

PROAKTIV



REKTOR STEENS GATE 11



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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

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

Lillestrøm

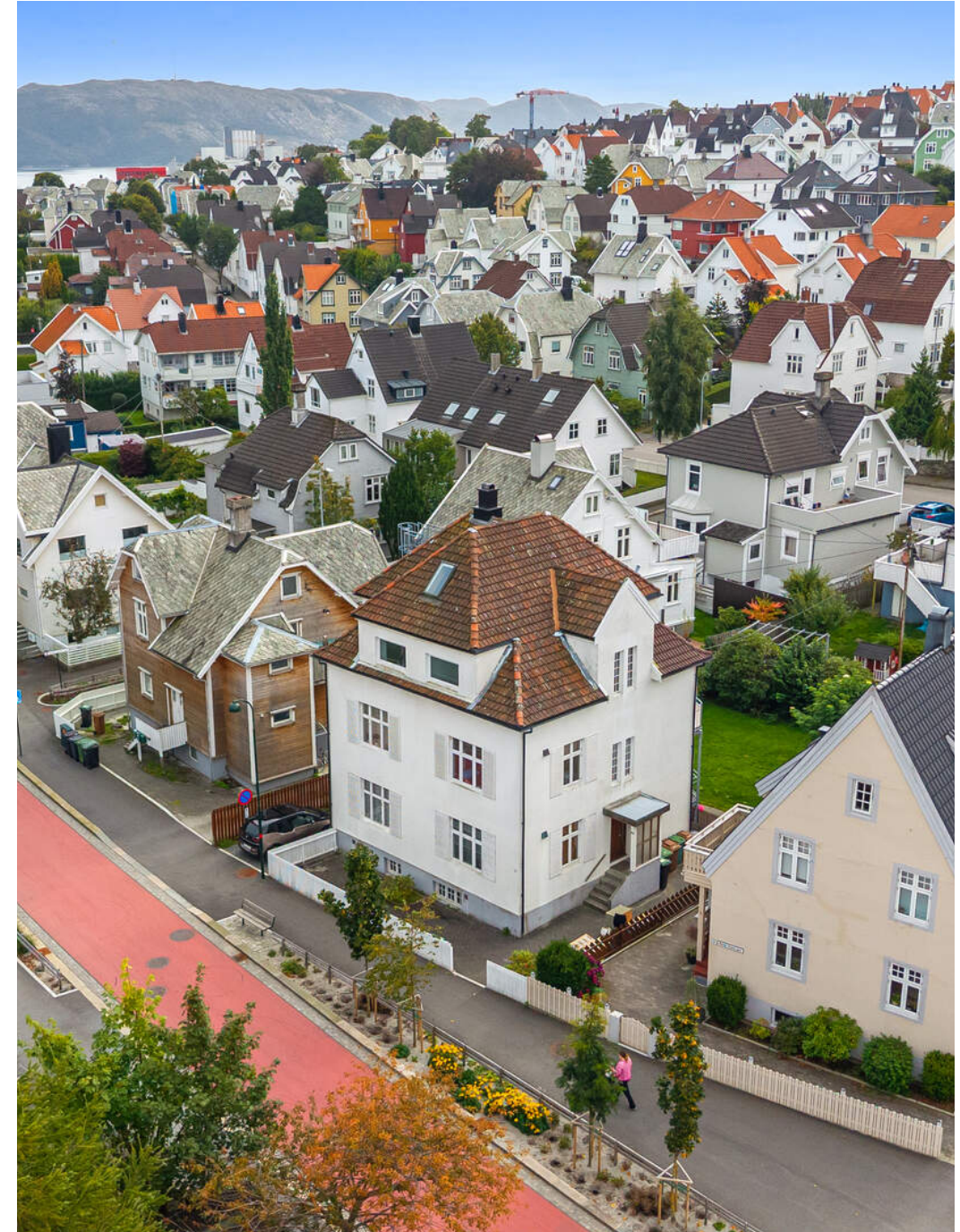
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



VÅLAND

Lys og romslig leilighet over to plan | Felles sørvendt hage | Sentral og attraktiv beliggenhet |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 56, bnr. 1513, snr. 3 i Sameiet Rektor Steens gate 11

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 114.400,-

Totalpris: 4.104.400,-

Kommunale avgifter: 13.700,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1912

Rom/soverom: 5/3

BRA: 100 m²

BRA-i: 84 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 417.6 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	54	77	83
Vedlegg	Tilstandsrapport 20137-2716 2	Energiattest	Boregler
85	90	116	
Kart og regulering	Seksjonering	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmegler:
Thea Langeland Solheim

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



VÅLAND

Kommune: Stavanger / Område: Våland

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

Leiligheten har en attraktiv, rolig og sentral beliggenhet på populære Våland – et veletablert og hyggelig boligområde like sør for Stavanger sentrum. Her får du det beste fra to verdener, med et tilbaketrukket og trivelig nærmiljø samtidig som sentrum, med sitt brede utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetjenester, ligger i behagelig gangavstand.

For den daglige handelen ligger Coop Prix Våland like i nærheten, noe som gjør det enkelt å ta unna små og store innkjøp i en travel hverdag. Ønsker du å unne deg noe ekstra, er velkjente Vaaland Dampbakeri også bare en kort spasertur unna, med blant annet ferske bakevarer og kafétilbud.

Området er også svært godt egnet for deg som setter pris på en aktiv fritid. Fra boligen er det kort vei til flotte rekreasjonsområder rundt Mosvatnet, hvor det er gode muligheter for både gå- og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Christian Jacobsens gate Linje 11, N85	3 min 0.2 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 0.7 km
✈ Stavanger Sola	18 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	3 min
Coop Extra Kannik PostNord	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

📖 Herbarium	15 min
📖 Vitusapotek Løven - Stavanger	9 min

SPORT

🏐 St.Svithun u.skole - Sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 0.6 km
⚽ Kiellandsmyra kunstgress Ballspill, fotball	9 min 0.8 km
🏊 EVO Kannik	7 min
🏊 EVO Paradis	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Kannik	8 min
🚗 Jernbanen	9 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



løpeturer. I tillegg byr Vålandsskogen på grønne omgivelser og fine turmuligheter, samtidig som byens mange øvrige parker og friområder er lett tilgjengelige.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Beliggenheten er også praktisk med tanke på kollektivtransport. Det er bussholdeplasser i Muségata, omtrent 150 meter fra boligen, med forbindelser til flere deler av Stavanger. Stavanger sentrum og byens sentrale kollektivknutepunkter kan dessuten nås til fots. Stavanger bussterminal og togstasjonen ligger rundt 750–800 meter unna, og herfra har man gode forbindelser videre både lokalt og regionalt. Flybussen har også avgang fra området rundt Stavanger sentrum/stasjonen.

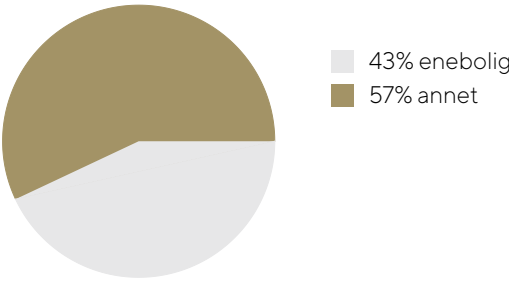
Med sin kombinasjon av sentral beliggenhet, rolige omgivelser, nærhet til natur- og rekreasjonsområder samt kort vei til både dagligvare, bakeri, sentrum og kollektivtransport, er Våland et svært attraktivt område for den som ønsker en lettvin og innholdsrik hverdag.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Våland

SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Bergeland videregående skole 700 elever	13 min 1 km

BARNEHAGER

Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.5 km
Våland barnehage (1-6 år) 22 barn	7 min 0.6 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.8 km



hovedsakelig bestående av boligbebyggelse som eneboliger og leiligheter.

VELKOMMEN TIL REKTOR STEENS GATE 11

Vi starter utendørs – boligen har felles hage.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

417 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (3) stk. TG3, (27) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter, over 30 mm målt gjennom hele rom, stue og kjøkken.

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på tidligere svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Deler av gulv/bæring er montert mot pipe som har det høyeste punktet på gulv, ikke unormalet. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet. Konfr evt eier om lyd/isolasjonsforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og yttervegger i betong som tyder på fukttransport gjennom mur fra utside/grunn

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, fuktsikring og bedre gjennomlufting av etasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er påvist forhøyet fuktnivå/kappilæroppslag i betongkjellervegg og kjellergulv i form av malingsavflassing og salt/kalkutslag på overflater. Dette kan tyde på svikt av drenering.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklime over tid. Redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer i tre og vindu på bad

Utvendig > Overlysvinduer loft

Utvendig > Ytterdører

Utvendig > Utvendige trapper

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

Innvendig > Overflater - gulv

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > 3 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Våtrom > 3 etg > Bad > Overflater, vegger og himling

Våtrom > 3 etg > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 3 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrom > 3 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 3 etg > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 3 etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 3 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk

Boligen har fått følgende TG-IU:

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Sett på overflater synes enkelte sprikker og riss, spesielt i kjeller, ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er beslått med beslag.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Boligen har ikke tilstrekkelig rømningsvei(er) på loft ved brann.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Gisle Fossmark.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.



**BOLIGENS FELLES
HAGE LIGGER SØRVENDT!**



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

3. etasje inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
4. etasje inneholder stue, to soverom og et kott.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

3. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

4. etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Info energiklasse

Energiklasse G.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en lys gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i garderobeskapet.





SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Gangen leder deg videre inn til leilighetens oppholdsrom. Stuen er lys og lekker med en vedovn som er nydelig å ha når vinteren melder sin ankomst. Planløsningen er god noe som gjør at du enkelt kan innrede slik du drømmer om. Du har plass til ønsket sofa, sofabord, tv-benk og annet passende møblement. Her vil du trives!







Hvem blir de første gjestene?



**INNRED MED SPISEBORD AV
ØNSKET STØRRELSE & FASONG**





LEILIGHETENS KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen og sosial løsning sammen med stuen. Det er godt med skap- og benkeplass til alt du måtte ha av utstyr og redskaper.



HOVEDSOVEROM





LEILIGHETENS BAD

Badet i leiligheten er helfliset med nye baderomsmøbler. Det er innredet med speil med belysning, seksjon med helservant, høyskap, dusjhjørne, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.





STUEN ER INNREDET SOM ET SOVEROM

Stuen er innredet som det andre soverommet, som du finner i fjerde etasje. Her innreder du enkelt med ønsket sengestørrelse, nattbord og kommoder.

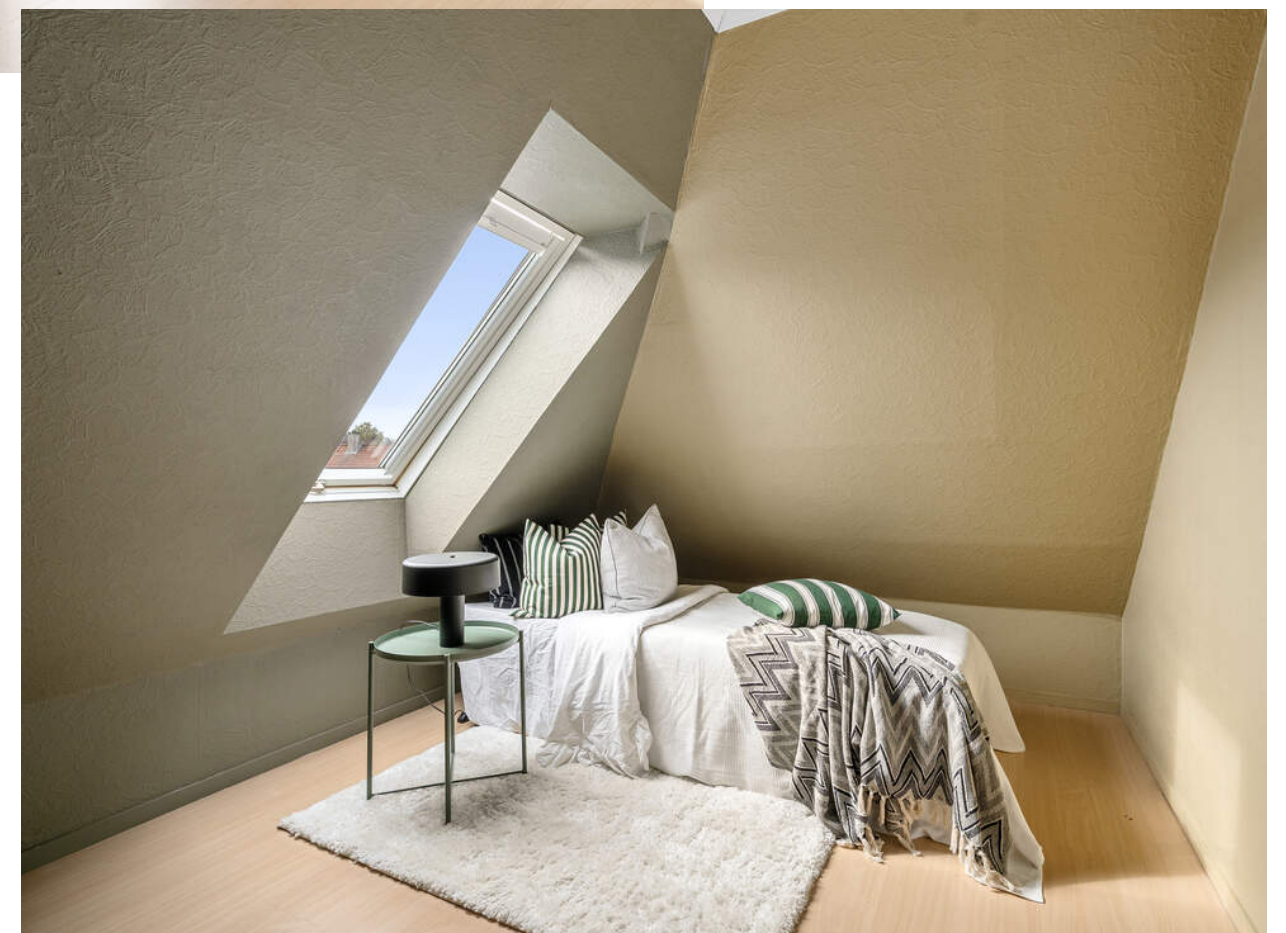




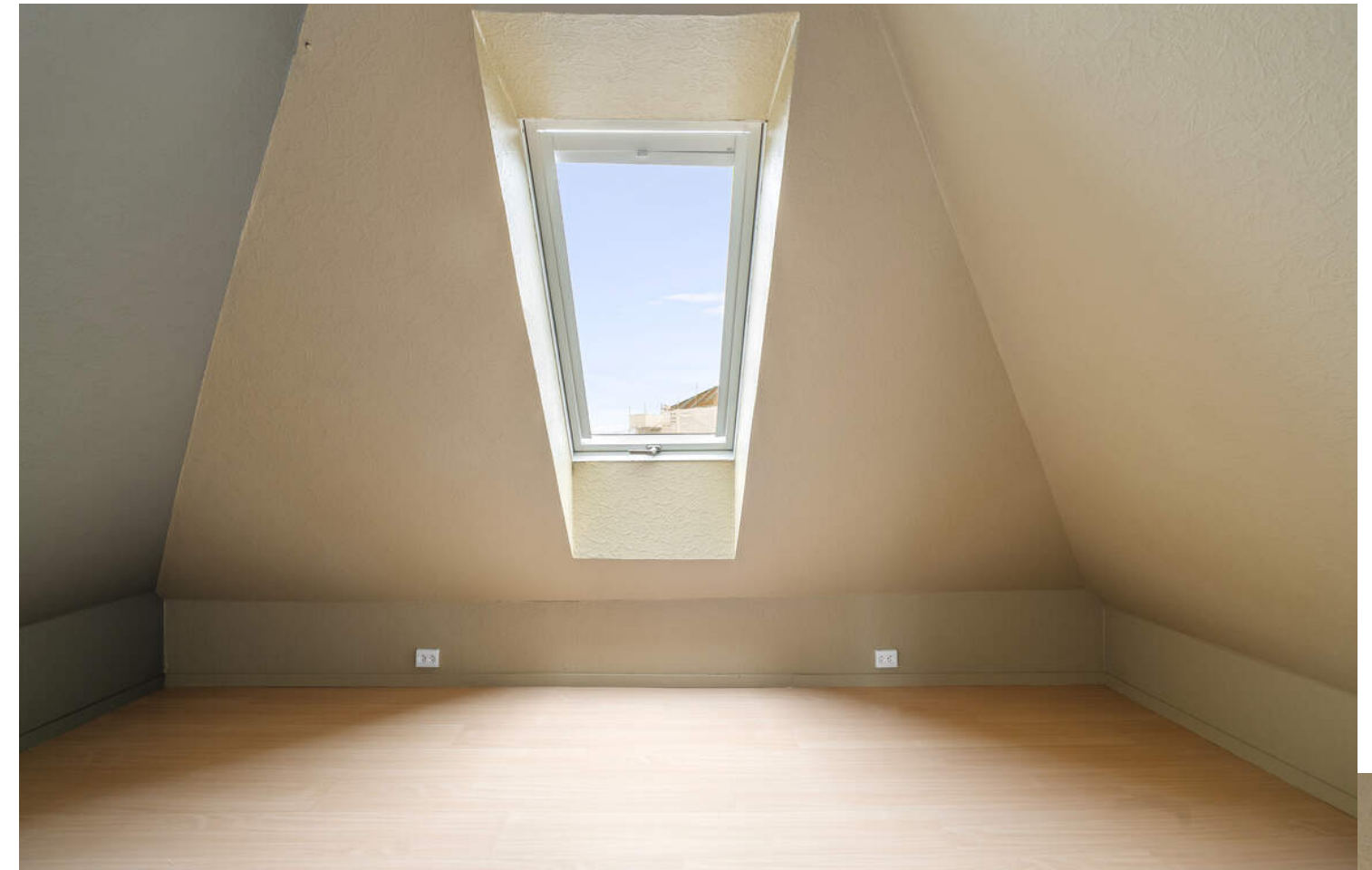
Det tredje soverommet.



HVEM BLIR DETTE SITT?



Dette soverommet kan benyttes som den ekstra tv-stuen som så mange drømmer om. Her innreder du enkelt med passende møblement.

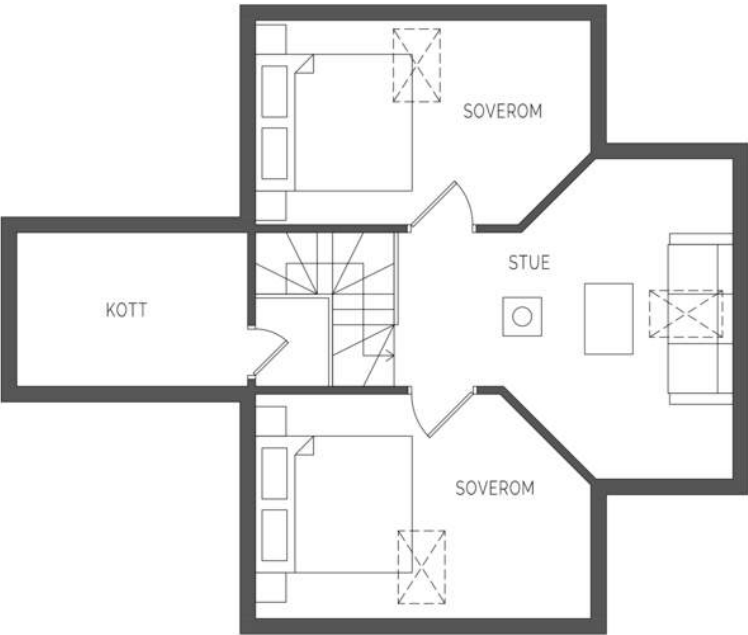




PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

417 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles.

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Det kan komme et forslag til sameiet om å etablere en garasje i bakhagen for å sikre flere parkeringsplasser til alle.

Nabo i seksjon under har planer om å sette opp en hagebod som er godkjent av sameiet, kontakt megler for skisse av bod.

Mindre sameie med 3 seksjoner. Sameiet er ikke formalisert med vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det praktiseres ikke faste månedlige fellesutgifter. Seksjonene deler på utgifter til bygningsforsikring, vedlikehold og utgifter. Selv om det ikke er faste månedlige fellesutgifter må en derfor likevel beregne seg utgifter til det som fellesutgifter normalt dekker. Når det ikke foreligger vedtekter er det standard vedtektene i lov om eierseksjoner som gjelder. Det foreligger "Generelle boligregler for opprettholdelse av godt naboskap gjeldende for Fellesbolig Rektor Steens gt. 11, 4010 Stavanger". Disse følger vedlagt salgsoppgaven.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med

eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt eventuelle vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådhetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer80979358

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.700,- for 2026

Eiendomsskatt

1.408,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, fellesutgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen (byggeår 1912) er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike

tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ikke plantegninger fra oppføring av boligen med rominndeling for 3. og 4. etasje. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/ var opprinnelig godkjent hos kommunen. Dagens rominndeling samsvarer med seksjoneringstegninger datert 01.08.2001. Det gjøres oppmerksom på at seksjoneringstegningene ikke nødvendigvis dokumenterer at rominndelingen er byggesaksmessig godkjent av kommunen. Megler har imidlertid mottatt e-post fra byggesaksavdelingen i kommunen datert 17.09.2026, som bekrefter at boligen og dagens bruk er godkjent og i samsvar med seksjoneringstegningene. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger byggetillatelse for provisorisk garasje, datert 22.02.1955.

Det foreligger byggetillatelse med tegninger for ominnredning 1. og 2. etasje av bygget, datert 18.08.1956.

Det foreligger byggetillatelse med tegninger for overbygg over inngangstrapp, datert 31.12.1970.

Det foreligger seksjoneringsbegjæring med seksjoneringstegninger, datert 01.08.2001.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse med tegninger for fasadeendring – redningsstige og sikkerhetsglass, datert 14.02.2003.

Det foreligger ferdigattest med tegning for fasadeendring – balkong i 1. og 2. etg., datert 22.01.2014.

Ovennevnte kan sendes på forespørsel til megler.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 14. februar 2003

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/56/1513/3:
01.02.1955 - Dokumentnr: 482 - Best om garasje/parkering VEDR.FJERNING.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:1513

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2003 - Dokumentnr: 2570 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2003 - Dokumentnr: 2570 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2 OG 3

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.
Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til boliger iht. reguleringsplan Våland midtre del, planID: 1139. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H570_9 Hensyn- bevaring kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Det er kommuneplan under arbeid i nærhet til eiendommen: Kommuneplanens arealdel, planID KP 2027-2042, status: planlegging igangsatt.

Boligen er en del av "Trehusbyen" i Stavanger hvor den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

Originale bygningsselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillr rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

Eiendommen er registrert som kulturminne i SEFRAK-registeret. Dette kan potensielt medføre større kostnader og begrensede muligheter ifm. oppgraderinger, evt. nybygg. At en bygning er registrert i SEFRAK er ment å fungere som et varsel for kommunen om at bygget har kulturhistorisk verdi, og at verneverdien på bygningen burde vurderes før eventuell tillatelse til endring, flytting eller riving blir gitt.

Sefrak ID: 1103-607-49
Objektnavn: Bolighus, Rektor Steensgt. 11, Våland
Nåværende funksjon: 3 leiligheter
Tidfesting: 1900-1924

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan og reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
114 400,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 091 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 104 400,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak 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.

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. 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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kevin Rovik
Vlada Rovik

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 51480 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto KAMPANJE (boligfoto, dronefoto, reel-video) kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 750,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, , Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 52 950.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Totale kostnader kr. 54 291.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rektor Steens gate 11

Rektor Steens gate 11

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

30.08.2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Rovik, Kevin

Selger

Rovik, Vlada

Forbehold

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

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.

Side 1

PROAKTIV.NO

47



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

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu foring og karm på badet

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

TBNS

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

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

Beskriv omfanget

Står i tilstandsrapporten at det er påvist indikasjon på fukt i kjeller



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

2015

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg eide ikke leiligheten på tidspunktet men nabo i bygget sier drenering rundt hele huset ble gjort 10-12 år siden, av firma. Alt av dokumentasjon finnes

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

TBN

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

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2014

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vannrør ble byttet pga brudd i rør - nabo Anders Jacobsen har dokumentasjon og mer informasjon om dette. Med hensyn til avløpsrør er de ikke



fornytt innvendig i huset. jeg vil anta alt på utsiden er fornyet i forbindelse med drenering og i forbindelse med kommunens arbeid

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
TBN

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

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2

Årstall
2024

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Satt opp en lett vegg i loft stue for å bruke stue som soverom.

24.1.8

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

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Kommunen holder på å bygge om veiene, utforbi leiligheten er alt ferdig men noen gater rundt er stengt pga vedlikeholdsarbeid eller oppgradering

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vlada Rovik	2026-09-17	Kevin Rovik	2026-09-17
Identification		Identification	
 Vlada Rovik		 Kevin Rovik	





Tilstandsrapport

 Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 56, bnr. 1513, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 Rapportdato: 13.09.2026 Oppdragsnr.: 20137-2716 Eiendomsverdi ref nr: CT1452

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 3 av 23

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 4 av 23

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med lødd steiner/teglsteinsmur, pussede murkonstruksjoner som yttervegger. Valmet saltak av åser med teglstinstekking.

Selveier leilighet i småhus oppført 1912. Inne med normal standard, enkelte overflater og bygningsdeler som trenger oppgraderinger eller bytte. Eldre kjøkkeninnredning og bad/vaskerom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1912

UTVENDIG

Saltak av åser fra byggeår. Eldre/original tegltakstein. Takrenner/nedløp i plast.

Murkonstruksjon med pussede fasader. Malte vinduer i tre. Vinduer i PVC. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. Overlysvinduer på loft i tre.

Fabrikkmalte dør til denne seksjon, felles hovedytterdør i edeltre. Utvendig trapp i betong.

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

INNVENDIG

Parkett på gulv. Tapeserte og malte vegger og tak. Etasjeskille i tre. Radon.

Mursteinspipe, vedovn i stue. Ingen yttervegger i kjeller som er tilgjengelig fra denne seksjon har påførte yttervegger av tre.

Malt trapp inne. Malte fyllingsdører inne. Skadedyr og fuktkrevende insekter, det foreligger ikke opplysninger om dette. Konfr evt eier eller eiers egenerklæringsskjema.

VÅTROM

Ett eldre bad, ukjent alder eller utførende, ikke dokumentert. Fliser på gulv og vegger, takplater. Seksjon med hel servant og høyskap, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusj, på befaringsdagen ikke montert dusjhjørne el. Ett bad basert på alder og avvik med liten restverdi og bør vurderes renover.

Ingen dokumentasjon for våtrom.

Fliser på vegger, takplater. Fliser på gulv. Smøremembra, plastsluk i gulv.

Seksjon med hel servant og høyskap, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusj, Elektrisk styrt vifte i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg entre mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående kjøleskap/frys og innebygget steikeovn med platetopp og ventilator over. Kjøkkenventilator med avtrekk ute.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber. Avløpsør i plast og soil.

Elektrisk styrt vifte på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen. Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. Fuktsikring/drenering fra byggeår/1912.

Grunnmur av lødd stein, teglsteinsmur over terreng. Lett skrånet terreng.

Utvendige vann og avløpsledninger til kommunal tilkopling i vei. Det foreligger ikke opplysninger om type og alder på disse, settes ikke TG.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggegodkjente tegninger datert/stemplet 11.02.2002 er det ikke angitt at loft kan brukes som rom for varig opphold. På seksjoneringsdokumenter datert/stemplet 10.08.2001 viser at loft har tre rom for varig opphold, to soverom og loftstue. Det bør derfor undersøkes nærmere med Stavanger kommune og loftsetasjen er byggemeldt/Godkjent som rom for varig opphold på bakgrunn av dette.

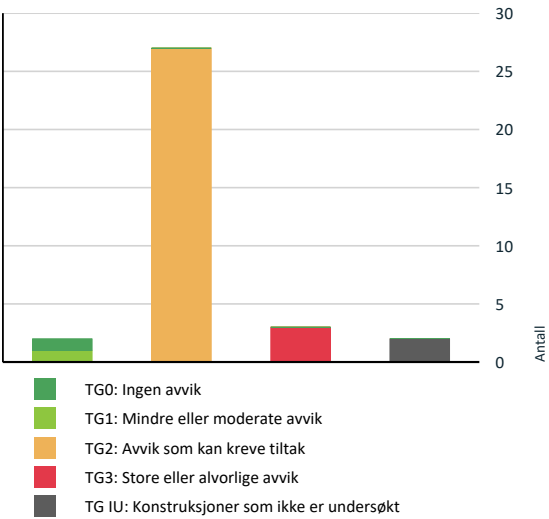
Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



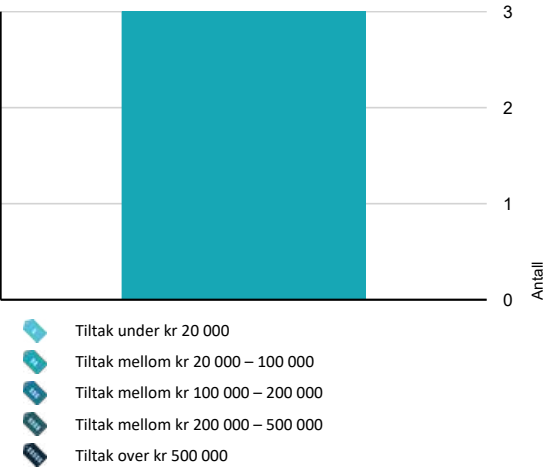
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

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

Utvendig > Vinduer i tre og vindu på bad [Gå til side](#)

Utvendig > Overlysvinduer loft [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Utvendig > Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 5 av 23

Oppdragsnr.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 6 av 23

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > 3 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > 3 etg > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3 etg > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 3 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > 3 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 3 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3 etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Sett på overflater synes enkelte sprikker og riss, spesielt i kjeller, ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er beslått med beslag.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligen har ikke tilstrekkelig rømningsvei(er) på loft ved brann.

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1912

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier leilighet i småhus.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Eldre/original tegltakstein.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Eldre/original takstein i tegl, sett fra bakkeplan ligger disse stort sett pent, enkelte stein som vipper eller ligger i uorden. Mer enn halvparten enn forventet levetid oversteget.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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



Tegltakstein.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

• Eldre takrenner, sett fra bakkeplan er det enkelte lekkasjer fra renneskjøter/tappestykker. Mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner/nedløp med begrenset restverdi.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av åser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Saltak av åser fra byggeår, mindre del av takkonstruksjonen er synlig i kott/kaldtloft, andre deler kledd inne sett på loft. Kaldtloftet opplevdes uten lufting, det er en del flyvehull etter borebiller/morr og synlig aktivitet ifa boremel på overflater. Sett i kott synes skjult skråtakskonstruksjon å være kompakt, dvs at det ikke er etablert med lufting. I skråtakskonstruksjon uten lufting som ikke var uvanlig byggemåte på 1980/90 tallet og ved rehabilitering kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette kan ikke identifiseres her uten evt destruktive inngrep i konstruksjonen. Sett fra bakkeplan er det enkelte sig og svank på skråtakskonstruksjonen som samsvarer med observasjoner sett inne, anses som normal alder og type tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres bedre gjennomlufting av kaldtloft/kott, utføre andre tiltak mot treskadedyr, konfr evt skadedyrfirma. Det bør utføres tiltak for å avdekke evt avvik i skjult skråtakskonstruksjon vedr kondensering/svertesopp.

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Boremel på overflater.



Boremel på overflater.



Isolasjon i skråtakskonstruksjon, ingen lufting.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Murkonstruksjon med pussede fasader.

Vurdering av avvik:

- Mur/teglkonstruksjon på yttervegger som er pusset/malt. Fasader er stort sett bra vedlikeholdt, men det er enkelte riss/avskallinger på overflater, samt utsatte sider eller over vinduer/dører og utsparinger med avflassing/avskallinger på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Fasader vedlikeholdes/utbedres etter behov.



Riss/avskallinger over vindu, her i 1 etg.

TG 2 Vinduer i tre og vindu på bad

Beskrivelse

Malte vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Malte vinduer i tre, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. Værutsatte vinduer har slitasjer ute på ramme/karm, innvendig foring på vindu i bad har fuktskader/svelling, skade/misfarging på ett glass i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Misfarging i glass.



Fuktskader i foring på bad.

TG 1 Vinduer i PVC

Beskrivelse

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vinduer i PVC. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.



Vinduer i PVC.

TG 2 Overlysvinduer loft

Beskrivelse

Overlysvinduer på loft i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i overlysvinduer er slitte og det er sprekker i treverket, har stri åpne/lukkefunksjon. Begynnende råteskader på nedre del karm/ramme.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Overlysvinduer har værslitasjer i nedre kant ramme, begynnende råteskader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalte dør til denne seksjon, felles hovedytterdør i edeltre.

Vurdering av avvik:

- Eldre/original ytterdør, karmene og dørblad er værslitte utvendig på dørblad og karm, sprikk i glass på sidefelt.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Værslitt hovedytterdør.



Sprikk i glass.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Eldre/original felles hovedtrapp i betong, enkelte sprikk og riss i overflater.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Overflater trapp vedlikeholdes etter behov.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Hovedtrapp.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bruksslitasjer/merker i parkett.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapeserte og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

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



Merker/plugger og bruksslitasjer på enkelte vegger.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter, over 30 mm målt gjennom hele rom, stue og kjøkken. Sett i kjeller er det en del flyvehull etter borebiller/morr, samt synlig aktivitet ifa boremel på overflater. Trekonstruksjoner sett i kjeller står direkte ned på underlaget/mur og gulv, treker opp fukt og har/får svekkelser. Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på tidligere svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Deler av gulv/bæring er montert mot pipe som har det høyeste punktet på gulv, ikke unormalt. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet. Konfr evt eier om lyd/isolasjonsforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flyvehull etter borebiller/morr i trekonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

Radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inn klima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe, vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipe over tak er bestått med beslag....
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Sett på overflater synes enkelte sprikker og riss, spesielt i kjeller, ved taggjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er beslått med beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Vedovn i stue.

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Riss og sprikker i pipe, her i kjeller.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ingen yttervegger i kjeller som er tilgjengelig fra denne seksjon har påførte yttervegger av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og yttervegger i betong som tyder på fukttransport gjennom mur fra utside/grunn

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, fuktsikring og bedre gjennomlufting av etasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp inne.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Lavt rekkverk, her på gulv



Større åpninger mellom spiler.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører inne.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, tar i karm eller sleper på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Bruksslitasje/merker på innerdører.

TO 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter, det foreligger ikke opplysninger om dette. Konfr evt eier eller eiers egenerklæringsskjema.

VÅTROM

3 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Ett eldre bad, ukjent alder eller utførende, ikke dokumentert. Fliser på gulv og vegger, takplater. Seksjon med hel servant og høyskap, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusj, på befaringsdagen ikke montert dusjhjørne el.

Ett bad basert på alder og avvik med liten restverdi og bør vurderes renovert.



Bad/vaskerom.

3 ETG > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

3 ETG > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Enkelte borrede hull i veggfliser.
- Borrede hull/ plugger....

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Borrede hull i fliser forsegles forsvarlig.



Borrede hull i fliser.



Dør plassert i dusjens fuktzone.

3 ETG > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da det ikke er etablert fall fra dør til sluk, ingen oppbrett på dørterskel.
- Det er påvist at noen fliser har bom/hullyd under i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



Ingen fall fra dør, ingen oppdrett på terskel.



Sprikk/ufagmessige mykfuger i overganger.



Bom/hullyd under enkelte fliser på gulv.

3 ETG > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembra, plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

3 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant og høyskap, opplegg for vaskemaskin, toalett på gulv, dusj,

Vurdering av avvik:

- Nyere seksjon, avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fukttette rørgjennomføringer i vegg under seksjon som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføring i vegg.



Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg.

3 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

3 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg entre mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

3 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående kjøleskap/frys og innebygget steikeovn med platetopp og ventilator over.

Vurdering av avvik:

- Eldre kjøkkeninnredning med enkelte bruksslitasjer/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater utbedres etter behov.



Kjøkkeninnredning.



Enkelte bruksslitasjer på fronter/dører.

Oppdragsnr.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

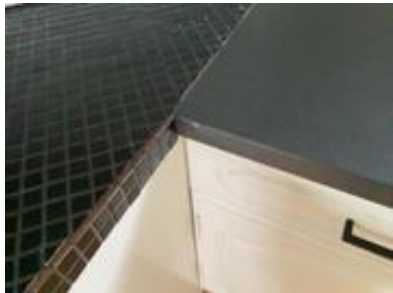
Side: 15 av 23

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Skade i benkeplate.

3 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ute.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, avvik på grunnlag av alder. Ventilatoren er montert unormalt lavt over platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Ventilator kan monteres høyere etter behov.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stakemulighet på anlegget er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør i plast og soil, her med stakemulighet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Vifte har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon, ingen tilluft i dør/karm på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det etableres tilluftsspalte i dør/karm på bad/vaskerom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Oppdragsnr.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 16 av 23

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Varmtvannsbereder i kasse.



El skap.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen har ikke tilstrekkelig rømningsvei(er) på loft ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Det er tre soverom på loft og kun en rømningsvei via vindu/dør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår/1912.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå/kappilæroppsgug i betongkjellervegg og kjellergulv i form av malingsavflassing og salt/kalkutslag på overflater. Dette kan tyde på svikt av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadestimat: 20 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein, teglsteinsmur over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger men det enkelte riss og avflassinger på overflater.

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mur vedlikeholdes etter behov.



Riss i grunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger til kommunal tilkopling i vei. Det foreligger ikke opplysninger om type og alder på disse, settes ikke TG.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befarings tidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Sett på overflater synes enkelte sprekker og riss, spesielt i kjeller, ved tagjenomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er beslått med beslag.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer. Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen har ikke tilstrekkelig rømningsvei(er) på loft ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Det er tre soverom på loft og kun en rømningsvei via vindu/dør.

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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

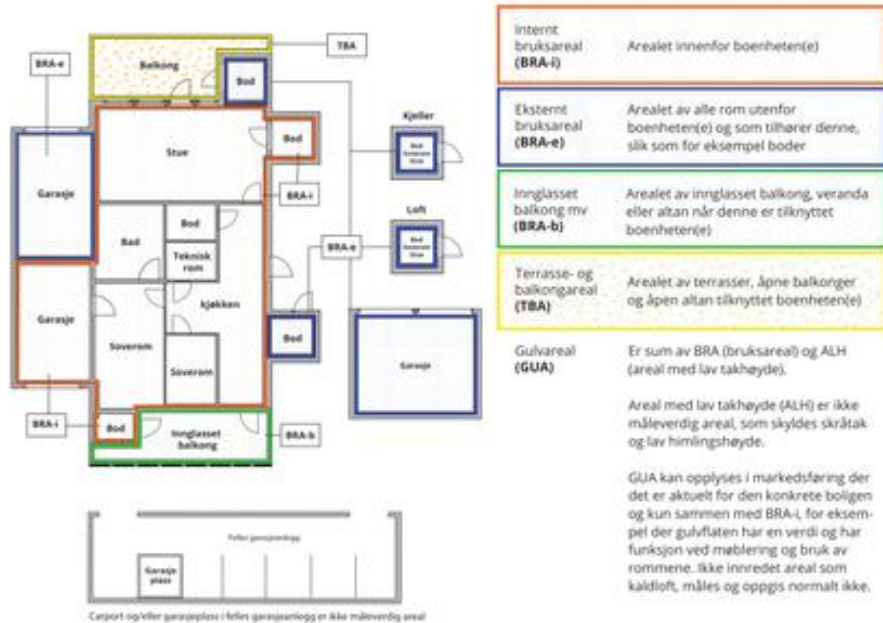
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Oppdragsnr.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 19 av 23

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	22			22	
3 etg	62			62	
Kjeller		16		16	
SUM	84	16			
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
3 etg	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i felles kjeller på ca 16 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På byggegodkjente tegninger datert/stemplet 11.02.2002 er det ikke angitt at loft kan brukes som rom for varig opphold. På seksjoneringsdokumenter datert/stemplet 10.08.2001 viser at loft har tre rom for varig opphold, to soverom og loftsstue. Det bør derfor undersøkes nærmere med Stavanger kommune og loftsetasjen er byggemeldt/Godkjent som rom for varig opphold på bakgrunn av dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er tre soverom på loft og kun en godkjent rømningsvei ut, samt på byggegodkjente tegninger datert/stemplet 11.02.2002 viser ikke innredning/bruk av loftsetasjen til rom for varig opphold.

Oppdragsnr.: 20137-2716

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 20 av 23

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1513		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rektor Steens gate 11							
Hjemmelshaver							
Rovik Kevin, Rovik Vlada							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ligger på Våland i Stavanger Kommune.

Adkomstvei
Via Peder Klows gate til Rektor Steens gate.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	07.09.2026	Opplyst ifm befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	10.09.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	1. utgave.
2	17.09.2026	2. utgave, revidert rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1513
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

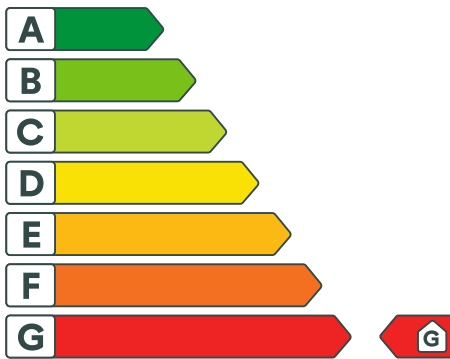
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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



Energiattest



Adresse Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER	
Dato for energimerking 13.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-349557
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4548019
Gårdsnummer 56	Bruksnummer 1513
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0301



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1912	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 559,57



Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER

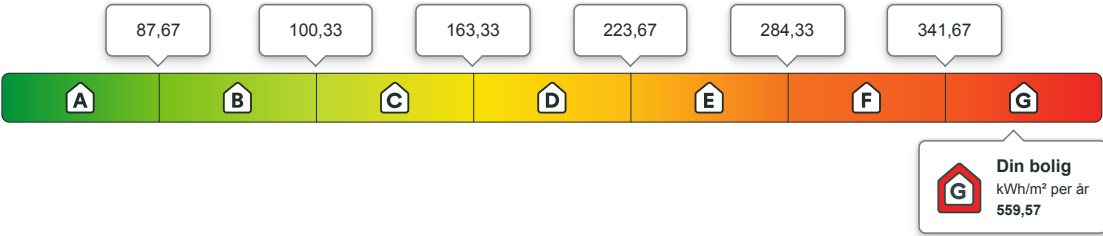


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
41 758,50	465,81

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER



Detaljering

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

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



Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

20/01-2024

Generelle boligregler for opprettholdelse av godt naboskap gjeldende for Fellesbolig Rektor Steens gt. 11, 4010 Stavanger

Boliginnehaverne forplikter seg til følgende:

Gjensidig hensyn:

- Gjensidig hensyn skal følges. U-isolerende adskillelse mellom bolig enhetene er en realitet og støynivåa bør derfor reguleres i forhold hertil.
- Etter klokken 21 skal lydnivået holdes på et minimumsnivå og i tidsrommet 23 to 06 skal der være ro i fellesboligen.
- Eventuelle selskap i form av fest eller lignende skal meddeles 1 uke i forkant til med beboer og bør holdes på en hensynsfull måte.
- Bruk av Subwoofer høyttaler er ikke tillat i boligen, da denne typen lyd går igjennom boligenhetene.

Renovasjon:

- Avfall skal sorteres i rette avfallsbeholder.
- Avfallsbeholderne skal ikke overfylles
- Kun egen avfallsbeholder skal anvendes, hvis ikke andet er avtalt med underbo/overbo.
- Boliginnehaver forpliktet til å bringe avfallsbeholder på fortau kvelden forut for tømnings dager. Denne forpliktelse skal foregå ved rullerende innsats av boliginnehaverne.

Vedlikehold av hage

- Boliginnehaverne forpliktet, ved felles innsats til å holde hagen i god stand.
- Gressklipping skal forgå ved rullerende innsats av boliginnehaverne.

Trappevask:

- Boliginnehaverne forpliktet til at bidra med trappevask minst hver 2 uke.
- Trappevask skal forgå ved rullerende innsats av boliginnehaverne.

Vedlikehold av utvendig trappe samt andre felles områder:

- Boliginnehaverne forpliktet til å bidra med feining av trapp og andre felles områder minst hver 3 uke.
- Feining av utvendig område skal forgår ved rullerende innsats av boliginnehaverne.

Snørydding:

- Boliginnehaverne forpliktet til å bidra med snørydding av fellesområde samt av fortau foran fellesbolig.
- Snørydding skal forgå ved rullerende innsats av boliginnehaverne

Forsikring for Boligsammenslutning - Gjensidige (Forsikrings Nr. 80979358):

- Oppkreving i forbindelse med forsikrings premie foretas p.t. av Øystein Svendsen.

Vedlikehold av felles bolig

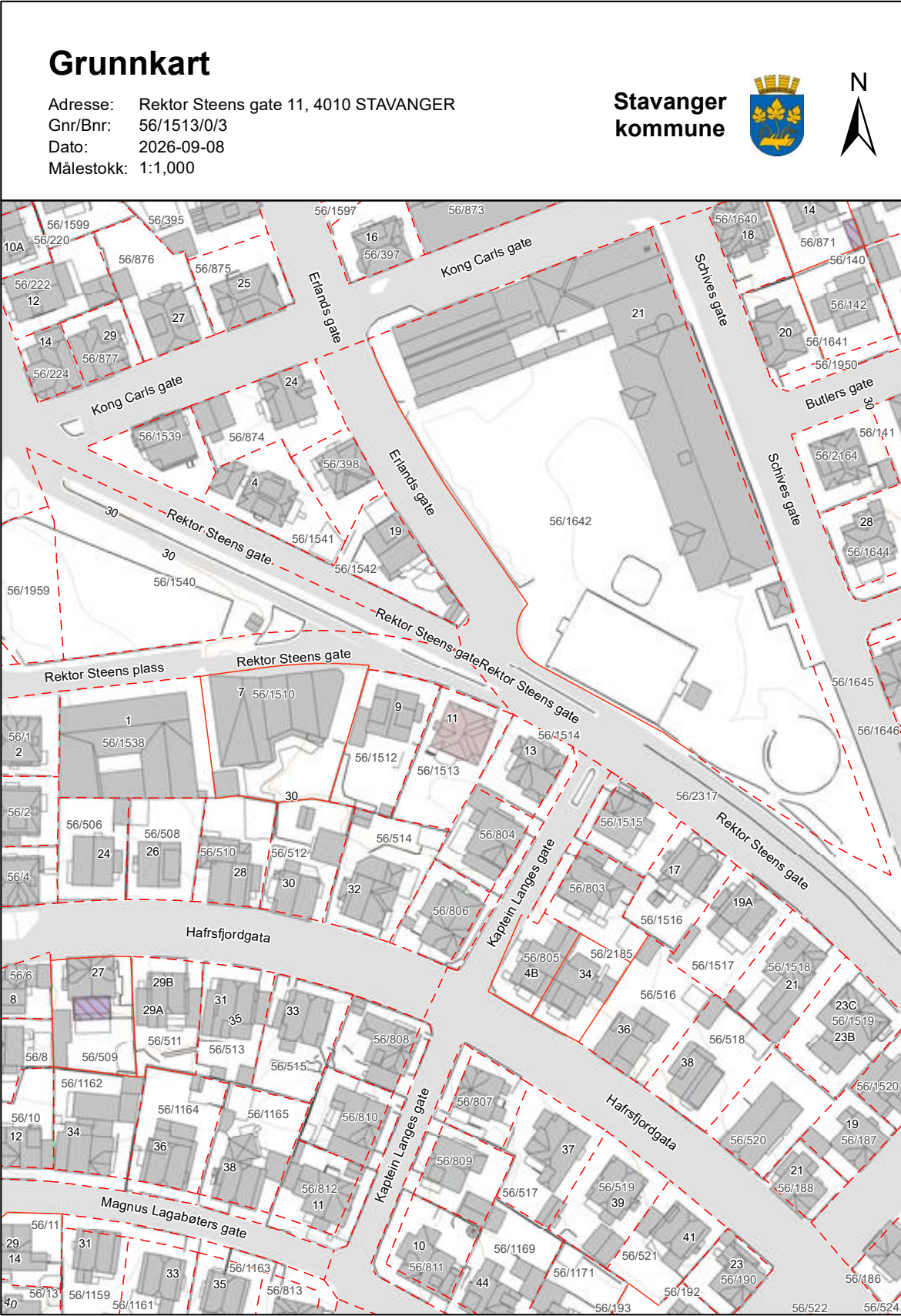
- Boliginnehaverne forplikter seg til å holde fellesboligen i en til enhver tid god stand.
- Felles prosjekter skal planlegges og iverksettes.

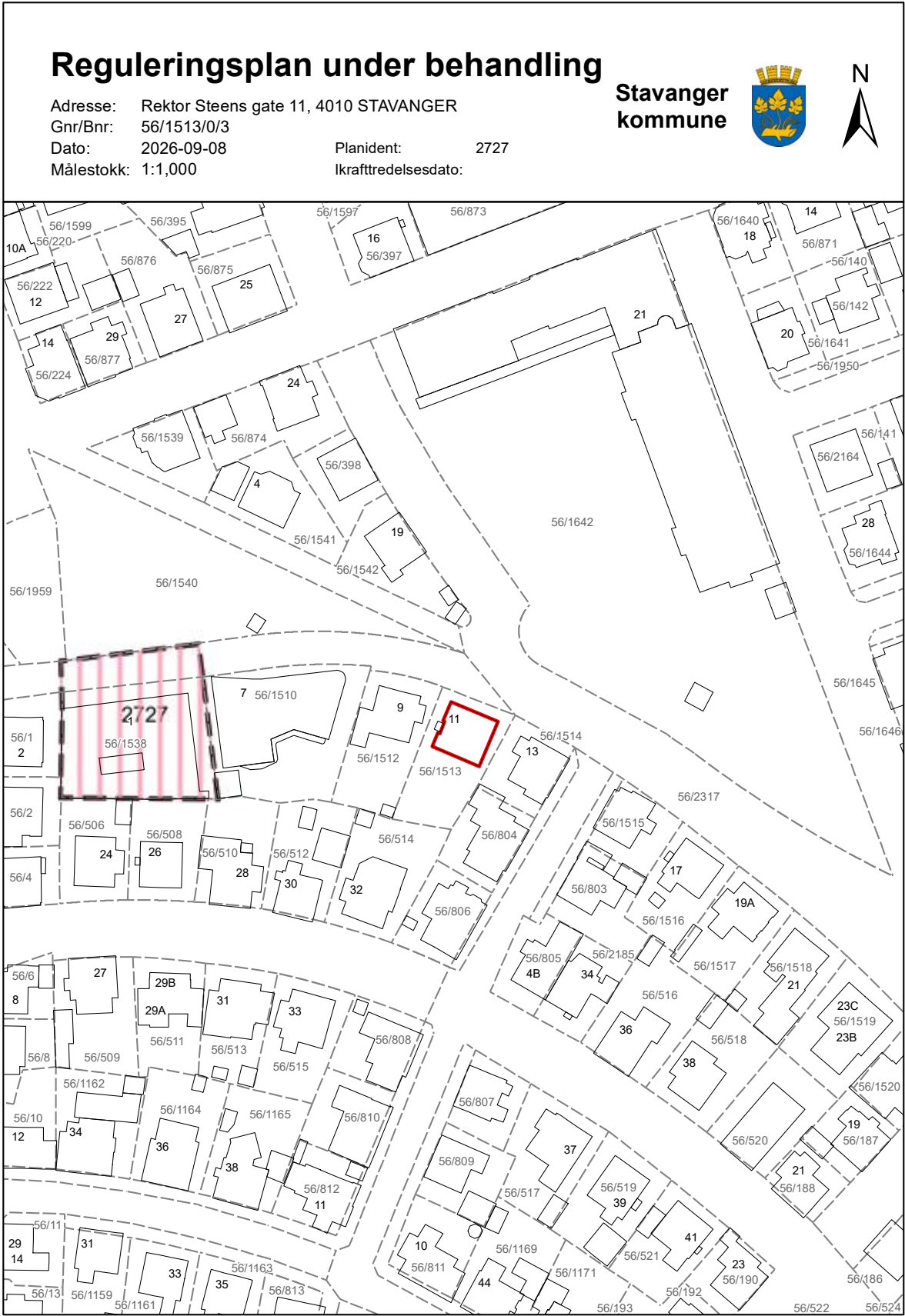
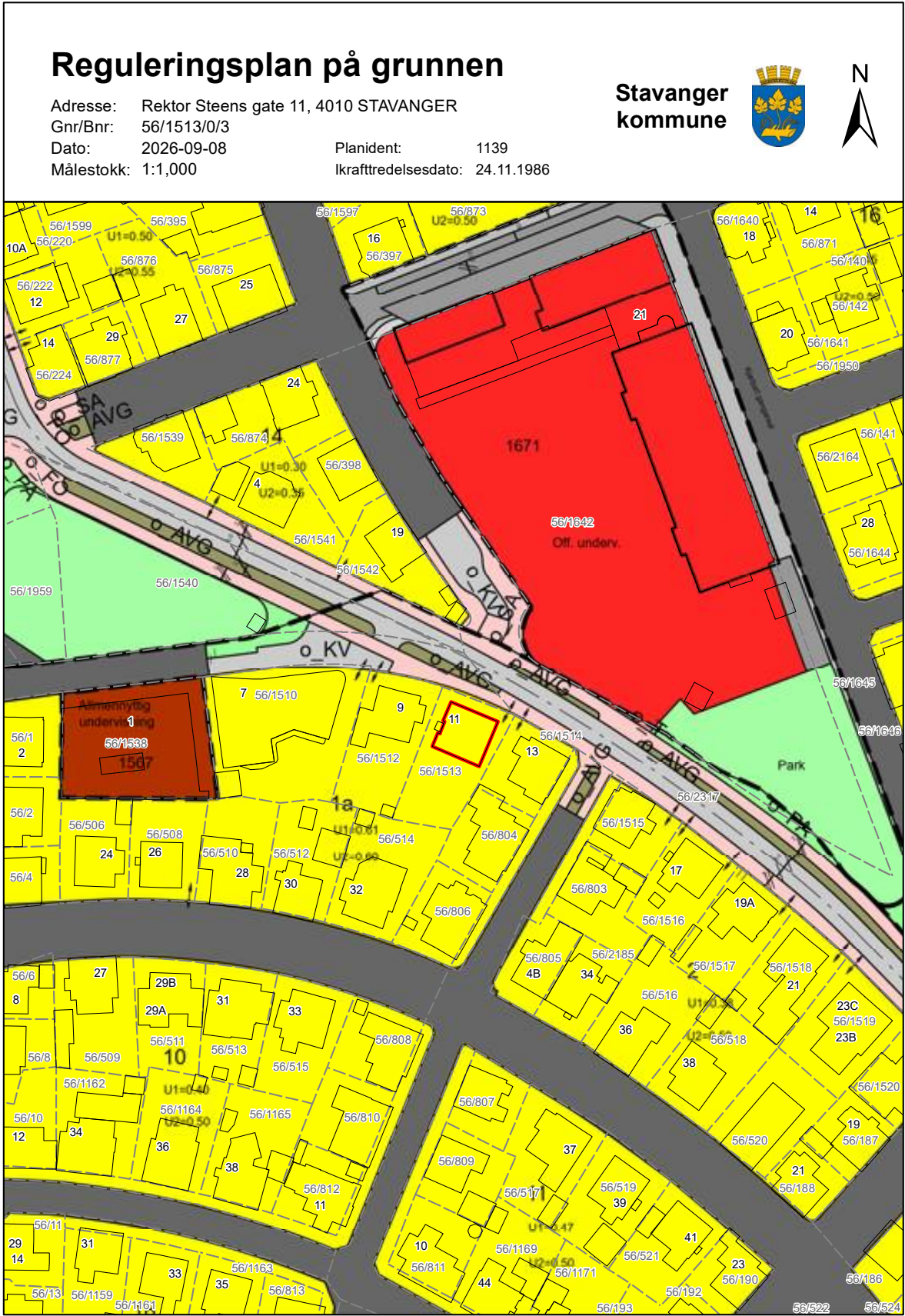
Ovenstående regler aksepteres:


Leilighetsinnehaver 1. Etg.


Leilighetsinnehaver 2. Etg.


Leilighetsinnehaver 3. Etg.







Attestert kopi av dok.nr. 2003/2570/102
Attesteringsstidspunkt 2026-09-15 14:32

Side 1 av 20

Returernes etter tinglysing til

TINGLYST

20 FEB. 2003

STAVANGER BYFOGDEMBETE

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 10 AUG. 2001

S.nr. 2570 J.nr. 0410/101

Gnfd. 6.12 Arkivkode L.36

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken 2570

1. Eiendommen

Kommunenr I Kommunens navn

1103 STAVANGER

56 1513

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾ Navn Ideell andel³⁾

981090799 PENNY INVEST AS 1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				3	= nevner:				3						

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 2570 Tinglyst: 20.02.2003 Emb. 102

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2003/2570/102
Attesteringsstidspunkt 2026-09-15 14:32

Side 3 av 20

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Stavanger 31/7-2001

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

90

REKTOR STEENS GATE 11

PROAKTIV.NO

91



Attestert kopi av dok.nr. 2003/2570/102
Attesteringsstidspunkt 2026-09-15 14:32

Side 5 av 20

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr
50

Bnr
1513

Fnr
1, 2, 3 og 4

Snr
Stavanger

kommune

Dato
19/2-03

Stempel og underskrift

STAVANGER KOMMUNE

KOMMUNAL TINGLYSING

OPPMÅLINGSDIVISJONEN

Børre Lunde

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2003/2570/102
Attesteringsstidspunkt 2026-09-15 14:32

Side 7 av 20

1. etg. SEK 1

22.0/150

S

Bad

Kjøkken

Sov

Gang

Stue

Sov

Sov

Felles

V

99.10

N

0m6

1:50

Relasjon Steensgate, Stavanger, Plan 1. etg.

Eier: ~~Stavanger Kommune~~

Hst: ~~Oppmåling~~

1:50

Tegn: ~~Stavanger Kommune~~

STAVANGER KOMMUNE

Sentralarkivet

Dato: 10 AUG. 2001

S.nr. J.nr.

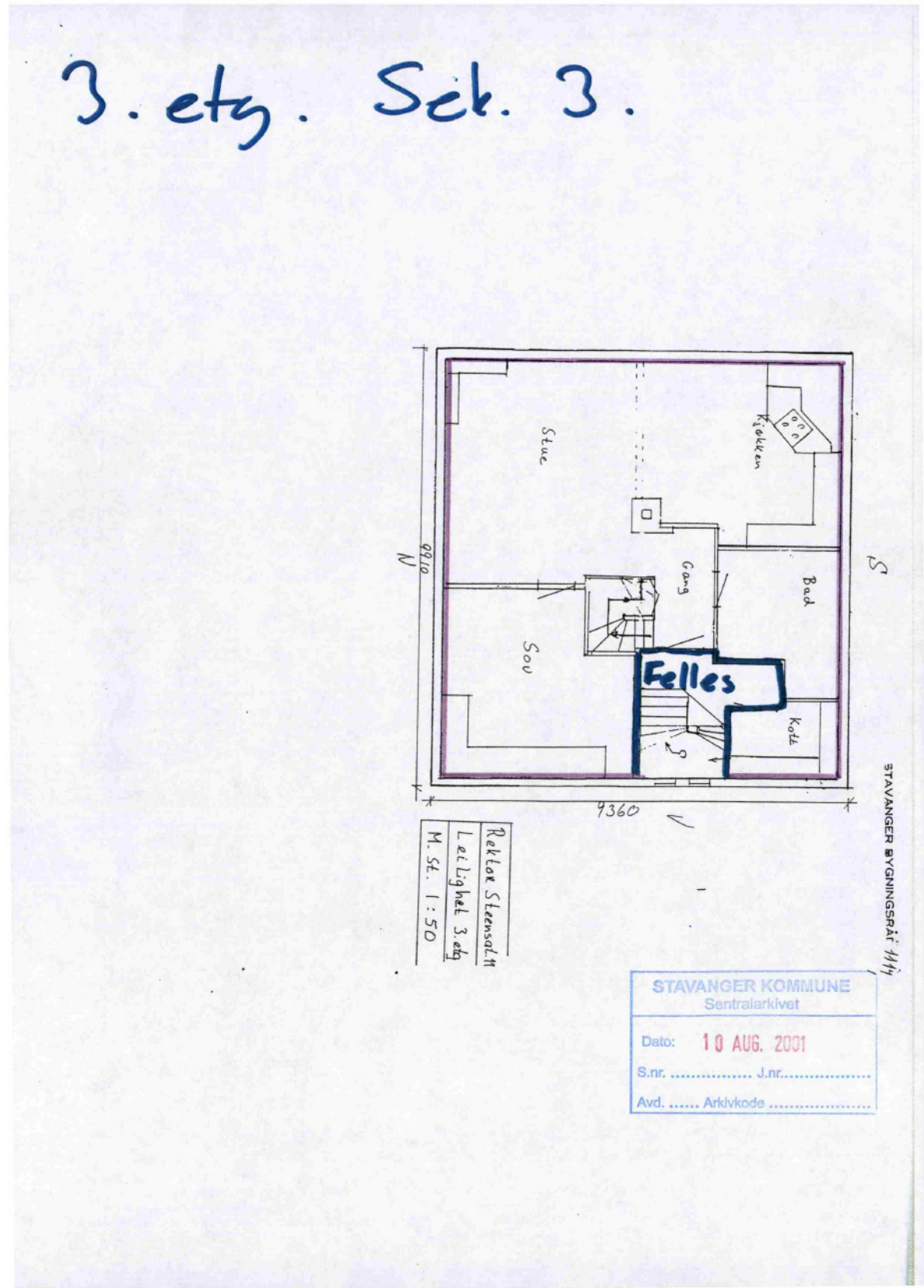
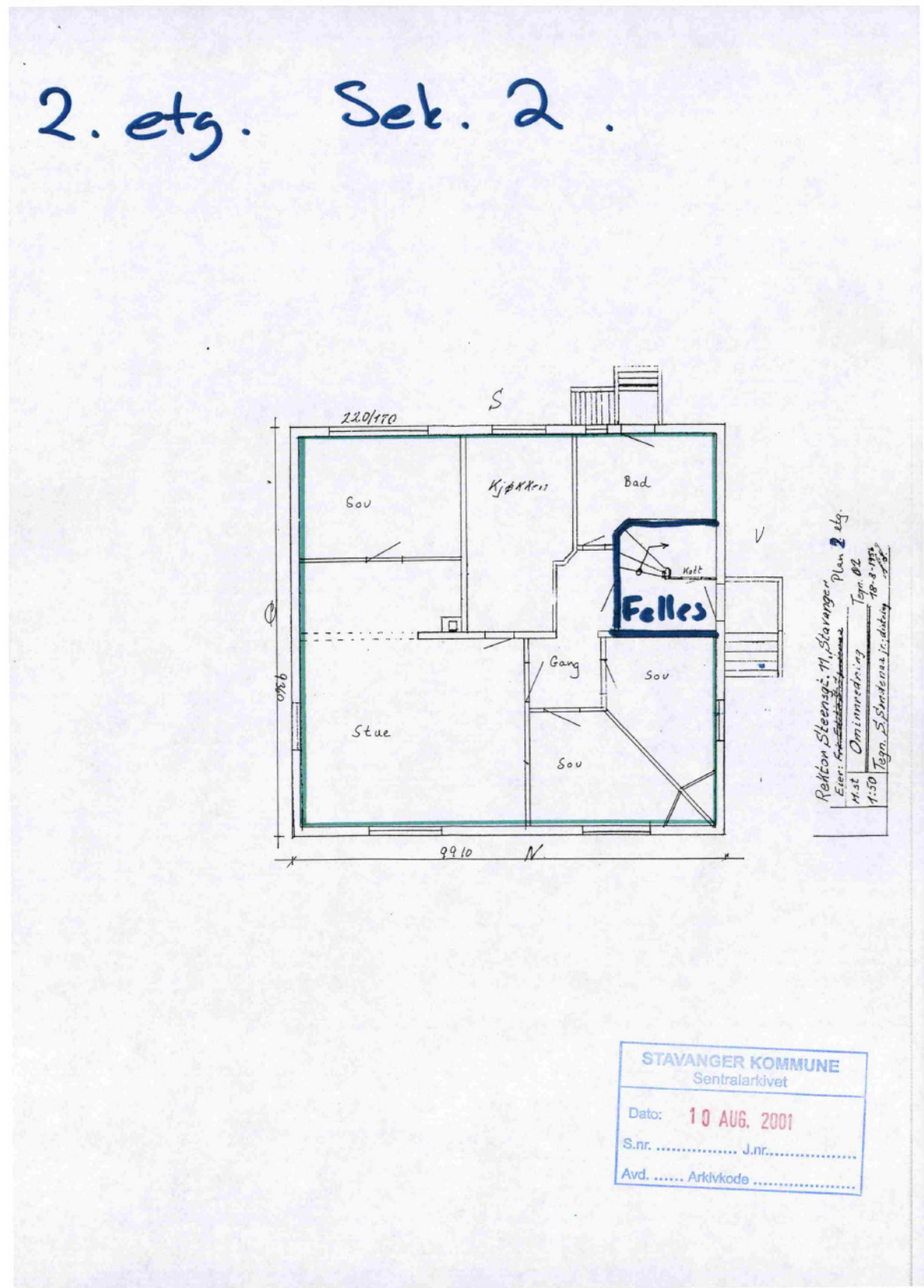
Avd. Arkivkode

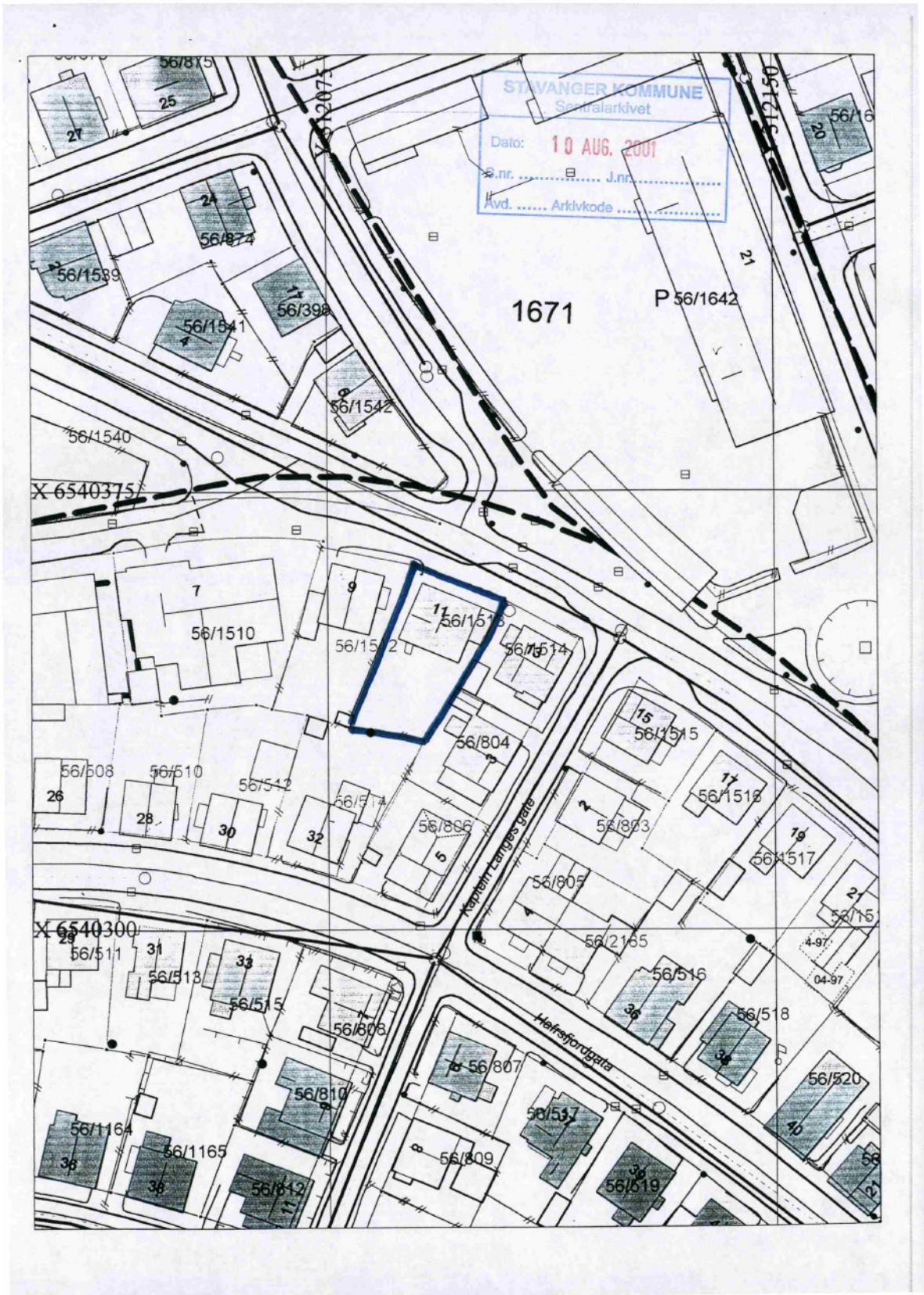
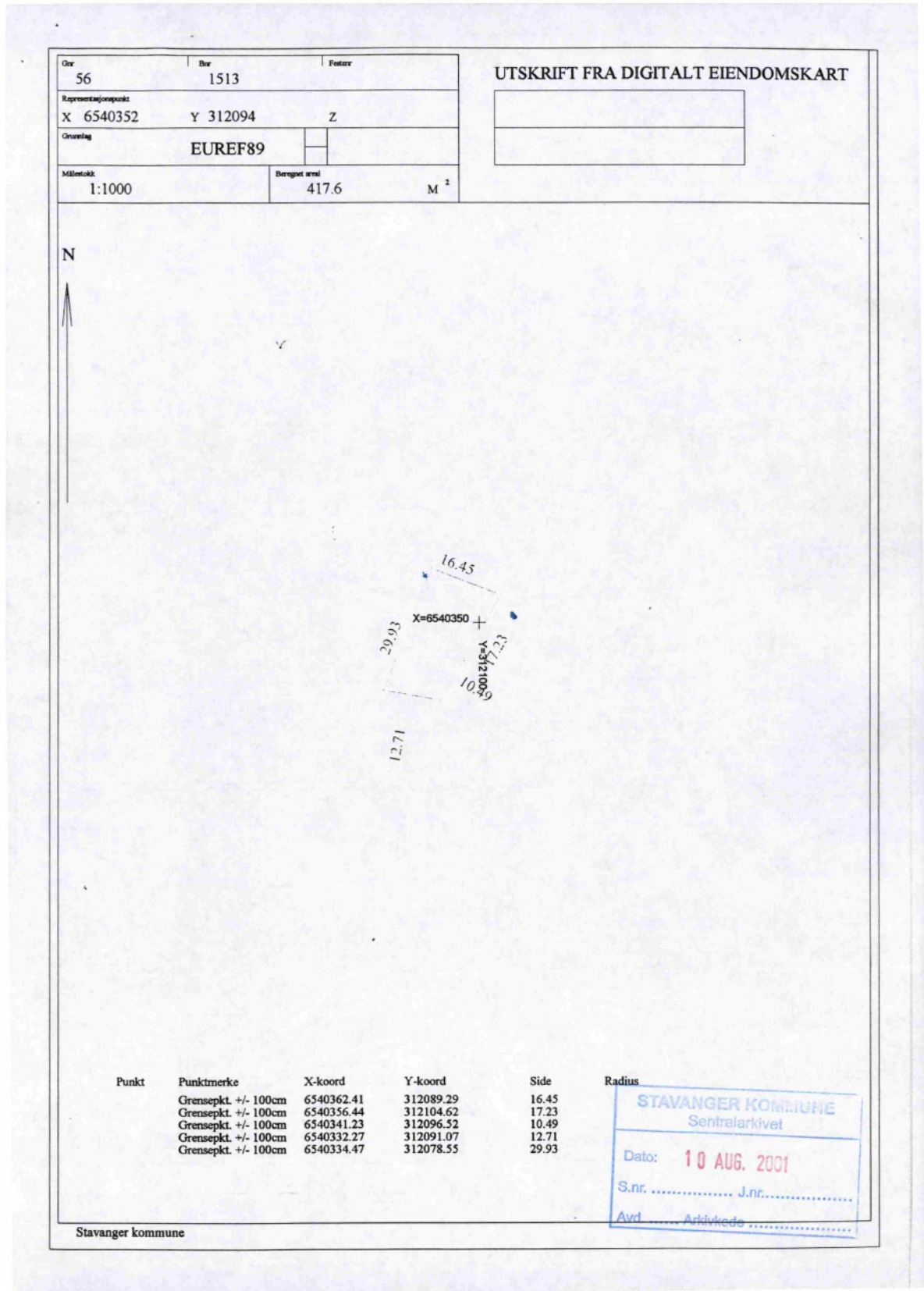
92

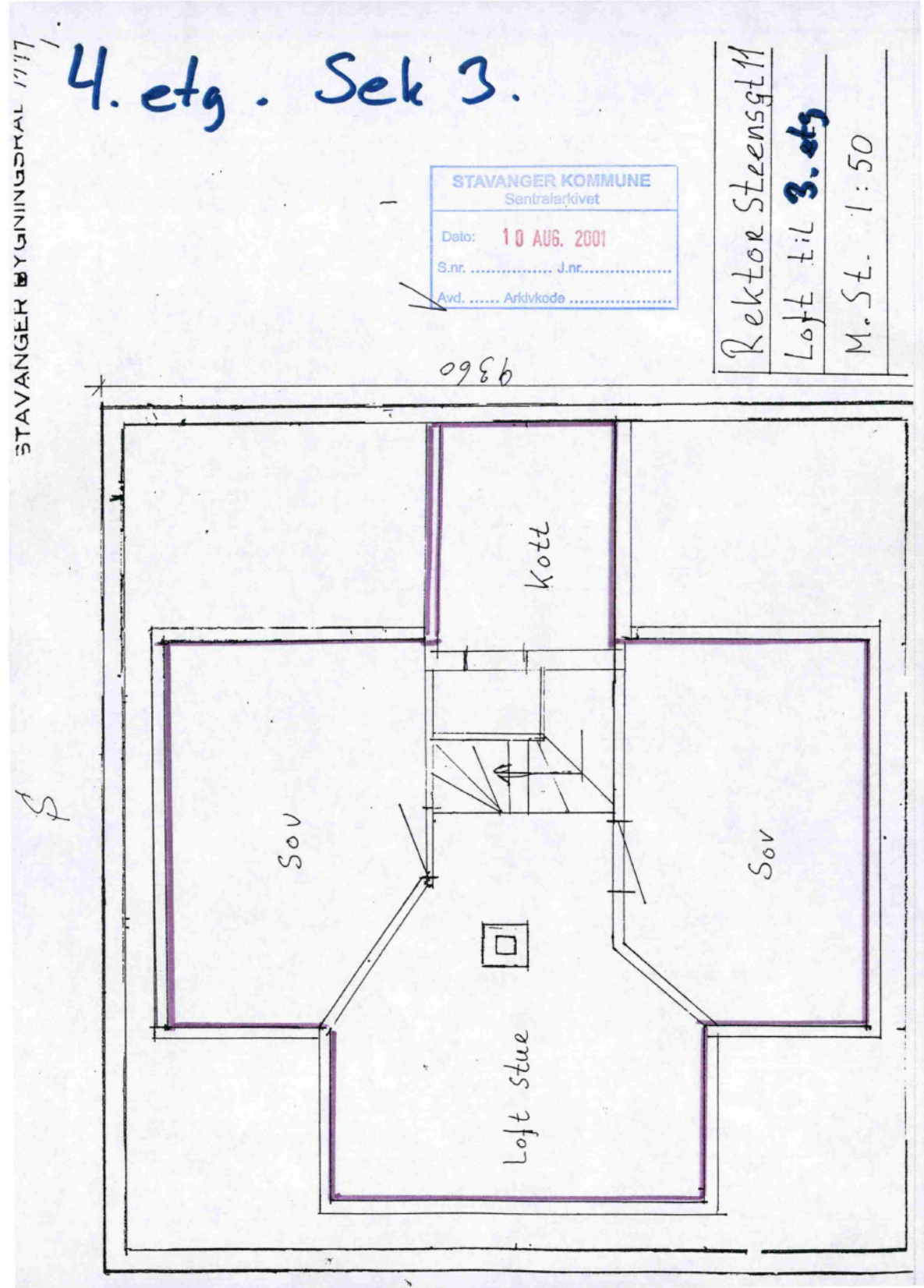
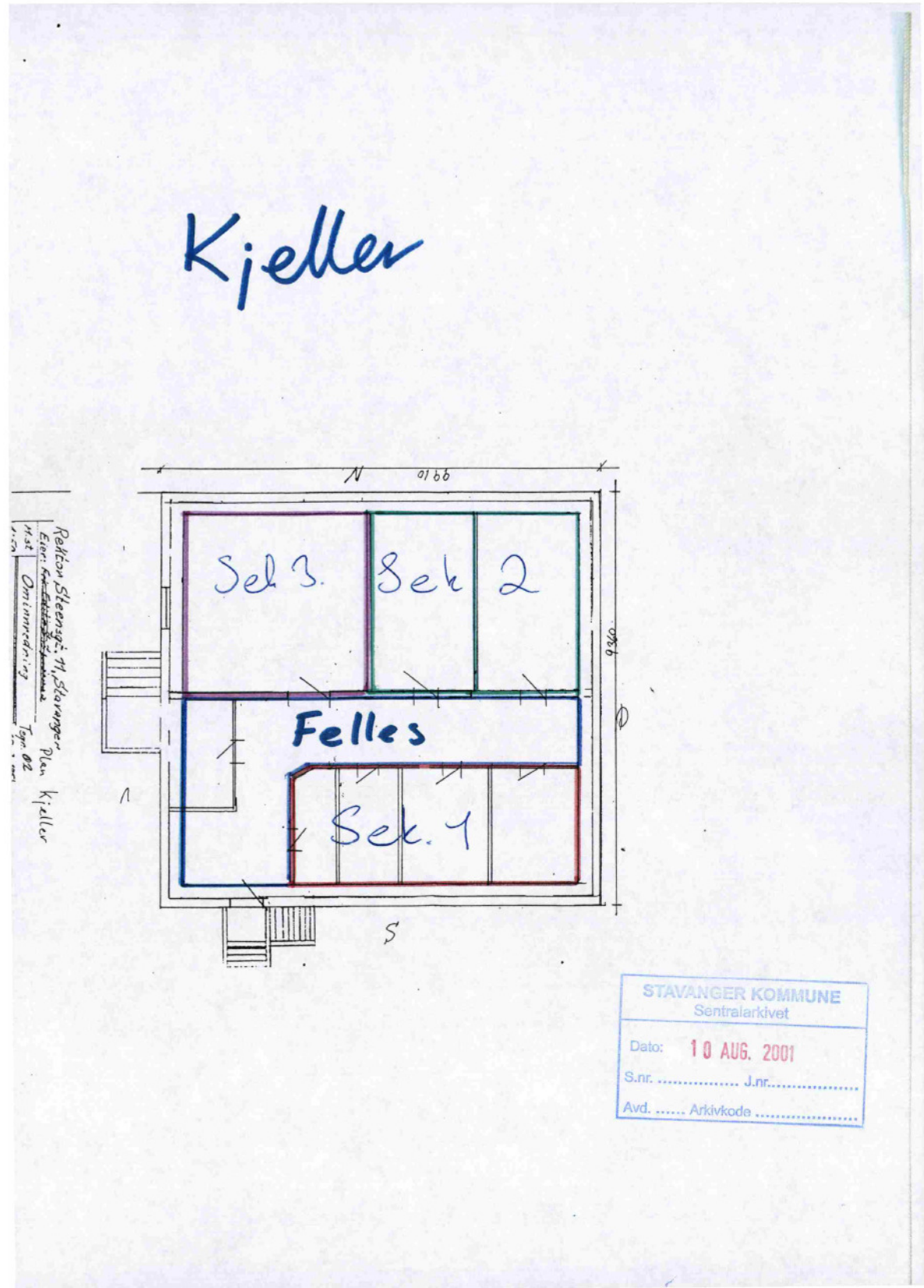
REKTOR STEENS GATE 11

PROAKTIV.NO

93

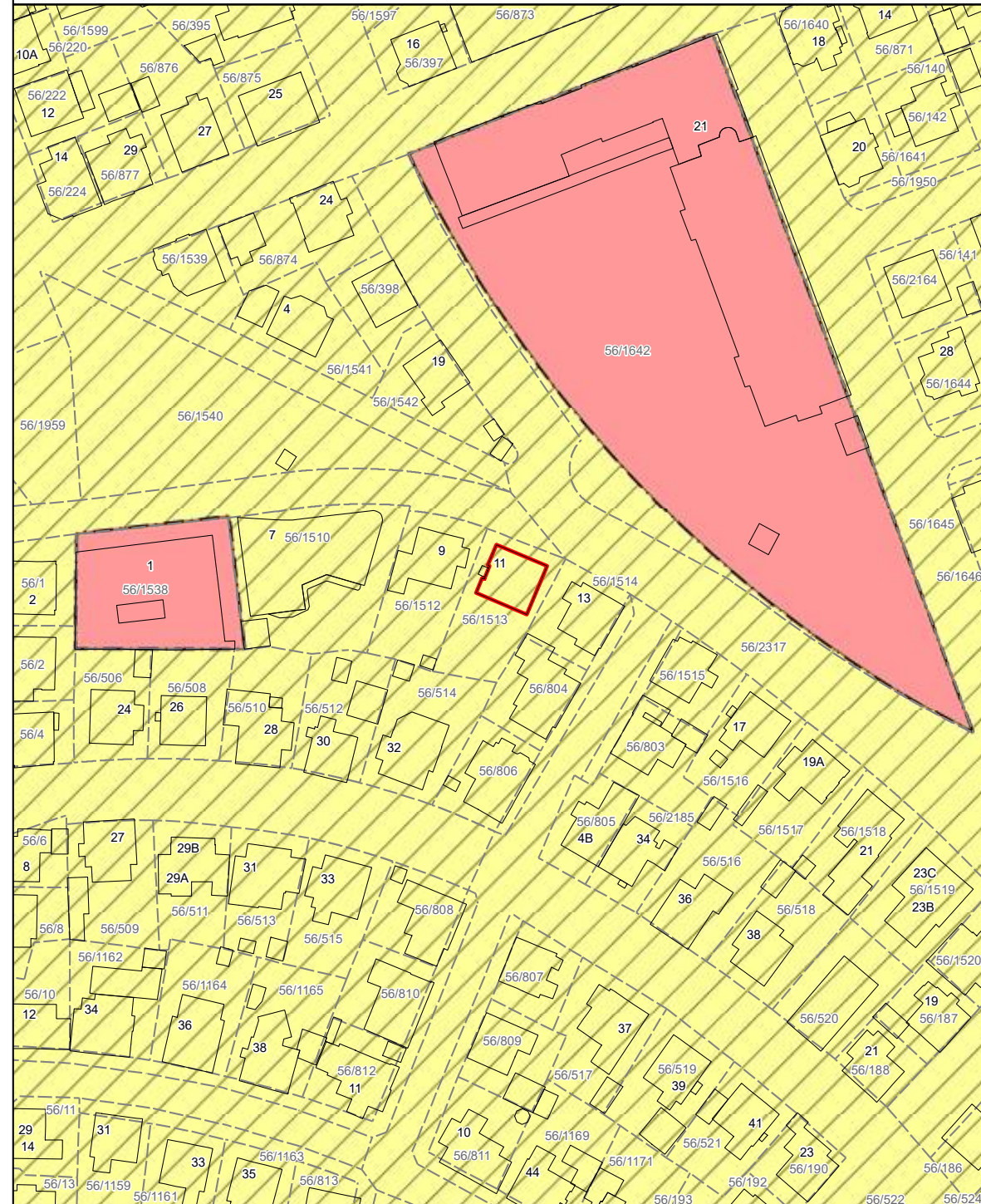


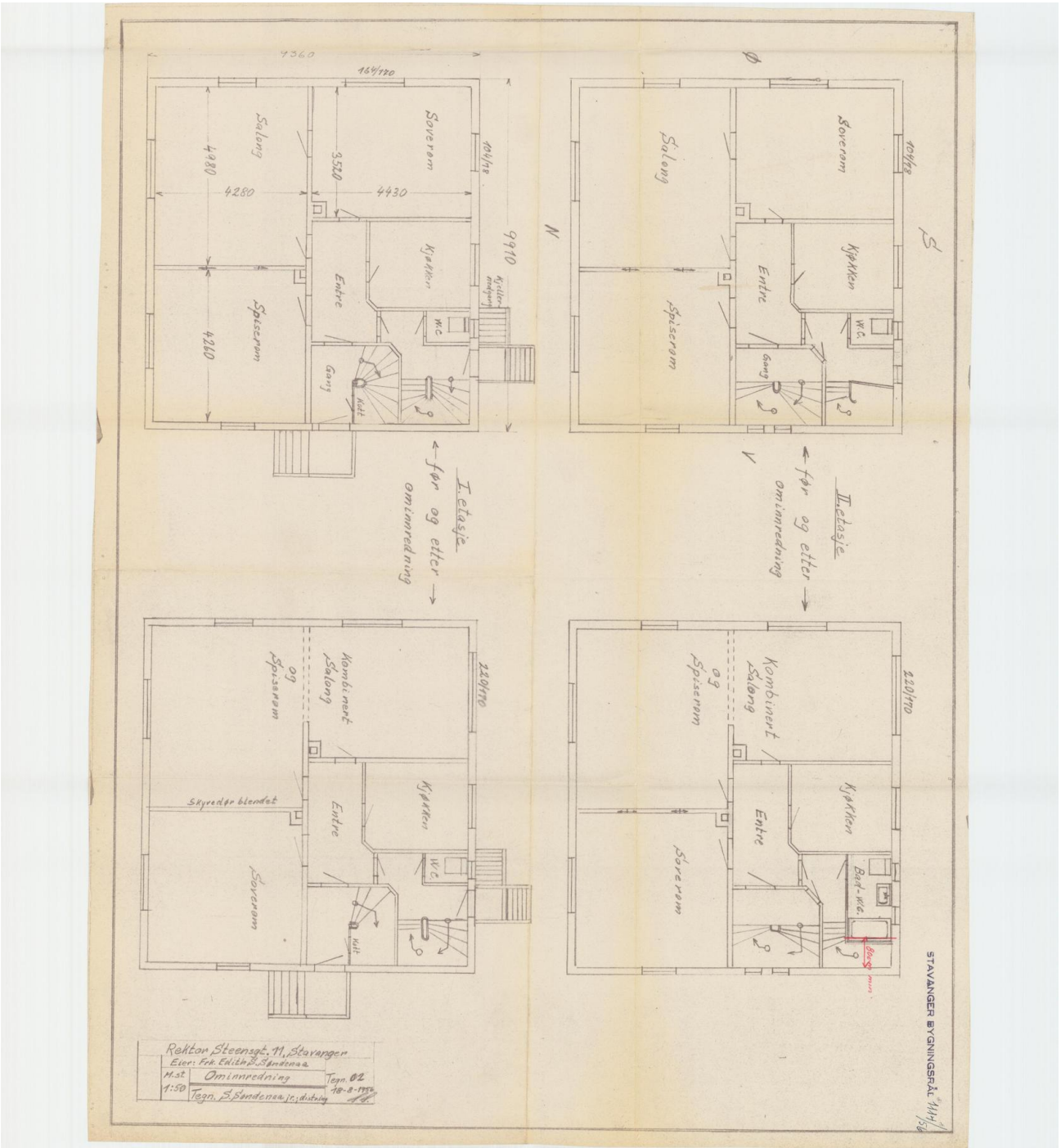
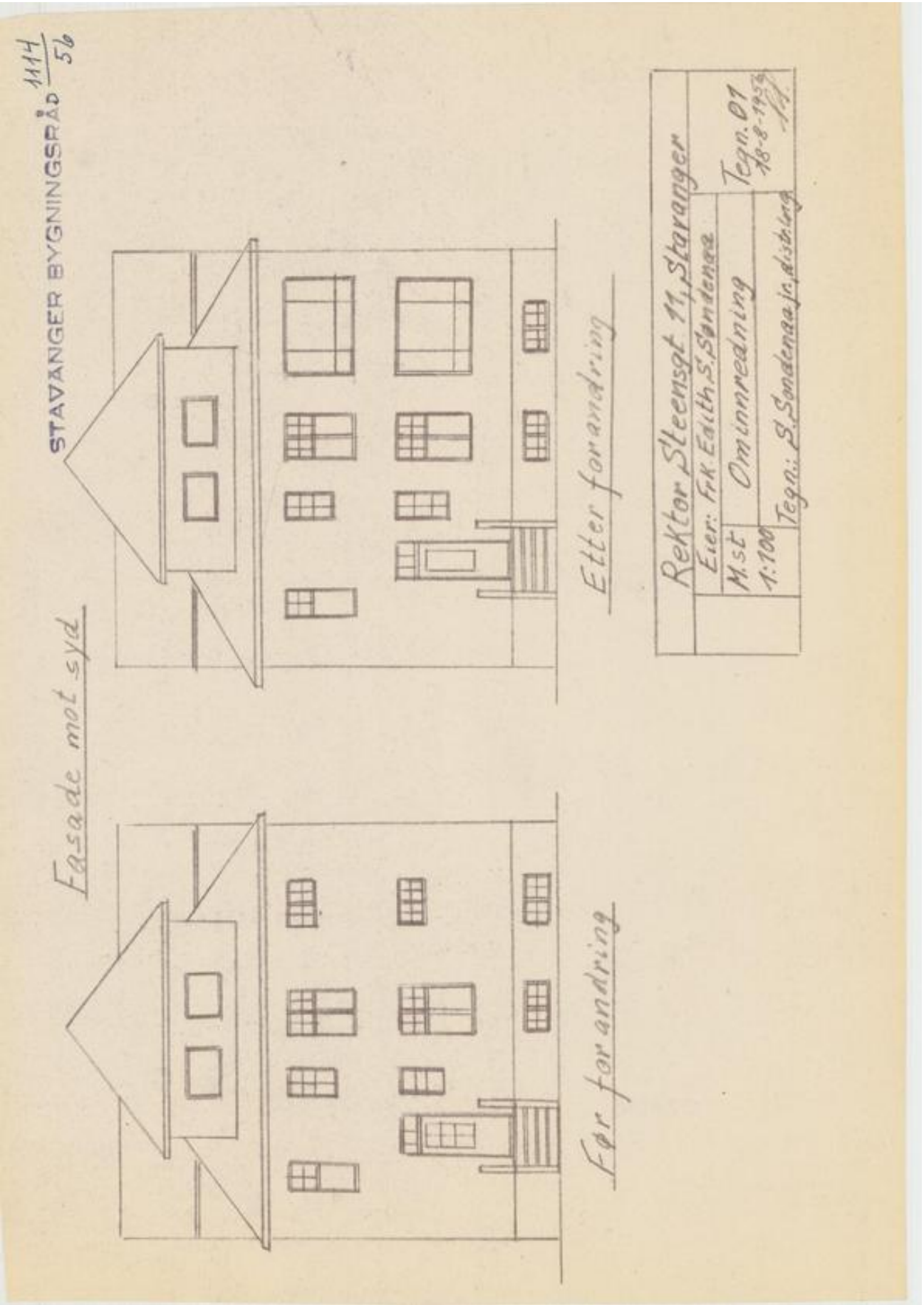


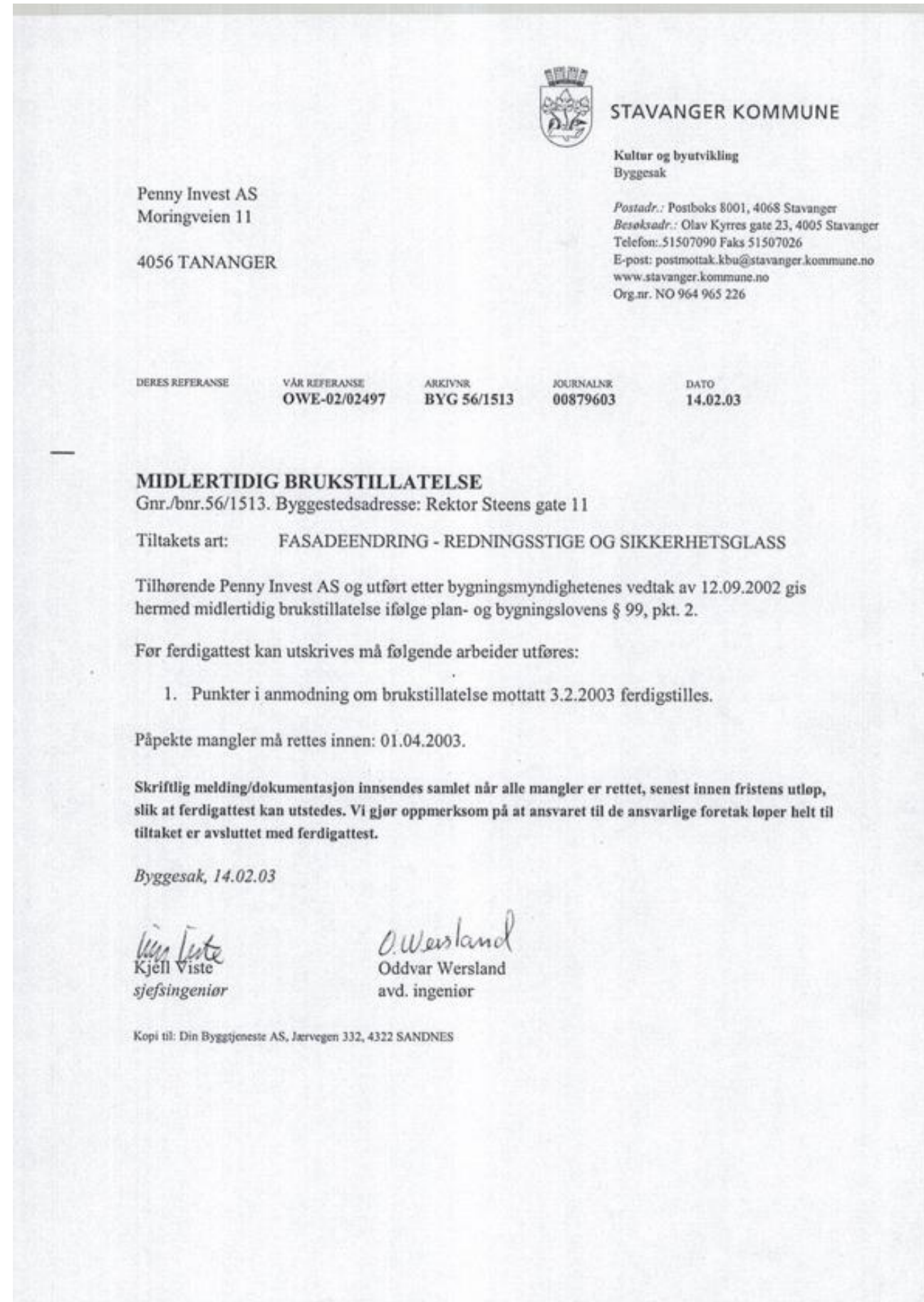


Kommuneplan

Adresse: Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1513/0/3
Dato: 2026-09-08 Planident:
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

**Stavanger
kommune**





Retningslinjer for Trehusbyen

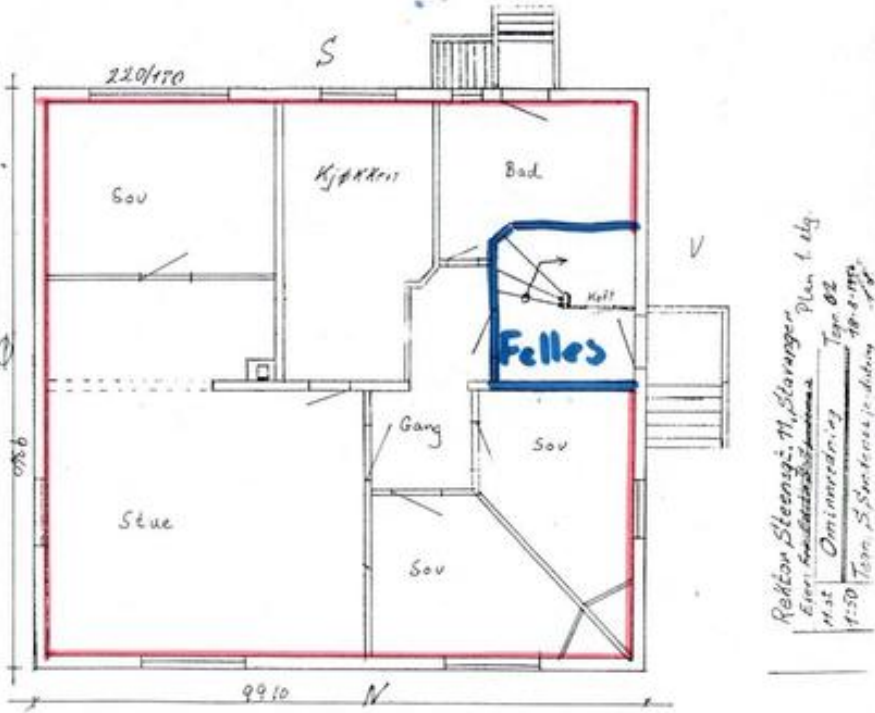
Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

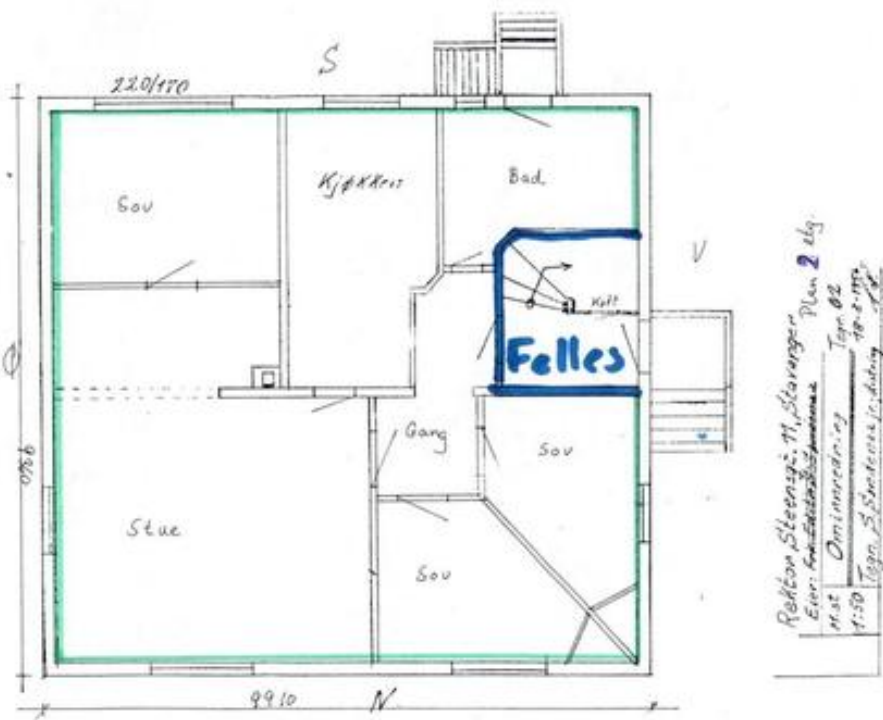


1. etg. SEK 1



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 10 AUG. 2001
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

2. etg. Sek. 2.



Rektor Steens, H. Stavanger Plan 2 etg.
Eier: H. Steens
M. St. Ommerdrenge Tegn. 02
1:50 Tegn. 3. etg. 10.8.2001

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	10 AUG. 2001
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

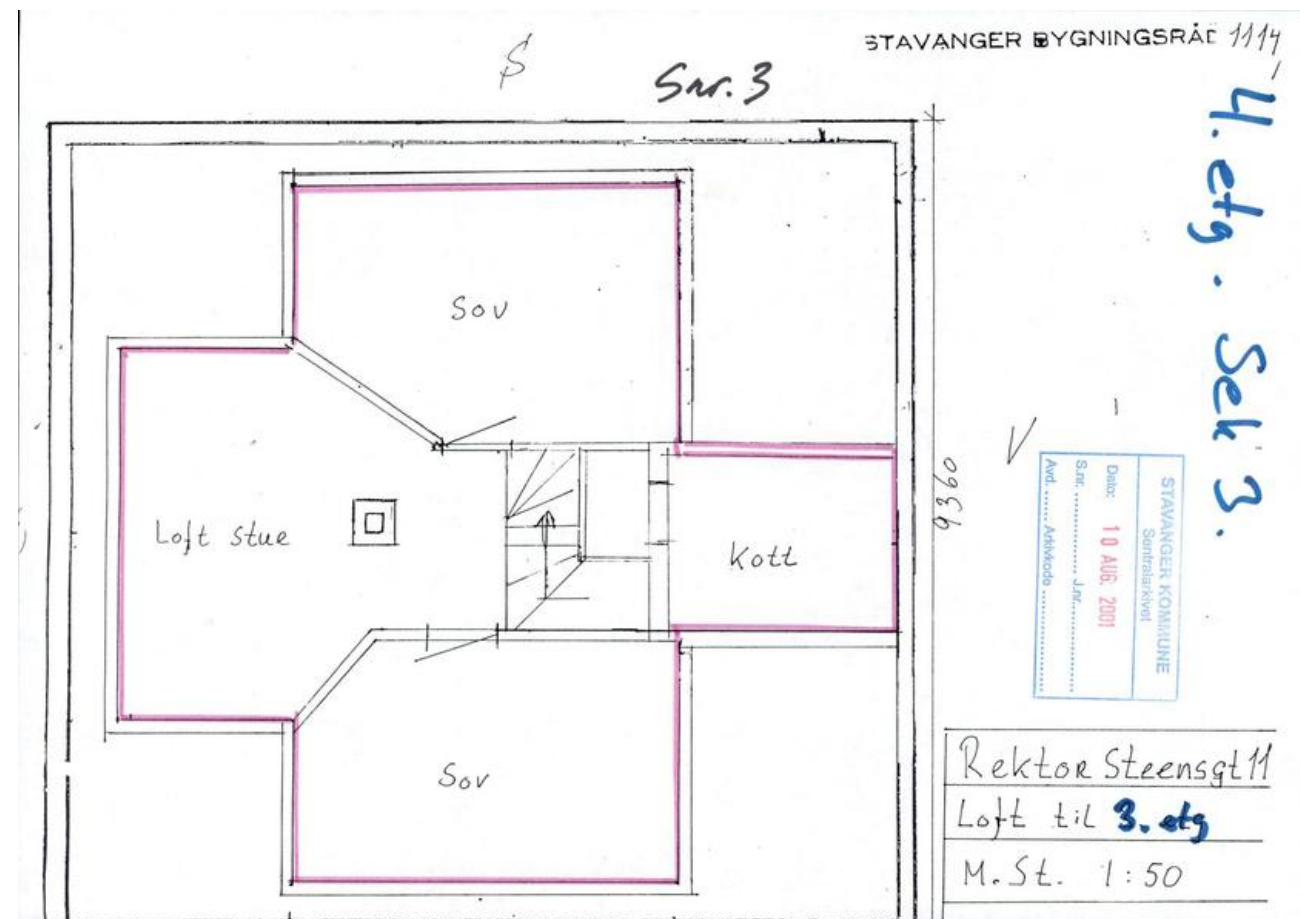
3. etg. Sek. 3.



Snr. 3

Rektor Steens
Leilighet 3. etg.
M. St. 1:50

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	10 AUG. 2001
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode



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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

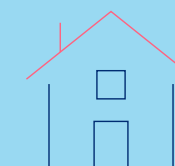
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rektor Steens gate 11, 4010 STAVANGER. Gnr. 56, bnr. 1513, snr. 3 i ppdragsnr.: 1200260155
Megler: Thea Langeland Solheim, mobil: 45481221, e-post: tls@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

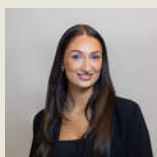
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim

Eiendomsmegler MNEF
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no