

PROAKTIV



DRONNINGENS GATE 10





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

EIGANES

Ærverdig og vakker murvilla med ettertraktet beliggenhet. Frodig, skjermet og solfylt hage. Garasje.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dronningens Gate 10, 4009 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 56, bnr. 265, i Stavanger kommune

Prisantydning: 16.900.000,-

Omkostninger: 440.750,-

Totalpris: 17.340.750,-

Kommunale avgifter: 16.996,- per år.

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1918

Rom/soverom: 8/4

BRA: 343 m²

BRA-i: 343 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje med elektrisk portåpner. Øvrig parkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Tomt: 667 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	50	54	59
Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon	Vedlegg
117			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



EIGANES

Kommune: Stavanger / Område: Stavanger - Eiganes/Stokka/Sandal

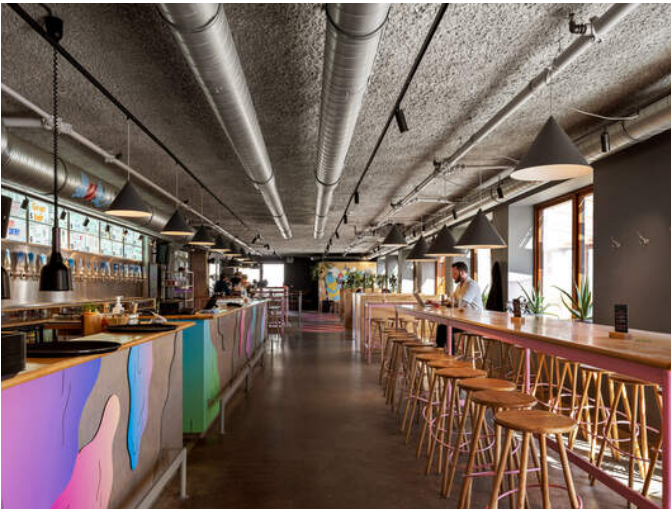
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Dronningens gate 10 ligger i et spesielt attraktivt og etablert villaområde på Eiganes. Stort sett hele nabolaget består av store ærverdige villaer, og flere regner dette som et av Stavangers mest attraktive boligområde.

Det er ikke uten grunn at mange siddiser like gjerne legger søndagsturen langs gatene på Eiganes og Vestre Platå som til skog og mark. Her ligger fantastiske hus som perler på en snor. Det er lett å se at denne bydelen i sin tid ble bygget av mange av Stavanger historiens mest velholdne. Her er det mange vakre bygg og klassisk arkitektur.

Eiganes er kanskje den frodigste delen av Stavanger med sine mange parker, tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Hva med å starte dagen med en joggetur rundt Mosvannet? Kveldsturen kan tas i nevnte gater, eller hvis man trenger litt mer



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Holbergs gate Linje 2, 3, 6, 7, 10, 16, FB40, X71, N84, N86	2 min 0.2 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 1.3 km
✈️	Stavanger Sola	16 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kannik PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

📖	Herbarium	16 min
📷	Vitusapotek Løven - Stavanger	14 min

SPORT

⚽	Stavanger stadion Fotball, friidrett	4 min 0.4 km
⚽	Kunstgrasbane Fotball	6 min 0.5 km
🏊	EVO Kannik	11 min
🏊	SATS Herbarium	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Extra Kannik	12 min
🚗	Agathe Backer Grøndahls vei	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



natur så er Stokkavannet et yndet og populært turområde.

Foruten fasjonable villaer som naboer, har man også parkområde Holmeegenes som er nyopparbeidet, og den ærverdige nyrestaurerte forpakterboligen til Kielland familien fra 1700 tallet.

Det er kun få minutters gange til sentrum. I Stavanger har du veldig mange muligheter for interessante mat- og



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



kulturopplevelser. Klassiske stykker og teaterkunst på Rogaland Teater. Vill og gal revyglede på Stavangeren. Inspirerende og sjelfulle musikkopplevelser i Stavanger konserthus. I sentrum har man et vidt spekter av fantastiske restauranter, utesteder, kafeer og nisjebutikker. Alt i gangavstand fra boligen!

For barnefamilier er det likevel aller viktigst med nærhet til tilbudene barna behøver; som skoler, barnehager, buss, fritidsaktiviteter mm. Fra Munkehagen er alt dette i trygg gangavstand. Eiganes skole og Kannik ungdomsskole. Et godt utvalg av idrettsklubber, og idrettsanlegg. Barnehager finnes det flere av. Gode kommunikasjonsmuligheter med buss. Det er ikke uten grunn av Stavanger kommunens levekårsundersøkelser stadig plasserer området i toppen!

Oppsummert kan området tilby nærhet til alt man måtte trenge!

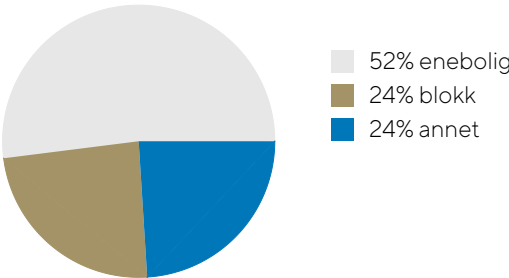
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse
Villabebyggelse

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 0.4 km
Bokkaskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	12 min 1 km



DRONNINGENS GATE 10

Vi starter utendørs – boligen har flere solrike uteplasser, garasje og meget pent opparbeidet hage.

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av tegltakstein og båndtekking i kobberplater, besiktiget med drone. Renner og nedløp, samt øvrige beslag i kobber.

Veggene har dobbel murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Åstak i trekonstruksjon. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har teak hovedytterdør. Utvendig entrétrapp i granittstein. Betongtrapp med skiferheller i trapp ved gateport.

TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Radon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 05.06.25 12:00, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder per etasje:

1. etasje: Entré /gang, soverom, tre stuer, kjøkken, bad og en biinngang.

2. etasje: Gang, gang 2, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3 og et bad.

Kjeller: Bad, badstue, gang, kjellerstue, hobbyrom, matbod, bod 1, bod 2 og vaskerom.

Bygningstegninger spesifiserer ikke rom og det er dermed ikke grunnlag for vurdering av om rommene er lovlig innredet etter plan- og bygningsloven. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Kjøperen overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 343 kvm

- Totalt BRA: 343 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 137 m²

- BRA-i: 137 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 92 m²

- BRA-i: 92 m²

Kjeller:

- Totalt BRA: 114 m²

- BRA-i: 114 m²

Det er også en ekstern garasje på 33 m². Garasjen er ansett som eget bygg og arealet er derfor oppgitt som BRA-e og er ikke med i arealoppstillingen over.

Kommentar fra takstmann:

Takhøyden i 1. og 2. etasje er ca. 2,9 meter og i kjeller et takhøyden varierende mellom ca. 2,1 og ca. 2,3 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det kan forekomme mindre avvik på arealet i kjeller og 2. etasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Dronningens Gate 10! En lekker murvilla flott plassert på en solrik hjørnetomt i et av Stavangers mest ærverdige områder. En nydelig villa fra 1918 som er godt ivaretatt og betydelig påkostet, oppusset og modernisert av selger. Her har man hatt et stort fokus på moderne og behagelige løsninger som også tar vare på særpreget i boligen og de originale arkitektoniske detaljene.

Villaen er gjennomført med solide materialvalg og gode løsninger, allerede ved inngangspartiet legger man merke til de gjennomførte detaljene. Entrétrappen er belagt med granittheller og har støpt rekkverk. Nydelig inngangsdør i teak





med dekorbeslag. Over døren er det et sjarmerende og særegent kobbertak formet som en halvmåne.

Videre kommer man inn i en innbydende entré med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. I entréen er det nydelig tapet på veggene og fliser av marmor med varme i gulvet. Her er det en god benk i teak med oppbevaringsplass langs hele den ene veggen og en skyvedørgarderobe i teak på motsatt side.

Fra entréen fører døren rett frem til badet og en tofløyet dør med frostet glass på høyre hånd leder videre inn til hallen og stuen. I hallen er det en hvitmalt trapp som tar deg videre opp til andre etasje. I trappen er det håndtilpasset og sydd teppe med trappejern i bronse fra Drumtochty Castle i Skottland. Trappeoppgangen har god takhøyde og et høyt karnapp med blyglassvinduer.

Boligen har fire gode stuer, tre i første etasje og en i andre – alle med overbevisende takhøyde og gode innredningsmuligheter. Tre av stuen er i første etasje ligger i forlengelse av hverandre og er skilt av nydelige tofløyede dører. Det er store sprossevinduer i alle stuen noe som er med på å skape den gjennomførte stilen, det gode lysinnslippet fører også til en nydelig atmosfære. Alle tre stuen i første etasje har flotte gulv, noe eikeparkett og noe nydelig heltre eike-stav. Veggene er malt i en flott blågrønn farge. Den vestvendte stuen, nærmest kjøkkenet, har en dekorativ koksovn som var ny i 2021 og i stuen mot øst er det en fin peis, fantastisk på kalde vinterdager og til peiskos i juletider. Midtstuen fungerer i dag som et samlingspunkt og spisestue. Her finner man et nydelig og originalt stort buet vindu som gir god utsikt. Gulvet er hevet ved vinduet, og i motsatt ende er det åpen forbindelse til hallen.

Kjøkkenet ligger i forlengelse av tv-stuen i første etasje og ble renover i 2004. Her er det god skap- og benkeplass med kjøkkeninnredning på tre sider og en stor kjøkkenøy i midten. Innredningen med skråg i heltre canadisk rød-eik er laget av Øy fjell Treindustri i Telemark og har flere vitrineskap med frostet glass, og lekre benkeplater i solid granitt som gir et eksklusivt uttrykk. Det store sprossevinduet på veggen mot nord-vest skaper en fin atmosfære og lyser opp kjøkkenet gjennom dagen. I forlengelse av kjøkkenøyen er det også et pent frokostbord med plass til hele familien. Kjøkkenet er ellers godt utstyrt med blant annet side-by-side kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, gassbluss, varmeskap og dampkoker. Det er også to store oppvaskkummer med



ettgreps blandebatteri og avfallskvern nedfelt i benken. Via kjøkkenet har man også en "tjenertrapp" opp til andre etasje og en trapp til kjelleren under.

I andre etasje er det tre soverom hvor det ene har direkte tilgang til badet. Dette soverommet vil naturlig regnes som hovedsoverommet og har slette vegger, de to andre soverommene har panelvegger. Alle soverommene er av god størrelse. Nede er det også et stort soverom med direkte tilgang til badet i første etasje.

Boligen har tre bad, ett i hver etasje. Badet i andre etasje har tilgang fra både gang og soverom, og ble pusset opp i 2000 med innredning som ble fornyet i 2021. Badegulvet er belagt med porselen-fliser og det innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og massasje-kar. Badet i første etasje ble oppgradert i 2008 og er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning i teak fra Øyfell Treindustri.

Badet i kjelleren ble fornyet i 2020 med flislagt gulv og vegger, dusjhjørne og enkel innredning. Her ligger der en herlig badstue i bakkant av badet. I kjelleren er det også et praktisk separat vaskerom, også fra 2020.

Resten av kjelleren inneholder blant annet en ekstra kjellerstue (ikke godkjent), treningsrom og diverse boder til lagring. Dette er etasje med mye potensiale. Investerer man litt her kan nye eiere virkelig få en kjekk og innholdsrik kjeller. Utvendig er tomten og huset for det meste i tipp topp stand. Dreneringen ble tatt i 2004 og det ble lagt dobbel Platon

langs grunnmur, doble drenerør og dobbel duk. Taket har takstein fra Pottelberg og alle kopper- beslag ble laget og installert av Blikk Teknikk. Takrenner og nedløp i kobber er bestilt og importert fra Tyskland.

Garasjen ble oppført i 2004 og via bi-inngangen kommer man tørrskodd til og fra bilen.

På baksiden av huset har man en nydelig og pent opparbeidet hage. Her ble all jord-masse byttet ut i 2004 og natursteins mur satt opp mot Holbergsgate 42. Det ble også satt opp en støydempende vegg på øst- og deler av vestsiden (av den type som Vegvesenet bruker) i 2006. Etter Eiganes tunellen kom i drift i 2020 har trafikken i Holbergsgate blitt betraktelig redusert og det er nå nesten ingen trafikk på dagen, kvelden eller i helger. Den støydempende veggen er fortsatt et godt tilskudd og er med på å skape en vakker, usjenert og skjermet hage med fantastiske solforhold.

Uteområde er sørvendt og delt inn i to nivåer. På det øverste nivået mot huset er det en nydelig plen omkranset av bed med vakker beplantning og flotte skiferheller. Det er for øvrig også pent og forseggjort med skiferheller rundt resten av huset. Det er flere ulike soner hvor man kan ha diverse sittegrupper og det vil alltid være en plass hvor man kan nyte solen.

Går vi ned et nivå fra hagen blir det hele rundet av med et flott gruslagt område hvor man kan sitte lunt og skjermet. Dette er et perfekt sted for avslapping på dagtid, eller til kos rundt en bålpanne på kveldstid.



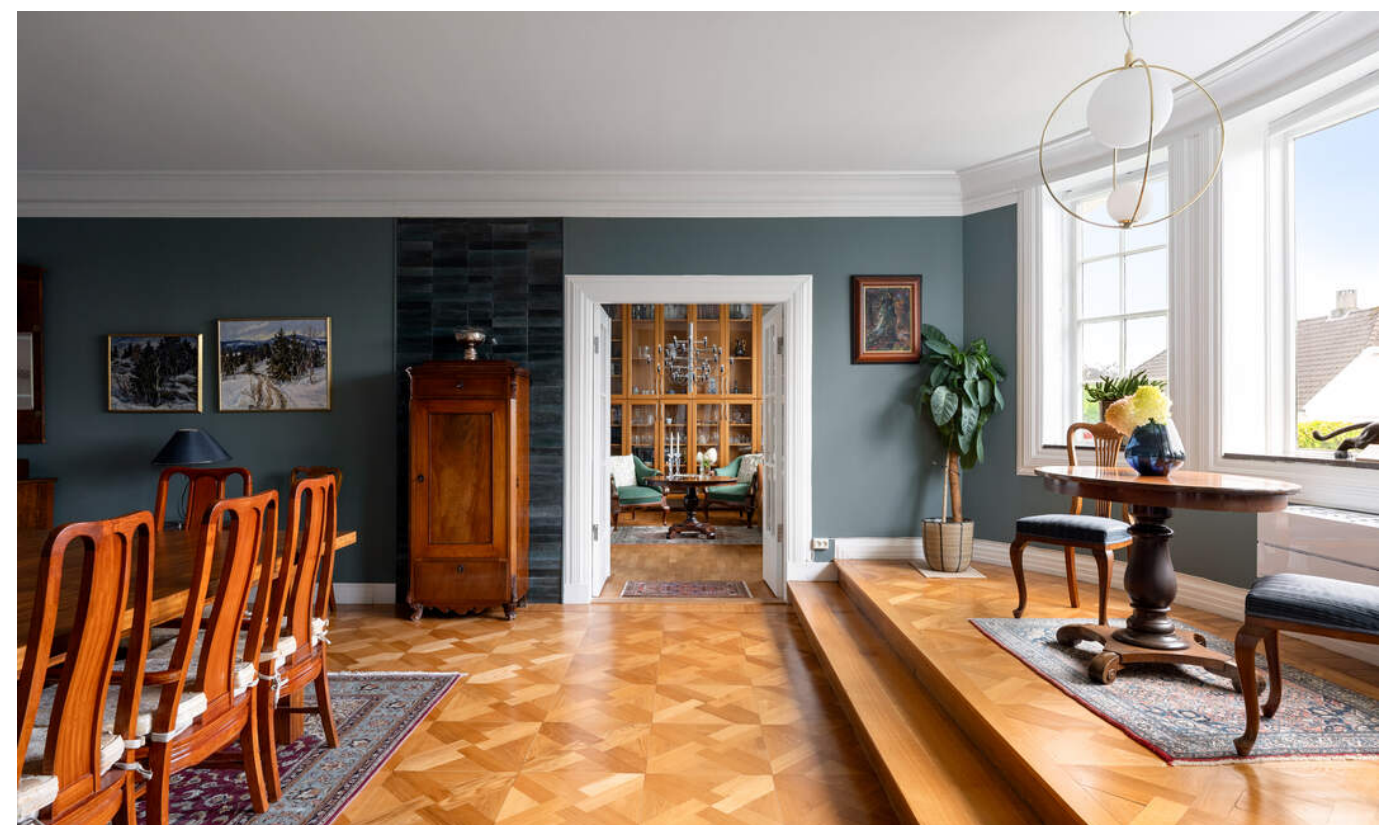






VELKOMMEN INN!
VI STARTER MED ET AV
HØYDEPUNKTENE -
SPISESTUEN

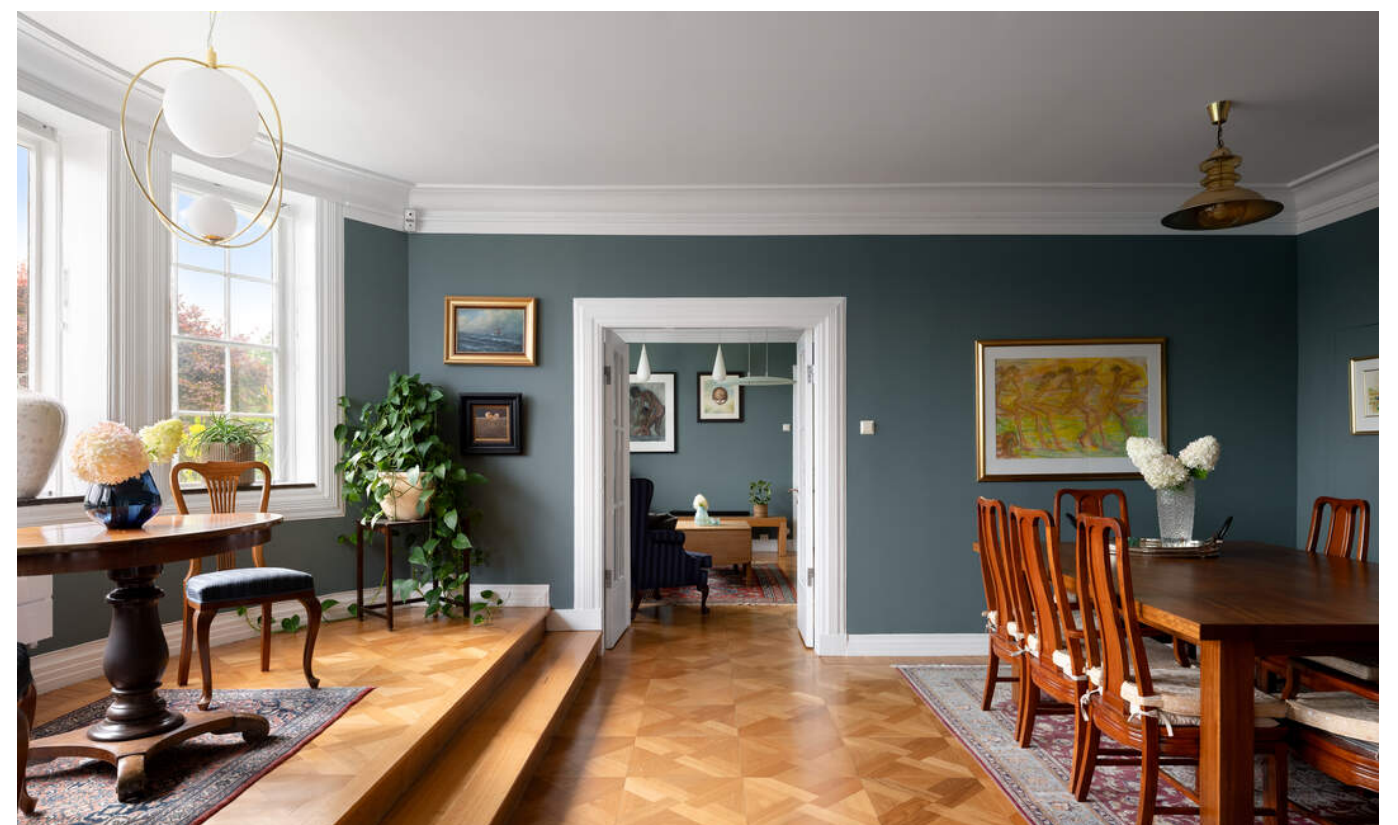


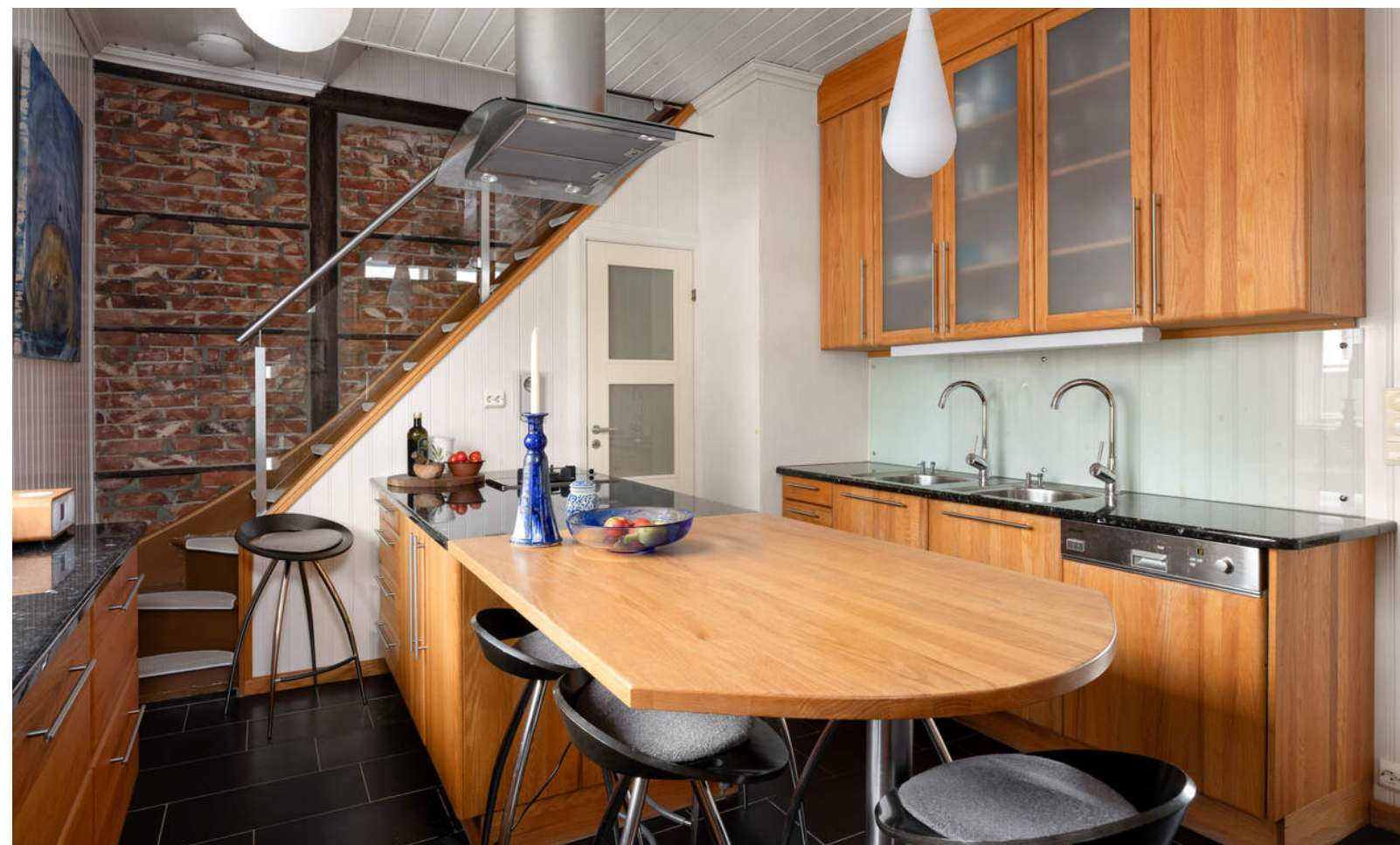
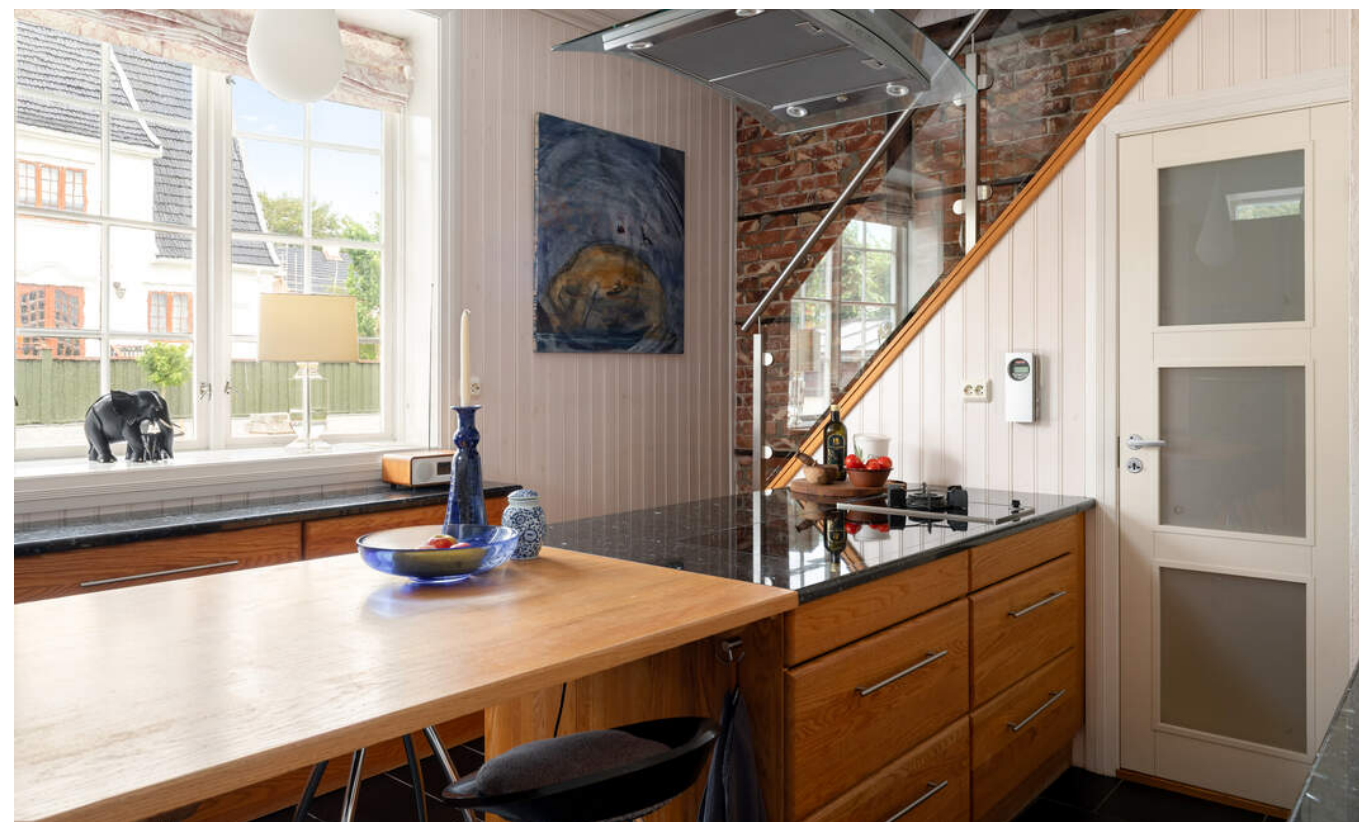




TRE STUER I FØRSTE
ETASJE - ALLE MED
OVERBEVISENDE
TAKHØYDE OG GODE INN
REDNINGMULIGHETER







KJØKKENET LIGGER I
FORLENGELSE AV TV-
STUEN I FØRSTE ETASJE,
OG BLE RENOVERT I 2004



SOVEROM I FØRSTE ETASJE



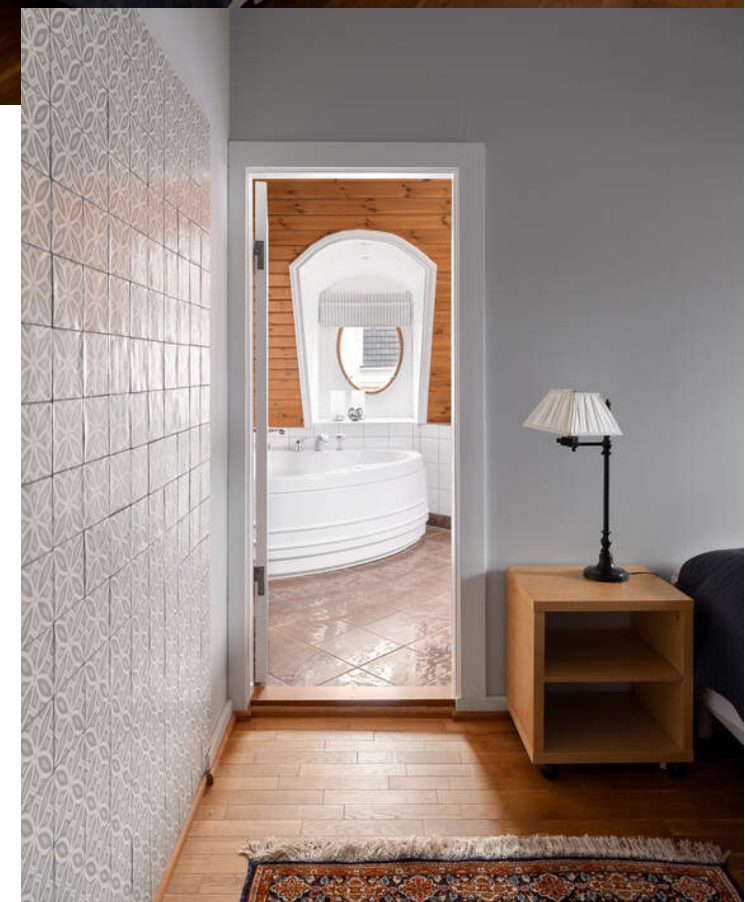








HOVEDSOVEROM I
ANDRE ETASJE - MED
DIREKTE TILGANG TIL
BADET





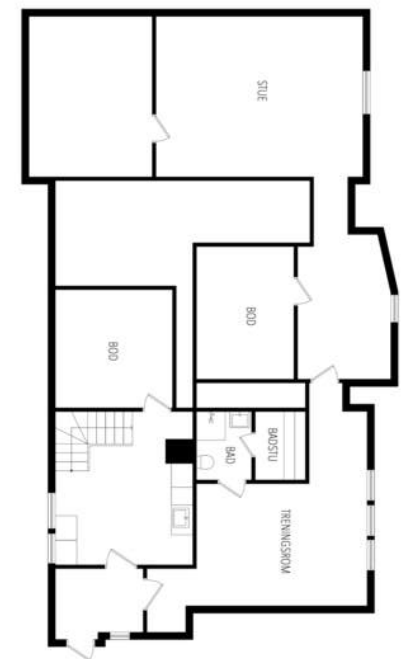
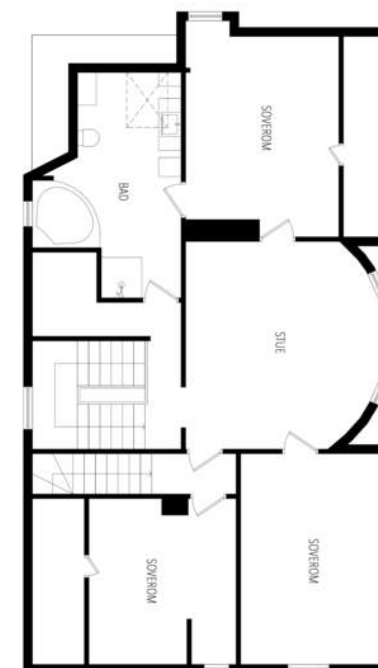
DE TO ANDRE SOVEROMMENE



BAD OG BADSTUE I KJELLER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 667 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Parkering i garasje med elektrisk portåpner. Øvrig parkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 2 044 817 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 8 179 269 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 16 996 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Forsikringer, kommunale avgifter, strøm, samt kabel-tv/internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

I følge Stavanger kommune "Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre

arkiver."

Dette skyldes trolig boligens alder.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Heftelser:
1963/3884-1/102 Best. om vann/kloakkledn.
05.11.1963

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert tilboligbebyggelse og ligger i hensynssone "H570_11 bevaring av kulturmiljø".

Kommuneplan:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Areal 667.48 kvm
Hensynsonenavn H570_11
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 667.48 kvm
Omrnavn B6
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 0.11 kvm
Omrnavn V2
Kparealformal 2010 - Veg

Reguleringsplaner:
Id 1513
Navn Eiganes 6
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/12/2003 00:00:00
Areal 667.58 kvm
Feltnavn
Regform 660 - Bevaringsområder
Areal 666.43 kvm
Feltnavn 12
Regform 110 - Boliger
Areal 1.16 kvm
Feltnavn Forhage
Regform 459 - Annet friområde

Id 1996G
Navn Gatebruksplan for FV 418, del av Holbergs gate, Eiganesveien
Plantype 31 - Mindre reguleringsendring
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/17/2004 00:00:00
Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id 2803
Navn Detaljregulering for Eiganesveien fra Rektor Hammers

Kjerneinformasjon

gate til Møllegata
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse

Eiendommens betegnelse

Gnr. 56 Bnr. 265 i Stavanger kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
422 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 16 900 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

440 750,- (Omkostninger totalt)

17 340 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Johan Fredrik Andresen
Åsta Imenes Andresen

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900-, oppgjørshonorar kr. 8.900,-, visninger kr. 2000,- , overtagelse kr.1 500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11105,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Stavanger Eiendomsmegling AS
Org.nr. 813 285 312
Ansvarlig megler: Ordin Fikstvedt

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke



Egenerklæring

Dronningens gate 10, 4009 STAVANGER

24 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Dronningens gate 10

Dronningens gate 10

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1997

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

28 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Andresen, Johan Fredrik

Selger

Andresen, Åsta Imenes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2008

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering av badet. Alt gammelt revet ut og nytt bygget opp.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Midbøe

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2004

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gammel takstein kastet, tak papp sjekket og utbedret, nye takstein (belgiske), nye kobber beslag, takrenner og nedløp. Bygd for å holde i 100 år.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Stavanger Byggservice AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2004

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gravd rundt hele huset, lagt dobbel Platon mot grunnmur, lagt grus i grøft, lagt doble drens, dobbel duk og så fylt opp med drenerende masse.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byberg Maskin

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2008



10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stavanger Installasjon har gjort arbeid på det elektriske anlegget i perioder fra 1998 til 2016. Alt gammelt er skiftet ut.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stavanger Installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2008

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle rør i huset er skiftet ut fra 1998 til 2008, alle tre badene er modernisert etter overtakelsen. Alt er helt i orden.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Midboe AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken ble gravd opp og kastet i 2004.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis ble satt inn i 1998 og ny koksovn ble satt inn i 2021. Pipene er sjekket og trykk testet av Rogaland Brann og Redning i 2018.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2004

Side 5



25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Murte opp garasjen. Lie blikk la kobber tak og Finn glass la glasstak.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Murmester Meling AS, Finn Glass AS, Lie Blikk AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 2008. Ikke tegn til Radon gass. Huset står på morene masse; sand stein og leire.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Side 6



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 95135689

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andresen, Åsta Imenes	2025-07-24	Andresen, Johan Fredrik	2025-07-24
Identification		Identification	
 Andresen, Åsta Imenes		 Andresen, Johan Fredrik	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Andresen, Åsta Imenes	24/07-2025	BANKID
Andresen, Johan Fredrik	13:56:11	BANKID
	24/07-2025	
	09:19:40	



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
- STAVANGER kommune
- gnr. 56, bnr. 265

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 343 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 Rapportdato: 05.06.2025 Oppdragsnr.: 12162-1403 Referansenummer: VS1849
Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord Vår ref: 008049



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207



Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 2 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 3 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 4 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1918 som er betydelig påkostet med noe gjenstående arbeider, fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold. Utvendige murflater, vinduer og helleganger i skifer har et vedlikeholdsbehov.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein og båndtekkning i kobberplater, besiktiget med drone.
Renner og nedløp, samt øvrige beslag i kobber.
Veggene har dobbel murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Åstak i trekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har teak hovedytterdør.
Utvendig entrétrapp i granittstein. Betongtrapp med skiferheller i trapp ved gateport.

INNVDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og skiferfliser. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak er malte. Innvendige vegger er oppført i teglstein, og malte overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt radonmålinger, iflg. eier med radon-indikatorer levert av kommunen, og de viste ikke tegn til radon i grunnen.
Boligen har to mursteinpipe. Iflg. eier er pipene inspisert av Rogaland Brann og Redning i 2018. Trykktestet og videoinspisert, og funnet i orden. Rapporten kan fremlegges.
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Gulvet er av betong.
Boligen har malt tretrapp. Enkel innvendig trapp til kjeller i tre (smal og bratt).
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet er oppgradert i 2008 iflg. eier.
Veggene har fliser. Taket er malt. Vinylbelegg som membran på vegg.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra toalett til sluk i nedsenket område..
Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Der er åpen konstruksjon under sluk/våtsone i dusj som er tilgjengelig fra kjeller. Ingen avvik er registrert.

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på baderommet er fra ca. 2000 og innredning er fornyet i 2021, iflg. eier.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm i dusjsone og 10 mm fra dør til sluk under badekar.
Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran. Iflg. eier er det lagt 2 mm sveiset membran på gulvet, og i alle våtsoner er det limt på 1 mm vinyl på veggene.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er tilkomst til åpen vegg i knekott bak røropplegg til badekar og dusj. Det ble ikke registrert avvik ved fuktsøk i området i knekottet.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte slemmede murflater. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (iflg. eier). Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk. Det er ikke synlig membran, eller klemring i sluk.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og innredning for grovkjøkken.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rommet har murvegger.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet inkl. badstue er fra 2004 iflg. eier, utskiftet utstyr i 2020.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra dør til sluk. Lite fall nærmest sluk.
Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk der luften føret til naborommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av granitt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampkoker, varmeskap og platetopp. Avfallskvern i vask, gassbluss inkludert 10 kg gassflasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 5 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Iflg. eier er alt av rør skiftet i 2004 inne i bygninger og ut til tomtegrensen.
Det er avløpsrør av plast.
Iflg. eier er alt av rør skiftet i 2004 inne i bygninger og ut til tomtegrensen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg fra 2008 iflg. eier fordelt på to sikringskap, et i kjeller og et i 2. etasje.
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av faste morenemasser (sand, runde stein og leire) iflg. eier.
Dreneringen er fra 2004.
Grunnmur i betong og stein med teglstein øverst.
Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast, fra 2004. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Det er oppført støyskjerming mot gata med samme standard som brukes av Vegvesenet, iflg. eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 6 av 29

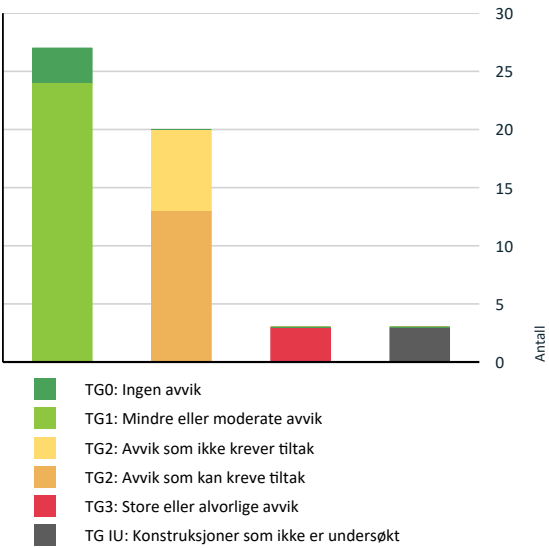
Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

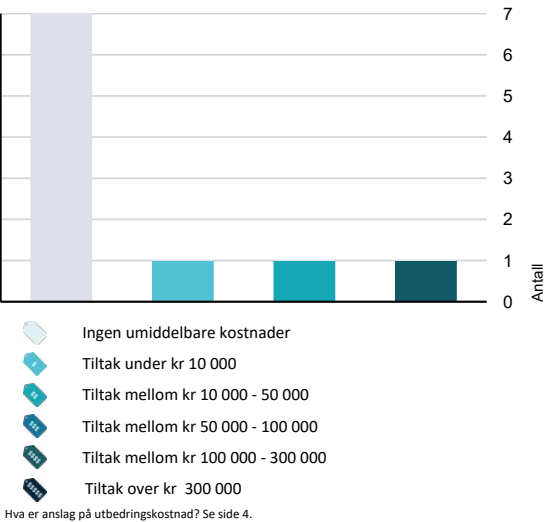
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 7 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1918	Kommentar Byggeåret er opplyst av eier.
Anvendelse Helårsbolig.	

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2000	Modernisering	Bygget er betydelig oppusset innvendig og utvendig fra ca. år 2000 og frem til i dag. Noe gjenstående utskiftinger av vinduer, låskasser etc. Det anbefales å lese eiers utfyllende skjema om hva og når oppussinger er utført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein og båndteking i kobberplater, besiktiget med drone.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Bilde av tekkingen.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp, samt øvrige beslag i kobber.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



Riss og sprekker i utvendige pussede flater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak i trekonstruksjon.



Varierende spor etter kondens som antas å være gammelt. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved befaringen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre årgang med koplede glass. Vindustypen er tidsriktig for bygningen, men tilsvarer ikke dagens krav til energieffektivitet. Det er noe varierende slitasje på utvendige overflater på vinduer, dette er beskrevet om i eiers redegjørelse med forslag til tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eiers redegjørelse beskriver anbefalte tiltak for overflatebehandling av vinduer og tiltak for defekt takvindu, vinduer i hageinngang etc.



Vinduer med koplede glass.



Nyere kjellervinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.



Dørlås på hoveddør er ferdig restaurert, dette gjelder også gateport, iflg. eier.



Iflg. eier har alle ytterdører vært gjennom et vedlikeholdsprogram.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig entrétrapp i granittstein. Betongtrapp med skiferheller i trapp ved gateport.



Entrétrapp i granittstein.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skiferlagt hellegang rundt huset og etablert lysgraver ved kjellervinduer i murkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser og utbedringer bør foretas.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og skiferfliser. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak er malte. Innvendige vegger er oppført i teglstein, og malte overflater er fra 2020-2023 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett er lagt i mønster. Det er varierende uttørring av parkettstaver som gjør at det er varierende åpninger mellom stavene. Det er også stedvis noe knirk i parkett. Det kan forekomme normale riss/sprekker i malte flater på vegger og himlinger, særlig i hjørner og overgang mellom tak og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket rettes dersom man ønsker å skifte parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er varierende ujevnheter i etasjeskiller som normalt i bygninger med denne alder.

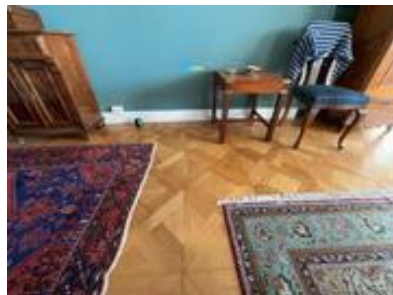
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



Det er målt 25 mm helning på gulv i midtre stue.

Radon

Det er foretatt radonmålinger, iflg. eier med radon-indikatorer levert av kommunen, og de viste ikke tegn til radon i grunnen.

Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinpipe. Iflg. eier er pipene inspisert av Rogaland Brann og Redning i 2018. Trykktestet og videoinspisert, og funnet i orden. Rapporten kan fremlegges.



Pipe med feieluke på kryploft.



Avskalling av puss på pipestokk.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Enkel innvendig trapp til kjeller i tre (smal og bratt).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innendig kjellertrapp.



Innendig trapp til 2. etasje.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er oppgradert i 2008 iflg. eier.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Baderom med nedsenket gulv i dusjnische.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Vinylbelegg som membran på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er vindu med ukjent skjult løsning og materialer bak vinduslist/vindusforing i våtsonen (ved dusj), løsningen skjult og ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overgang mellom vinduskarm og membran anbefales kontrollert for å redusere faren for skader etter vannsøl i dette området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduet er i våtsonen til dusjen.

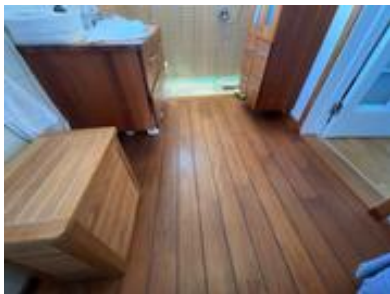
1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra toalett til sluk i nedsenket område..



20 mm fall fra toalett til sluk.



Skipsgulv utenfor dusjen med 10 mm fall fra dør til dusjsone.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Der er åpen konstruksjon under sluk/våtzone i dusj som er tilgjengelig fra kjeller. Ingen avvik er registrert.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på baderommet er fra ca. 2000 og innredning er fornyet i 2021, iflg. eier.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 14 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



Dør er i våtsonen til dusjen og vindu i våtsonen til badekaret.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm i dusjsone og 10 mm fra dør til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran. Iflg. eier er det lagt 2 mm sveiset membran på gulvet, og i alle våtsoner er det limt på 1 mm vinyl på veggene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 15 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Avtrekksvifte er plassert på kryploft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilkomst til åpen vegg i knekott bak røropplegg til badekar og dusj. Det ble ikke registrert avvik ved fuktsøk i området i knekottet.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet inkl. badstue er fra 2004 iflg. eier, utskiftet utstyr i 2020.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra dør til sluk. Lite fall nærmest sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.



Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 16 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk der luften føret til naborommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksluft er ført til naborommet og bør føres ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte slemmede murflater. Taket har malt panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (iflg. eier). Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 17 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er ikke synlig membran, eller klemring i sluk.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlig mansjett i sluk, klemring er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det er krav om tett utførelse (membran) i våtsoner på våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk på vaskerom er uten klemring og synlig mansjett.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og innredning for grovkjøkken.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av granitt. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampkoker, varmeskap og platetopp. Avfallskvern i vask, gassbluss inkludert 10 kg gassflaske.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 18 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Iflg. eier er alt av rør skiftet i 2004 inne i bygninger og ut til tomtegrensen.



Stoppekran i kjeller.



Eldre vannkran i kjeller.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Iflg. eier er alt av rør skiftet i 2004 inne i bygninger og ut til tomtegrensen.



Nyere avløpsledning fra baderom i 1. etasje fra 2008.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereder fra 1999.



Tilkoblet med standard stikkontakt.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 19 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg fra 2008 iflg. eier fordelt på to sikringsskap, et i kjeller og et i 2. etasje.

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.
2008 Iflg. eiers redegjørelse er alt elektrisk skiftet ut gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll



Sikringsskap i 2. etasje.



Sikringsskap i kjeller med hovedsikringer. Det er jordfeilbrytere i begge skapene.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei 2023
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av faste morenemasser (sand, runde stein og leire) iflg. eier.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004, Opplyst av eier: Dreneringen er dobbel. Doble drenerør, dobbel duk og dobbel Platon på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og stein med teglstein øverst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Riss av normalt art i pussede flater på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muren fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk kreves for å unngå skader eller fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig støttemur krever rekkverk for å unngå fallulykker.

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



Mur/rekkverk på kjellertrapp i garasje tilfredsstillr ikke krav til høyde

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast, fra 2004 (iflg. eier).
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Det er opplyst at kommunal ledninger i gata er skiftet i 2025.

Andre tomteforhold

Det er oppført støyskjerming mot gata med samme standard som brukes av Vegvesenet, iflg. eier.

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje.

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført i murkonstruksjoner i vegger, tak i trekonstruksjon som er tekket med båndteking i kobber på ca. halve taket, resten er tekket med glasstak.
Plass til en bil og bodplass. Leddport med el-åpner og sidedør, samt inngang til kjeller via garasjen.
Det er registrert spor etter kondens i trekonstruksjonene i taket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

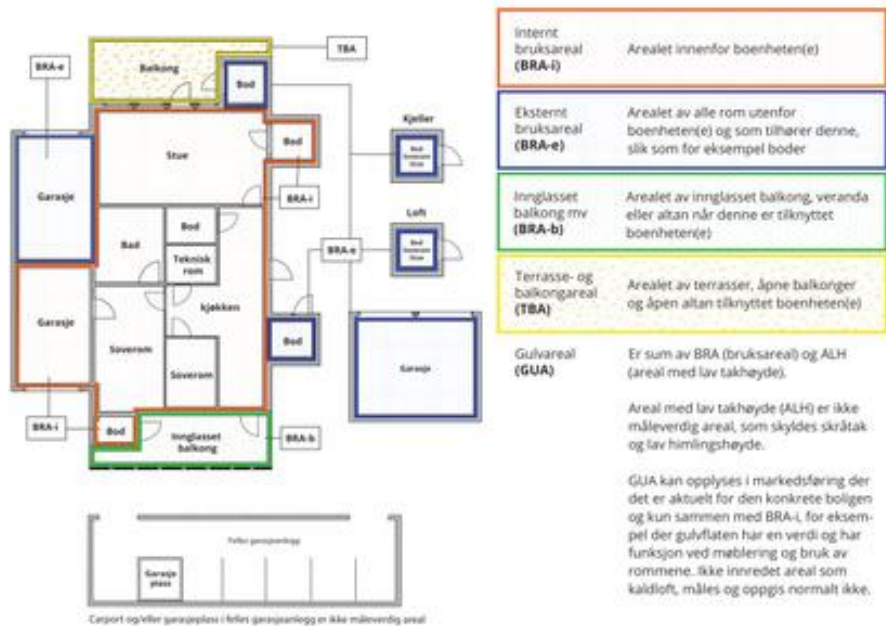
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bygningssakkyndig 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

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 24 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	137			137	
2. etasje	92			92	
Kjeller	114			114	
SUM	343				
SUM BRA	343				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré /gang, Soverom, Tre stuer, Kjøkken, Bad, Biingang		
2. etasje	Gang, Gang 2, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Bad, Badstue, Gang, Kjellerstue, Hobbyrom, Matbod, Bod 1, Bod 2, Vaskerom		

Kommentar

Takhøyden i 1. og 2. etasje er ca. 2,9 meter og i kjeller et takhøyden varierende mellom ca. 2,1 og ca. 2,3 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det kan forekomme mindre avvik på arealet i kjeller og 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 25 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje er ansett som eget bygg og arealet er derfor oppgitt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	312	31
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Johan Fredrik Andresen	Kunde
05.6.2025	Johan Fredrik Andresen	Kunde
	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	265		0	667.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Dronningens gate 10							
Hjemmelshaver							
Andresen Johan Fredrik, Andresen Åsta Imenes							

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 26 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Eiganes i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2025	Fremlagt egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt teininger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.04.2024	
2	11.06.2025	
3	18.08.2025	
4	20.08.2025	
5	21.08.2025	Endringer iht. selgers tilbakemeldinger.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 27 av 29

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 TG1U:** 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 seks 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 funksjonsprøving 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 integreert 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.

Dronningens gate 10 , 4009 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 265
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



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 fuktinnhold 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/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/VS1849>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 28 av 29

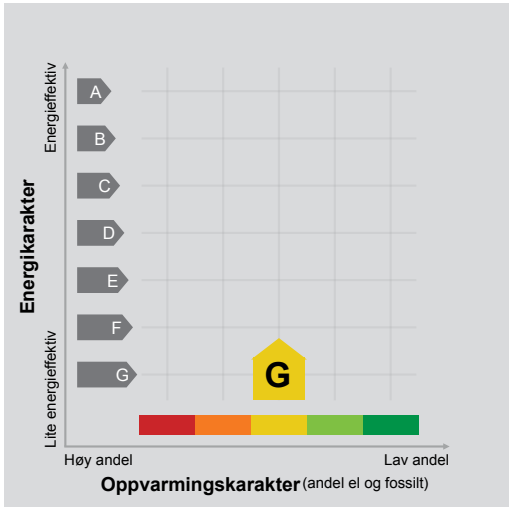
Oppdragsnr.: 12162-1403

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 29 av 29



Adresse	Dronningens gate 10
Postnummer	4009
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4531493
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	847ed461-b04b-4585-80f0-d8b9ed16a92f
Dato	19.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	343
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronningens gate 10
Postnummer: 4009
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0101
Dato: 19.06.2024 11:24:51
Energimerkenummer: 847ed461-b04b-4585-80f0-d8b9ed16a92f

Kommunennummer: 1103
Gårdsnummer: 56
Bruksnummer: 265
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 4531493

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur <i>(arealer)</i>		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Gatetun		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykkelanlegg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Bane (nærmere angitt baneformål)		
Trasé for jernbane		
Trasé for sporveg/forstadsbane		
Trasé 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		
Trasé 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		
Skytefelt/øvingsoområde		
Fortegning/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 gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gartneri

Pelsdyranlegg

Naturformål

Friluftformål

Reindriftsformål

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

Låssettingsplasser

Gyltefelt 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

HENSYNSSSONER
FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
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 måneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

PROAKTIV.NO 109



Reguleringsplan PBL 1985

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

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- 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 forsamlingsstole (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
- Allmennnyttig barnehage
- Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennnyttig kirke
- Allmennnyttig forsamlingsstole (grendehus mv.)
- Allmennnyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- 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

- Gateun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og droje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- 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
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Tidsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

- Campingplass
- Friiutsområde (på land)
- Friiutsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Ovingssområde med tilhørende anlegg for forsvarst / siviltorsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde 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 grentareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

FORNYESESOMRÅDER

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 / Allmennnyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornylesesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Dronningens gate 10, 4009 STAVANGER

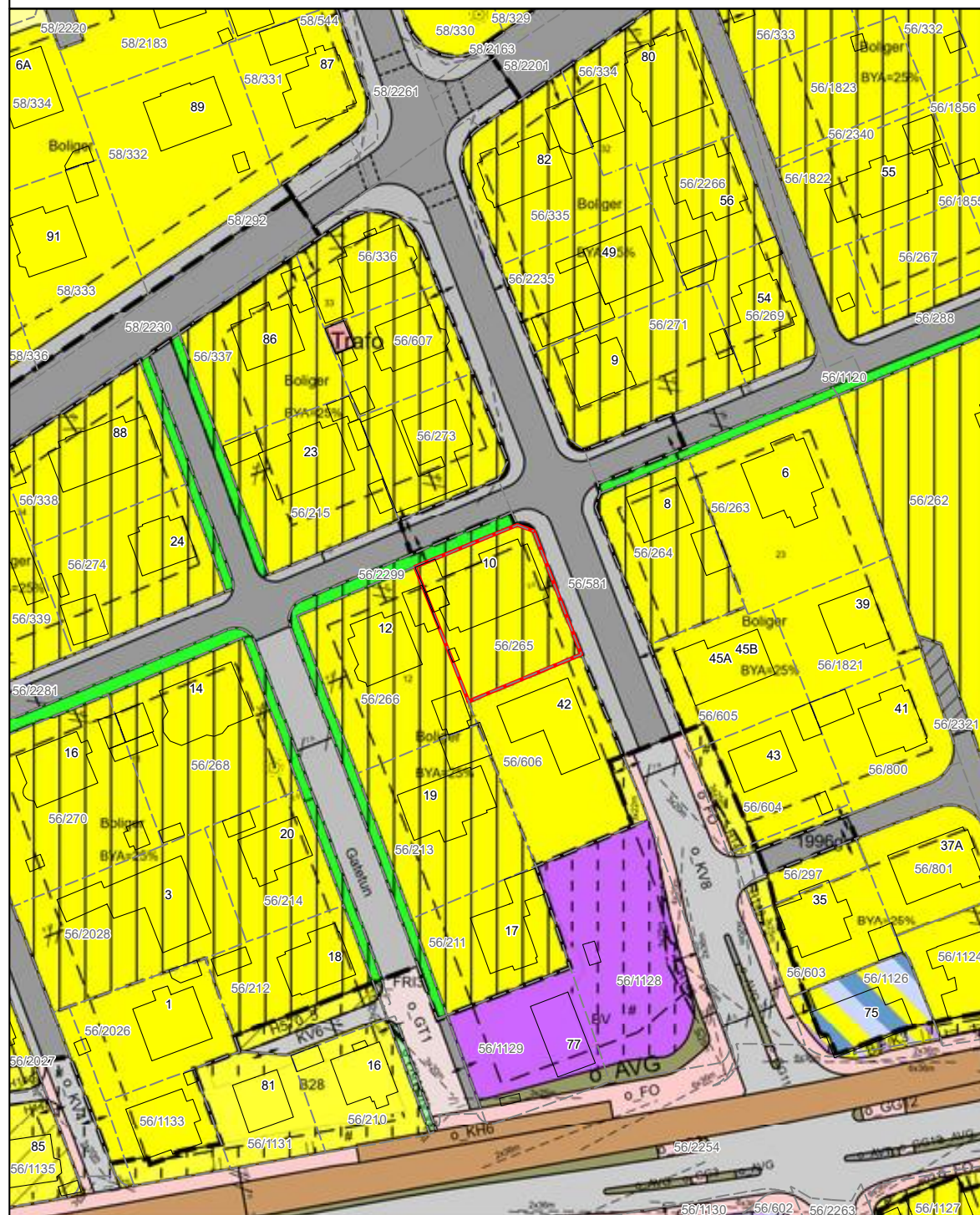
Gnr/Bnr: 56/265/0/0

Dato: 2025-07-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1513

Ikrafttredelsesdato: 12.6.2003

Stavanger
kommune

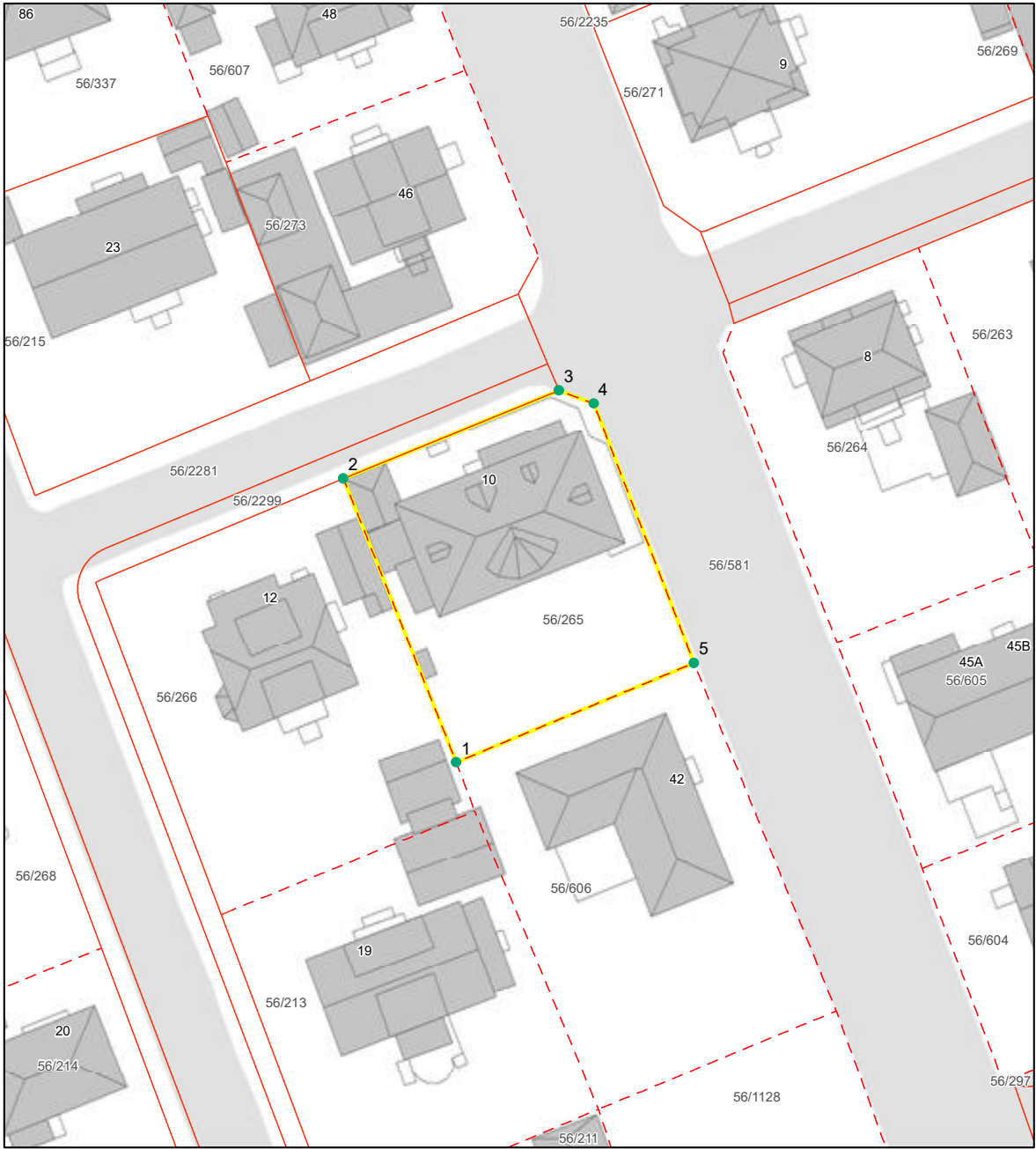
Eiendomskart med grenser

Adresse: Dronningens gate 10, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/265/0/0
Dato: 2025-07-23
Målestokk: 1:500

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.

Stavanger kommune





Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.7.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
667.6		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540487.58193	311094.705417	ikke spesifisert	28.25	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6540513.74962	311084.294782	ikke spesifisert	21.54	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6540521.87155	311104.182502	ikke spesifisert	3.44	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6540520.65916	311107.385106	ikke spesifisert	25.71	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6540496.74871	311116.630979	ikke spesifisert	23.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

side: 1

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Dronningens gate 10, 4009 STAVANGER. Gnr. 56, bnr. 265, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 54250104
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92 80 62 97, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Notater



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Senior
partner
92 80 62 97
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiveiendom.no