.07.2013	May-Love Røssild STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

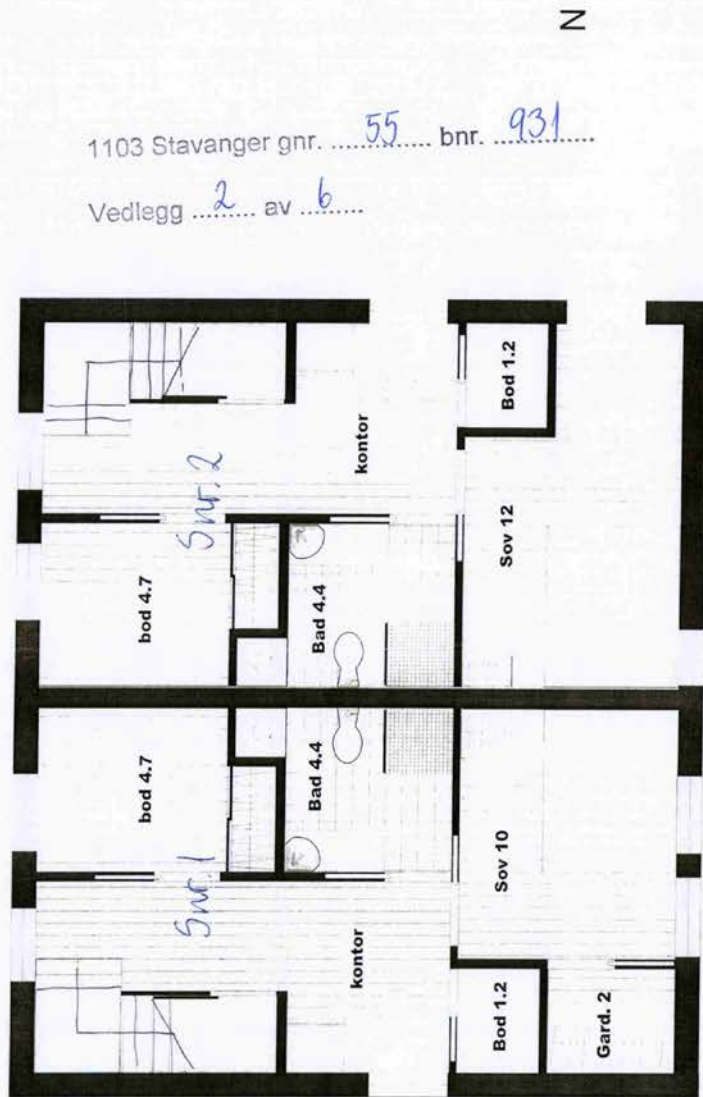
Noter:

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

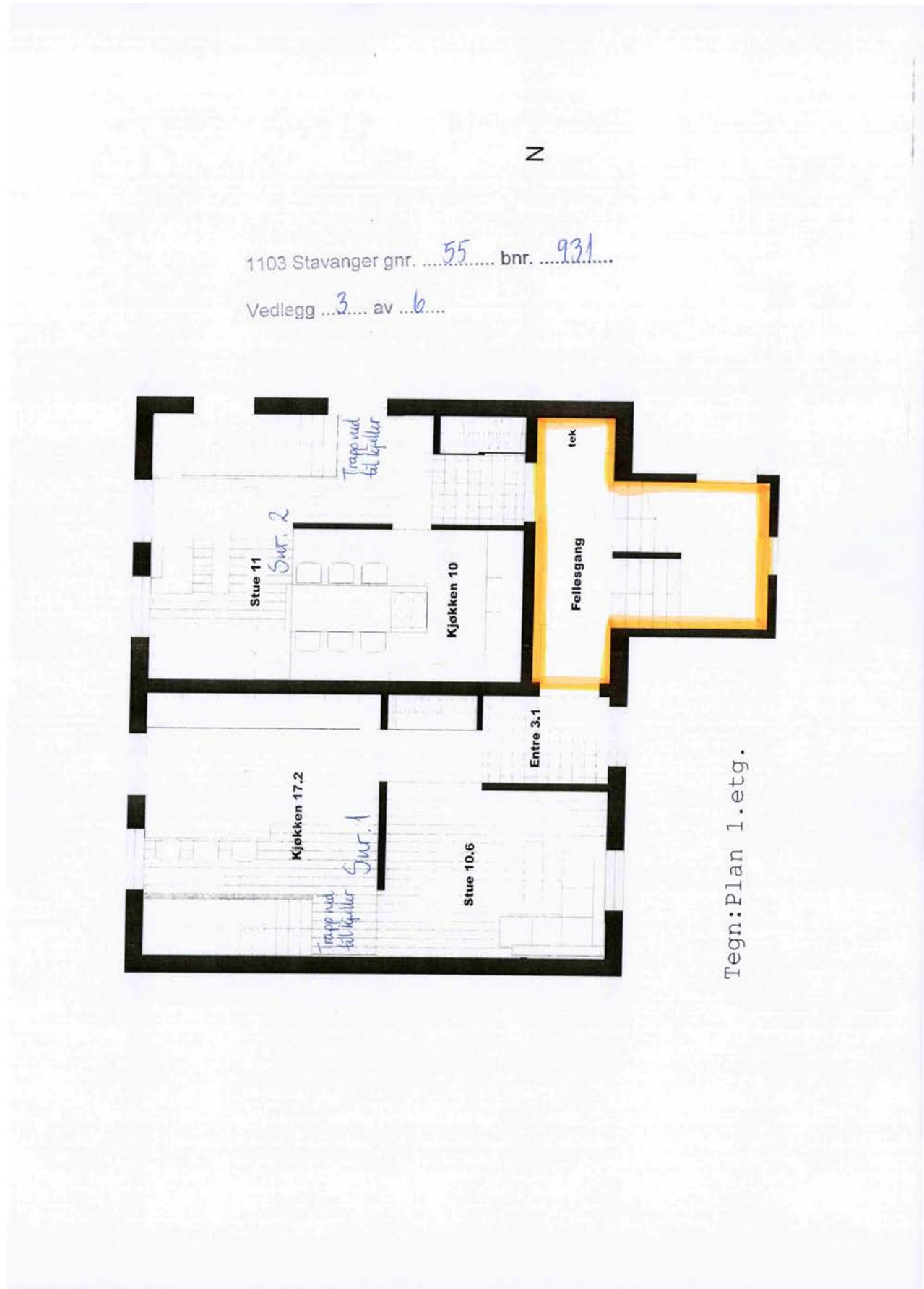
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

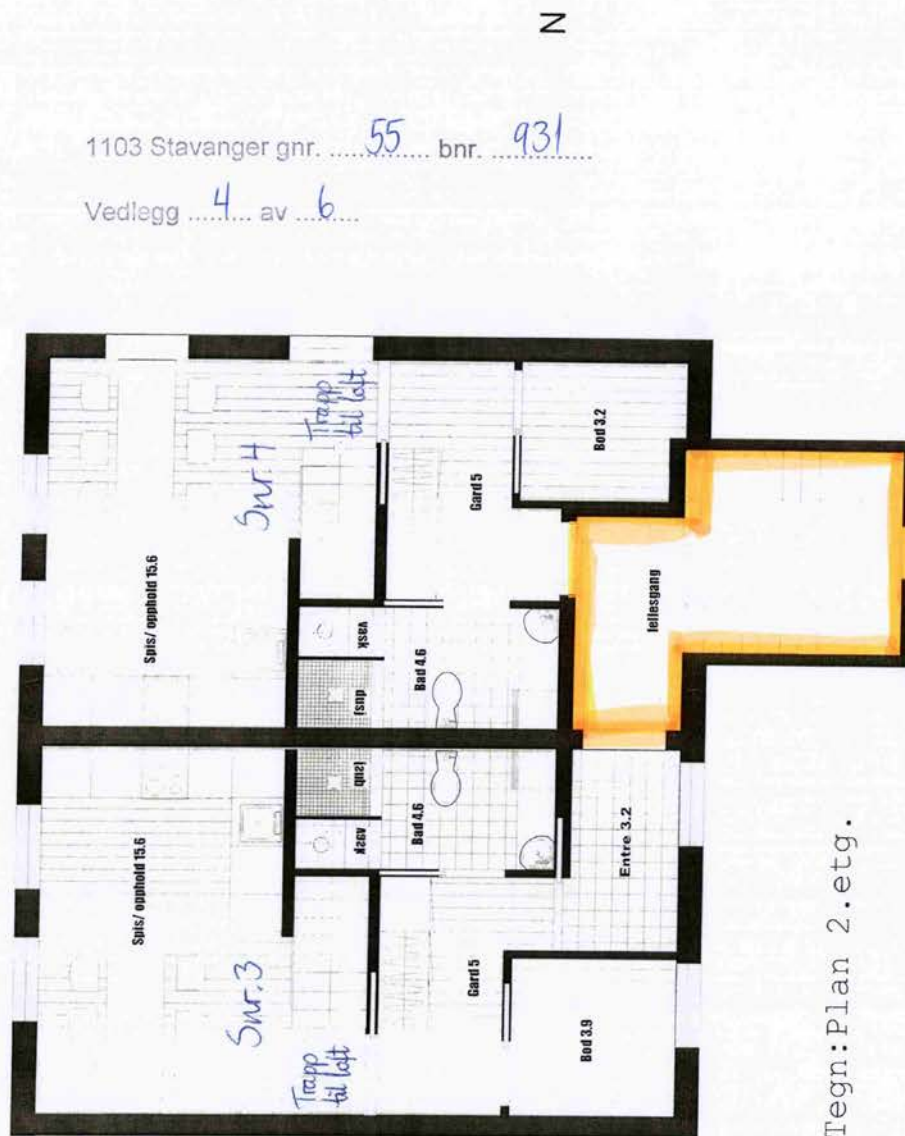
Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------





Tegn: Plan kjeller

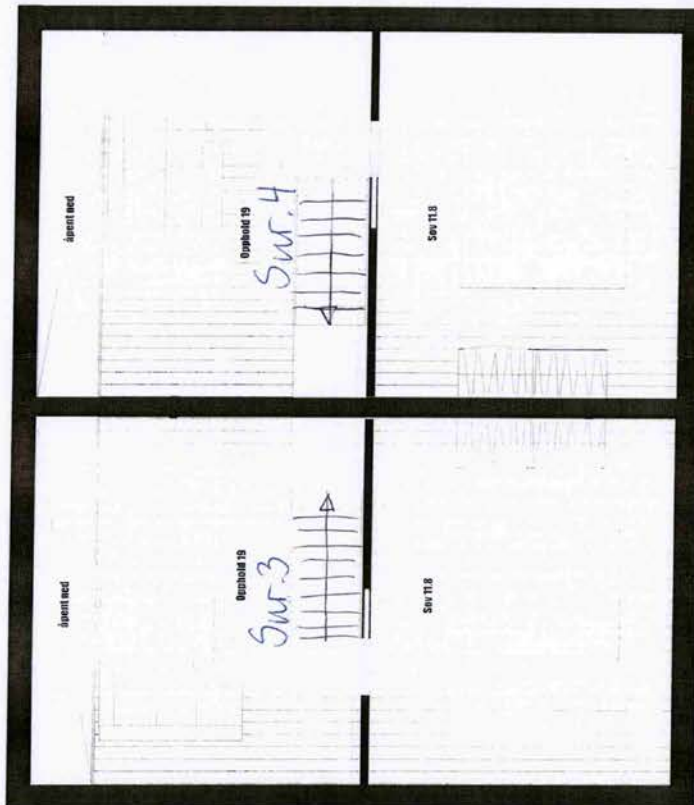




N

1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 931

Vedlegg 5 av 6



Tegn: Plan loft

SPORTSBODER

TB Snr 1 5m²
TB Snr 2 5m²
TB Snr 3 5m²
TB Snr 4 5m²

1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 931Vedlegg 6 av 6



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Mentor Prosjektering AS
Lagerveien 18
4033 STAVANGER

Dato: 06.08.2014
Saksnummer: 11/4947-27
Journalnummer: 74409/14
Deres referanse:

FERDIGATTEST - GNR/BNR 55/931 - ENDRING AV BOENHETER, TILBYGG BOLIG, FASADEENDRING M.M (HELE TILTAKET)

Gnr./bnr.: 55/931
Byggestedsadresse: Opheimsgata 6, 4012 Stavanger
Tiltakshaver: Svein Tore Wikene og Frode Hovda

Viser til søknad om ferdigattest mottatt her den 24. juli 2014, byggeattest datert 13. juli 2011, endring av rammetillatelse utstedt den 17. juli 2013 og befaring på ovenstående adresse i dag.

Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattesten gjelder det hele tiltaket og erstatter tidligere gitt midlertidige brukstillatelser.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Guzmán Cruz Rodríguez
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, det vil si Fylkesmannen i Rogaland. Klagen sendes på e-post til underinstansen som er: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no Eller pr post til: Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen Postboks 8001 4068 Stavanger Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	16.01.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	931	Fnr:	0	Snr:	3
Adresse:	Opheimsgata 6						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	54/267 - Tjensvoll N E (andel 11/20), Omdahl Z (andel 5/20) og Oftedal Lars (andel 4/20)
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:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	5079

* 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.

20.08.2025		Terminfaktura Kr 5079 (6)						
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp	
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44	
RESTAVFALL 660 L	1	stk	10317,50	0,125	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1612,11	
FASTDEL VANN	74	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 451,03	
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	111	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 523,37	
FASTDEL AVLØP	74	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 616,98	
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	111	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 746,75	

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.



Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100		E-05
Tegn:Fasade nordvest	Rev: A:150211			
Gnr./Bnr:55/931/fnr.	Byggherre:Wikene/ Hovda		OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B			



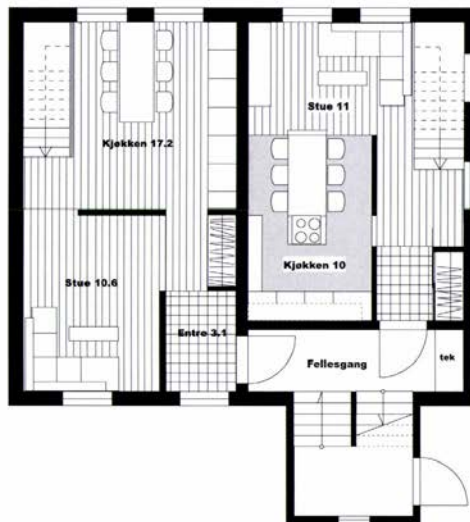
STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	07 APR 2011
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100	E-06
Tegn:Fasade sørvest	Rev: A:150211		
Gnr./Bnr:55/931/fnr.	Byggherre:Wikene/ Hovda	OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B		



STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	07 APR 2011
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100	E-07
Tegn:Fasade sørøst	Rev: A:150211		
Gnr./Bnr:55/931/fnr.	Byggherre:Wikene/ Hovda	OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B		



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

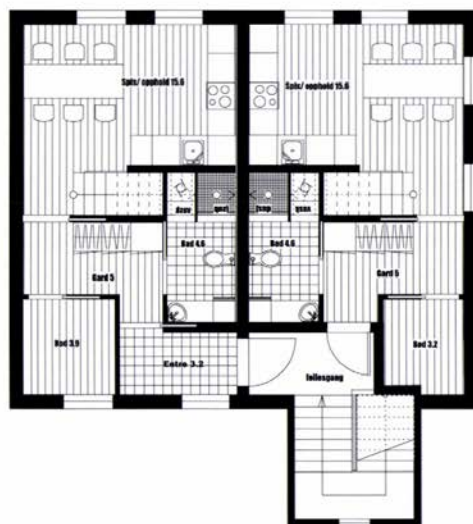
Dato: 07 APR 2011

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode



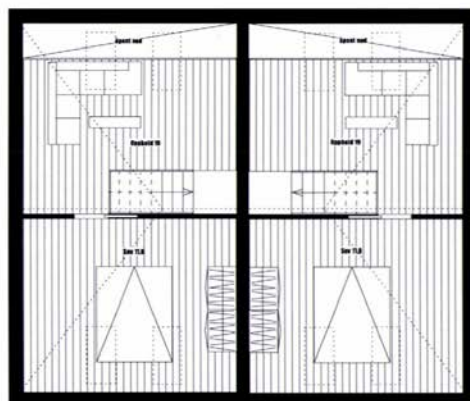
Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100	OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	E-01
Tegn:Plan 1.etg.	Rev: A:150211			
Gnr./Bnr:55/931/fnr.	Byggherre:Wikene/ Hovda			
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B			



STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	07 APR 2011
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode



Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100	E-02
Tegn:Plan 2.etg.	Rev: B:160211		
Gnr./Bnr:55/931/fnr.	Byggherre:Wikene/ Hovda		
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B	OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	



STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	07 APR 2011
S.nr.	J nr
Avd.	Arkivkode



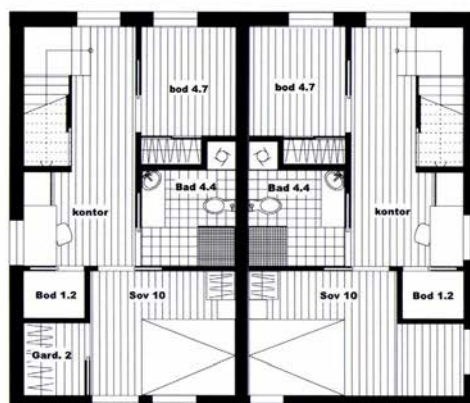
Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100	E-03
Tegn:Plan loft	Rev: A:150211		
Gnr./Bnr:8/1/fnr. 54	Byggherre:Wikene/ Hovda	OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

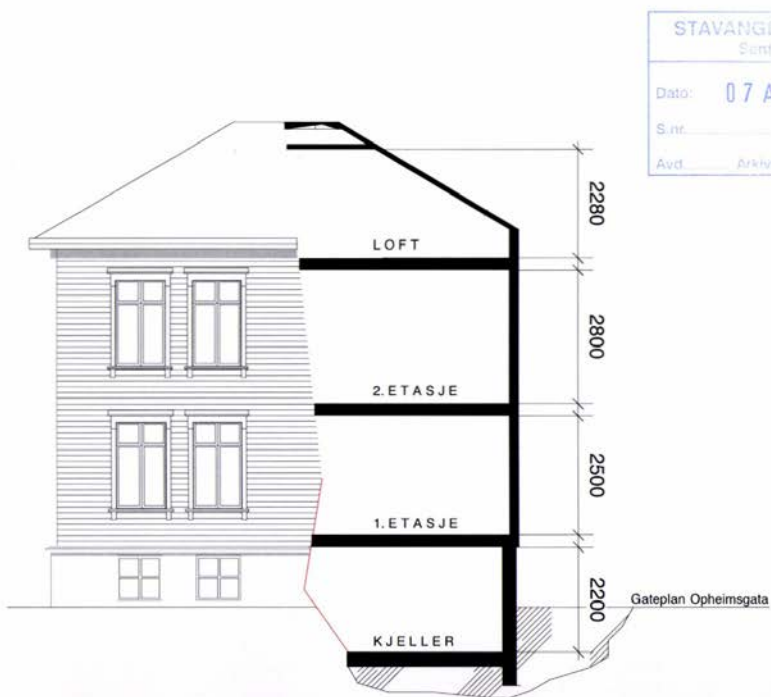
Dato: 07 APR 2011

S.nr. _____ J.nr. _____

Avd. _____ Arkivkode _____

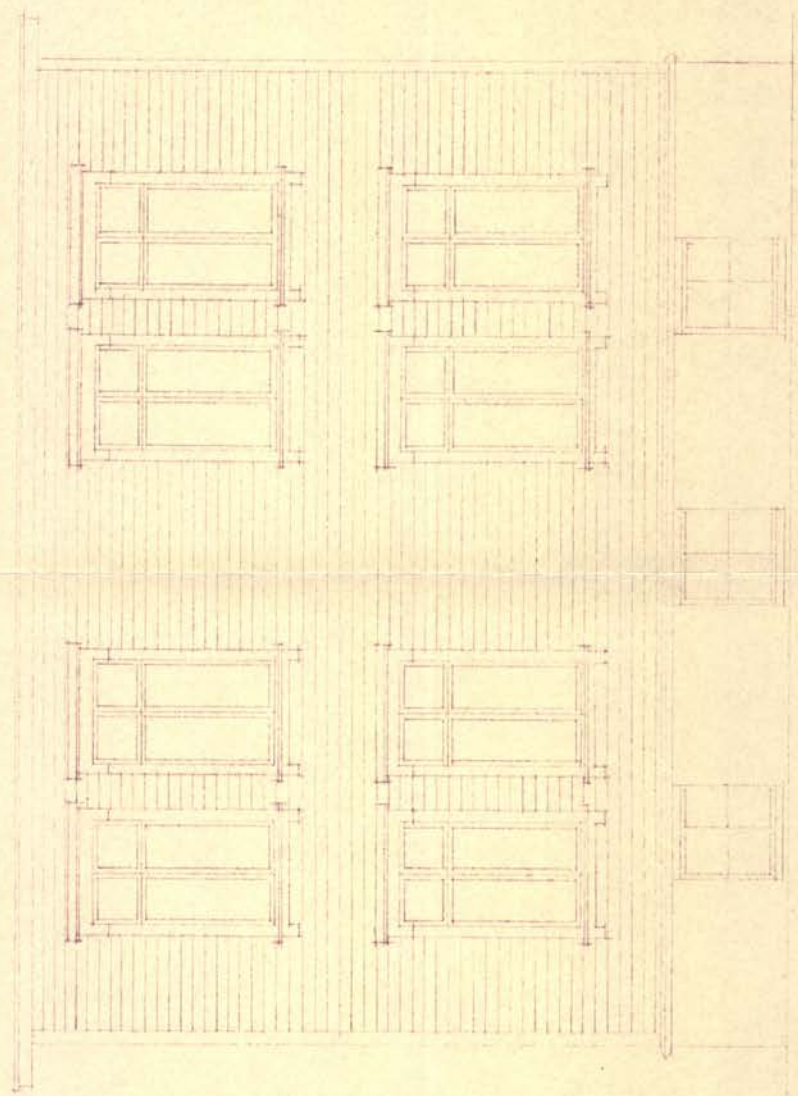


Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100	E-04
Tegn:Plan kjeller	Rev: A:150211		
Gnr./Bnr:55/931/fnr.	Byggherre:Wikene/ Hovda	OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B		



STAVANGEN KUNST- OG Sentralarkivet	
Dato:	07 APR 2011
S.nr.	2. nr.
Avd.	Arkivkorte

Fase: Rammesøknad	Dato:150211	Mål:1:100	E-08
Tegn:Snitt	Rev: A:150211		
Gnr./Bnr:55/931/fnr.	Byggherre:Wikene/ Hovda	OPHEIMSGATA 6/ STAVANGER	
Addr:Opheimsgata 6/ Stav.	Tegnet:Ark. E.B		



NEVILLERØD.

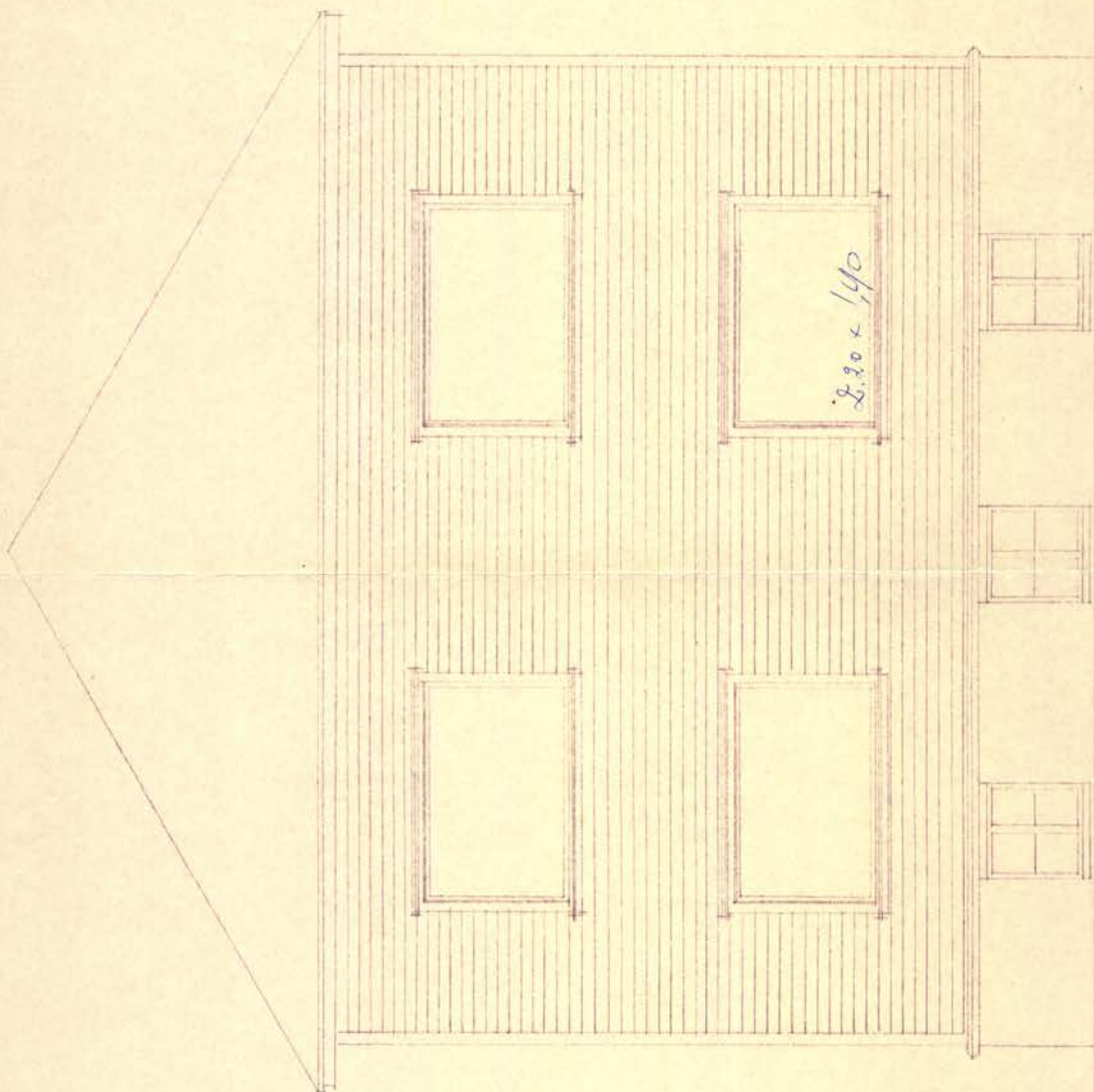
H. A. 50.

TASADE MOT SATELL

THE VINDUER : 1000/1100/1300/1500.

STAV. 22-3-62.

H. STAVEN. 55/931
Opheimgt. 6

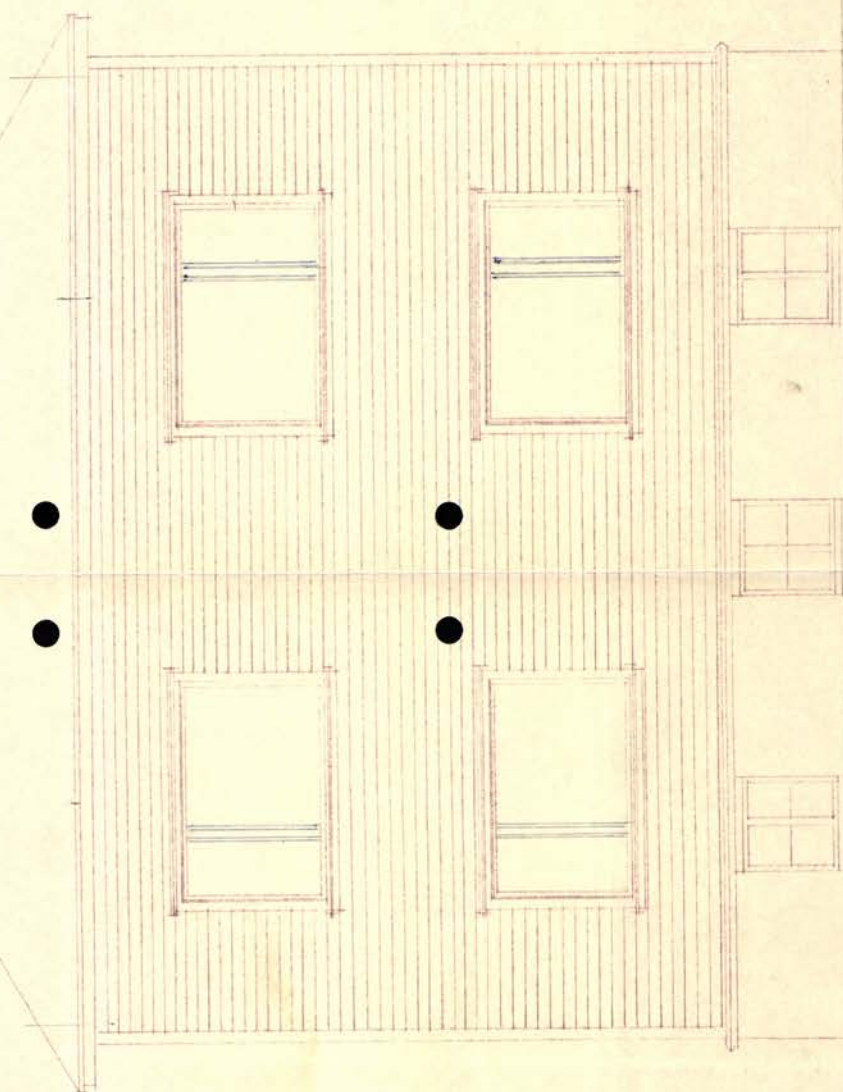


FASADE MOT GATEN H. 1.50 FORANDRET.

NYE VINDUER / OPHEIMSGT. 6.

STVGR. 22-3-62.
H. SAGEN.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
5 Juhl, 1/5



FORANDRET.

H: 1'50

FASADE MOT GATEN

NYE VINDUER, OPHEISET S.

STVGR. 22-7-62.

H. SAGE I

STAVANGER KOMMUNE	
Sentrallarkivet	
Dato:	23 MAI 2002
S.nr.	02/05995 J.nr. 028012/02
Avd.	KB Arkivkode 142

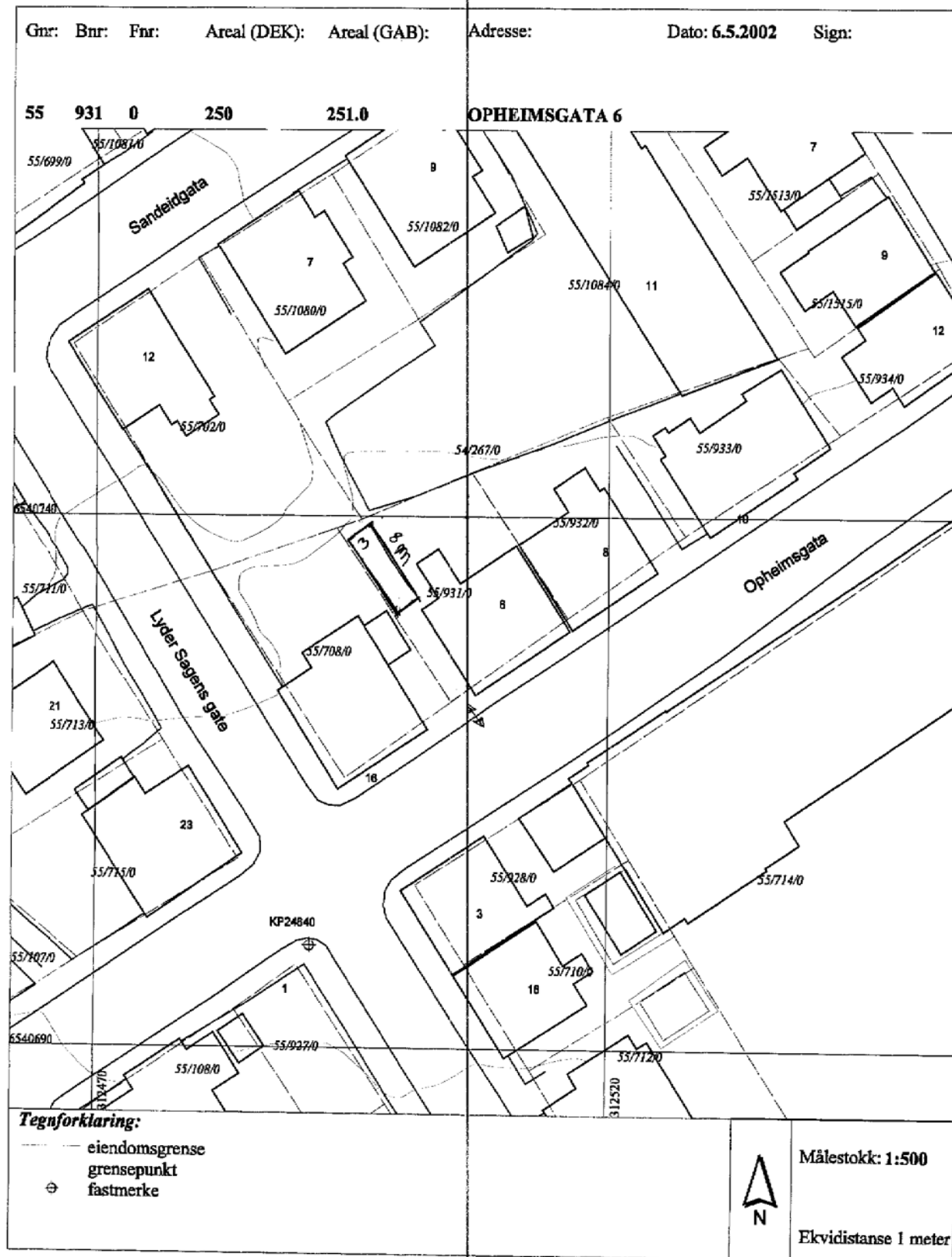


STAVANGER KOMMUNE

Serviceorg

Postadr: Postboks 8001, 4068 Stavanger
 Besøksadr: Olav Kyrresgate 23, 4005 Stavanger
 Telefon 51 50 70 90. Faks 51 50 74 00
 E-post: postmottak@stavanger.kommune.no
 www.stavanger.kommune.no

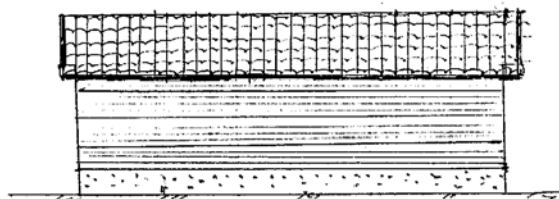
FORENKLET BYGGEKART



FASADE MOT NORD VEST



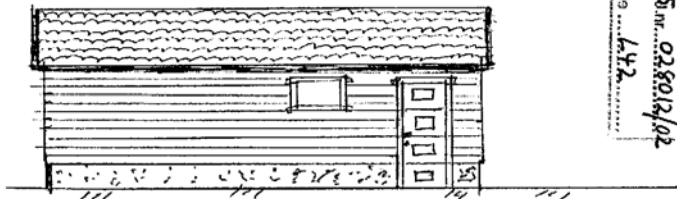
FASADE MOT SØR VEST



FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST



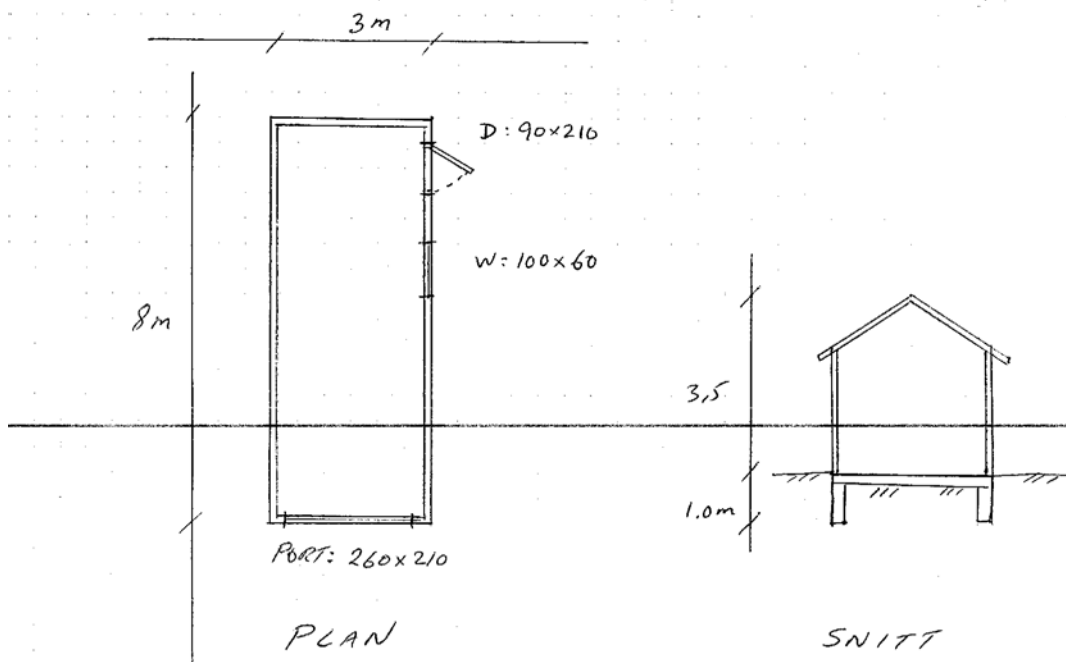
C. JENSEN, ARKITEKT Smedeværet	Dato: 23. MAJ 2007
Snr. 02/05995 m. 028012/02	Afd. K18 Arkitekt ... 442

GNR 55, BNR 931.

GARASJE

M=1:100

20.05.02



SYNOPSIS	SYNOPSIS
Seit:	Seit:
Date: 23 Mai 2007	Date: 23 Mai 2007
Sch:	Sch:
Aut:	Aut:
Arch:	Arch:

GNR 55, BNR 931

GARASJE

M = 1:100

20.05.02

Adresse: Opheimsgata 6, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/931/0/3
Dato: 2026-01-15
Målestokk: 1:1,000



Eiendomskart med grenser

Adresse: Opheimsgata 6, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/931/0/3

Dato: 2026-01-15

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.





Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540722.16433	312504.441338	ikke spesifisert	19.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6540738.6385	312493.544341	ikke spesifisert	2.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6540739.54505	312495.935042	ikke spesifisert	11.63	Ukjent		Terrengmålt	13	0
4	6540743.66688	312506.774458	ikke spesifisert	16.65	Ukjent		Teodolitt med målebånd	36	0
5	6540729.81861	312515.932841	ikke spesifisert	13.85	Ukjent		Teodolitt med målebånd	36	0

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Opheimsgata 6, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/931/0/3

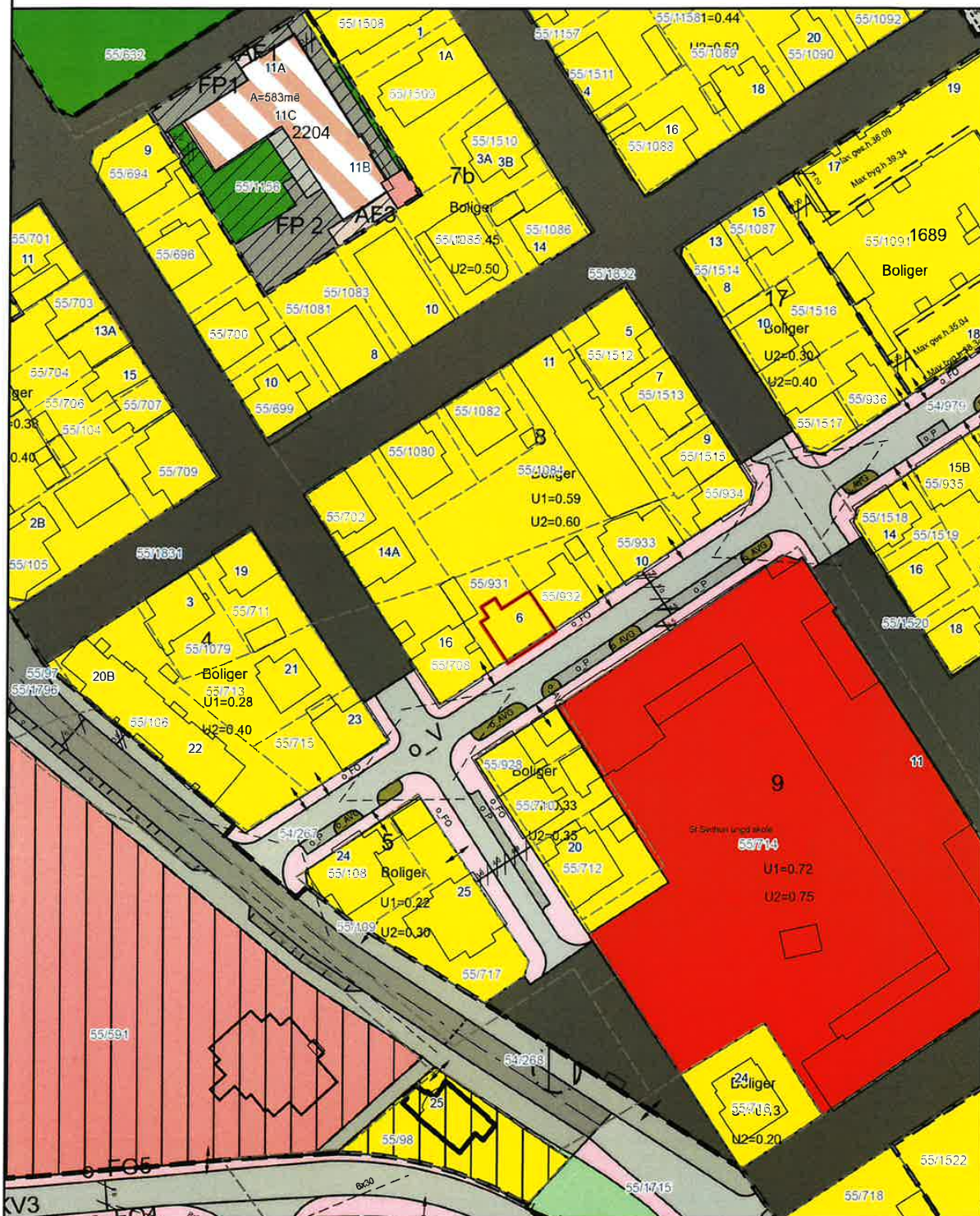
Dato: 2026-01-15

Målestokk: 1:1,000

Planident: 982

Ikrafttredelsesdato: 16.9.1982

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg		Andre typer bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse		Godsterminal	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Godslager	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Energianlegg	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Fjernvarmeanlegg	
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse		Vindkraftanlegg	
Fritidsbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Fritidsbebyggelse-frittliggende		Vannforsyningsanlegg	
Fritidsbebyggelse-konsentrert		Avløpsanlegg	
Fritidsbebyggelse-blokk		Renovasjonsanlegg	
Kolonihage		Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Sentrumsformål		Telekommunikasjonsanlegg	
Kjøpesenter		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Forretninger		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Offentlig eller privat tjenesteyting		Uthus/naus/badeplass	
Barnetage		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Undervisning		Uteoppholdsareal	
Helse-/omsorgsinstitusjon		Lekeplass	
Kulturinstitusjon		Gårdsplass	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse		Parselhage	
Administrasjon		Annet uteoppholdsareal	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Grav- og urnelund	
Fritids- og turistformål		Krematorium	
Utleiehytter		Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Fornøyelsespark eller temapark		Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Campingplass		Bolig/forretning	
Leirplass		Bolig/forretning/kontor	
Råstoffutvinning		Bolig/tjenesteyting	
Steinbrudd og masseuttak		Bolig/kontor	
Næringsbebyggelse		Forretning/kontor	
Kontor		Forretning/kontor/industri	
Hotell/overnatting		Forretning/industri	
Beverting		Forretning/kontor/tjenesteyting	
Industri		Forretning/tjenesteyting	
Lager		Næring/tjenesteyting	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg		Kontor/lager	
Annen næring		Industri/lager	
Idrettsanlegg		Kontor/industri	
Skianlegg		Kontor/tjenesteyting	
Skiløypetrasé		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
Idrettsstadion			
Nærmiljøanlegg			
Golfbane			
Motorsportanlegg			
Skytebane			
Andre idrettsanlegg			



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Kjøreveg

Fortau

Torg

Gatelun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelanlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Trasé for jernbane

Trase for sporveg/forstadsbane

Trase for taubane

Stasjons-/terminalbygg

Holdeplass/plattform

Leskur/plattformtak

Tekniske bygg/konstruksjoner

Annen banegrunn - tekniske anlegg

Annen banegrunn - grøntareal

Lufthavn

Lufthavn - landings-/taxebane

Lufthavn - terminalbygg

Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg

Landingsplass for helikopter o a

Havn

Kai

Havneterminaler

Havnelager

Molo

Navigasjonsinstallasjon

Hovednett for sykkel

Kollektivnett

Trase for nærmere angitt kollektivtransport

Kollektivknutepunkt

Kollektivanlegg

Kollektivterminal

Kollektivholdeplass

Pendler- /innfartsparkering

Parkering

Rasteplass

Parkeringsplasser

Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur

Energinett

Fjernvarmenett

Vann- og avløpsnett

Vannforsyningsnett

Avløpsnett

Overvannsnett

Avfallssug

Telekommunikasjonsnett

Sikringsanlegg

Andre teknisk infrastrukturtraseer

Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur

Naturområde

Turdrag

Turveg

Friområde

Badeplass/ -område

Park

Vegetasjonsskjerm

Vannspeil

Overvannstiltak

Infiltrasjon/fordrøyning/avledning

Kombinerte grønnstrukturformål

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret

Ulike typer militære formål

Skylefelt/øvingssområde

Forlegning/leir

Kombinerte militærformål

Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gardstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seierområde

Gartneri

Peisdyranlegg

Naturformål

Friluftformål

Reindrifformål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskaphensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdseil

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farled

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låseingsplasser

Gyttefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål



Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER FLATER

Flater	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt

Vegstengning/fysisk kjøresperre

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring

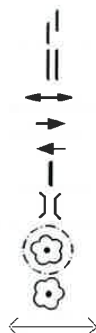
Brukar

Tunnelåpning

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre

Regulert møneretning



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Symbol

RpGrense



RpFormålGrense



RpSikringGrense,

RpStøyGrense

RpFareGrense,

RpInfrastrukturGrense,

RpAngittHensynGrense,

RpBåndleggingGrense,

RpGjennomføringGrense,

RpDetaljeringGrense,



RpBestemmelseGrense



RpRegulertHøyde

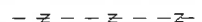


RpJuridiskLinje

Regulert tomtegrense



Eiendomsgrense som skal oppheves



Bygg, kulturminner, mm som skal bevares



Byggegrense



Planlagt bebyggelse



Bebyggelse som inngår i planen



Bebyggelse som forutsettes fjernet



Regulert senterlinje



Frisiktilinje



Regulert kant kjørebane



Regulert kjørefelt



Regulert parkeringsfelt



Regulert følgjengerfelt



Regulert sløyskjerm



Regulert støttemur



Sikringsgjærde



Bru



Tunnel



Måle og avstandslinje



Strandlinje sjø



Strandlinje vassdrag



Midtlinje vassdrag





Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkebebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggsformål barnehage
- Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggsformål kirke
- Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleggsformål administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gateveg
- Torg
- Raste plass
- Parkeringsplass
- Kollektivt anlegg (for buss og drøsje)
- Bussterminal
- Bussstoppeplass
- Drøsjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipslede
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspanningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Lidsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

- Campingplass
- Fritiltsområde (på land)
- Fritiltsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnehund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avlopsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / siviltforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitzone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernrområde (på land)
- Naturvernrområde i sjø og vassdrag
- Klimaveronsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNØYELSESMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggsformål
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkfølgebegrensninger
- Midlertidig trafikkområde
- Umyntert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornøyesgrense
- Reguleringsplan rekkfølgebegrensning

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspanningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Lidsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskitzone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøyesområder
- 991 - Formålsekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Tegnforklaring Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdse

Ankringsområde

Opplagsområde

Riggområde

Farled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

Naturområde

Friluftsområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringsone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringsone	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 931, Seksjonsnr 3	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	506 Birkelandsgt-Vikedalsgt
Veiadresse:	Opheimsgata 6, gatenr 1766	Valgkrets:	3 Storhaug
(fra bruksenhet)	4012 Stavanger	Kirkesogn:	6010102 Domkirken og St. Petri
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.07.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	251,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	03.07.2013	Etablert/Endret	1103/55/931	0,0
	Matrikkelført:	03.07.2013	Etablert/Endret	1103/55/931/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1103/55/931/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1103/55/931/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1103/55/931/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Opheimsgata 6	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

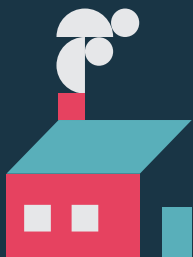
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	296,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	296,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1901
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	4518985			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			81,0		81,0				
H01	2		96,0		96,0				
H02	2		94,0		94,0				
H03			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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 eigedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Opheimsgata 6
4012 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre