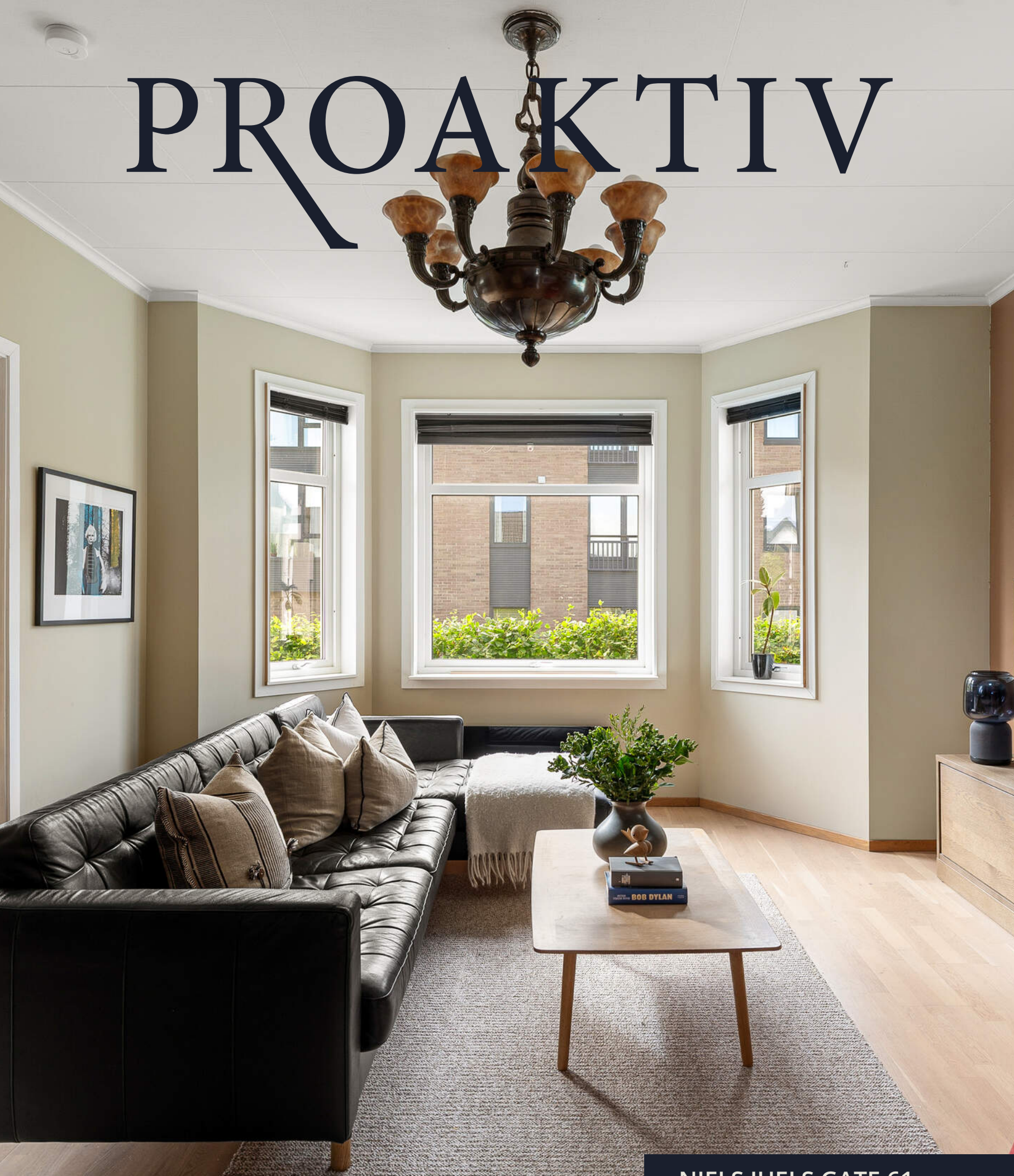


PROAKTIV



NIELS JUELS GATE 61



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løenvoldgata 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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

Sola

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

Jæren

- **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



VESTRE PLATÅ

Et flott murhus med 3 innholdsrike etasjer, flotte uteområder og ettertraktet beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 58, bnr. 934, i Stavanger kommune

Prisantydning: 9.950.000,-

Omkostninger: 269.000,-

Totalpris: 10.219.000,-

Kommunale avgifter: 24.895,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1916

Rom/soverom: 5/4

BRA: 227 m²

BRA-i: 227 m²

Tomt: 294.4 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	114		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"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."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

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. Eiendomsめglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. 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.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



VESTRE PLATÅ

Kommune: Stavanger / Område: Vestre Platå

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

Eiendommen ligger attraktivt og sentralt til på Eiganes, et av Stavangers mest populære og etablerte boligområder. Her får du en fin kombinasjon av rolige, hyggelige omgivelser og kort vei til byens mange tilbud.

Fra Niels Juels gate er det gangavstand til Stavanger sentrum, med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Samtidig ligger Mosvatnet, Vålandsskogen og flere flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, noe som gir gode muligheter for både mosjon og friluftsliv.

Eiganes er kjent for sitt attraktive bomiljø, med vakre villaområder, grønne omgivelser og nærhet til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området er også godt tilrettelagt for gående og syklende, og har gode forbindelser til øvrige deler av Stavanger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Johan Gjøsteins plass Linje 5, 10	2 min 0.1 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
✈️	Stavanger Sola	16 min

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📦 Herbarium	7 min
📦 Apotek 1 Herbarium	7 min

SPORT

⚽ Rudlå balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
⚽ Kampens plass balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
🏊 SATS Herbarium	7 min
🏊 EVO Kannik	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 P-Kyrre, Stavanger	5 min
🚗 Herbarium Shopping Stavanger	5 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener, en rolig og veletablert boliggate, samtidig som sentrum, natur og byens fasiliteter ligger like i nærheten.

Bebbyggelse
Området består hovedsakelig av leiligheter, eneboliger og næring



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

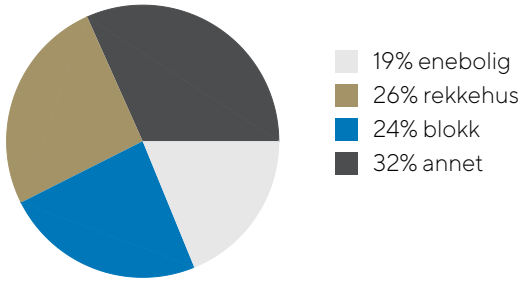


Adkomst

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



SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	14 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.8 km

BARNEHAGER

Solvang barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.2 km
Hertervigtnet barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	11 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL NIELS JUELS GATE 61

Boligen har flott hage og uteområder.

Tomtestørrelse

294,40 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med lødd stein, yttervegger av puss/Rabitzpuss, saltak av åser med betongtakstein.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Tomteforhold > Fuksikring og drenering ved hovedtrapp
Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Eldste vinduer
Utvendig > Eldste ytterdør

Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 2 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 2 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon
Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Sanitærutstyr
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Komfyrvakt/lekkasjevarsler
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre.

Trappen i tre har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og har ikke god funksjon.

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse, i alle etasjer utenom loftsrom hvor alle sider er synlige.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Boligen har ikke tilfredstillende rømningsvei(er) ved brann i kjeller, vinduer står for høyt på veggen og tilfredstiller ikke dagens krav vedr størrelse.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Tirsdag, 22. september 2026)

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over 4 plan og inneholder per etasje.

Loft.: Loftstom 1, loftstom 2
2 etg.: Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe
1 etg.: Entré/hall med trapp, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken
Kjeller.: Trapperom, bod, bod 2, kotttr/teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, kjellerstue

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Kjellerstue og soverom i kjelleren er i originale plantegninger "rullebod" og "vaskekj". Badet i kjelleren er originalt "kulebod". Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier 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 er samtidig lav etasjehøyde i kjeller, mellom ca 192 cm-195 cm og vinduer på soverom og i kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav som rømningsvei eller nok dagslys i rom for varig opphold.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

1. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

2. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

3. etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 25 kvm

Platte av betongheller har ett målbart areal på ca 25 m2 som er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Skifer/grusanger anses ikke som ett målbart areal.
Etasjehøyden i kjeller varierer mellom ca 192 cm-195 cm og er derfor ett målbar areal.

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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



**Standard**

Velkommen til Niels Juels gate 61 - Et flott murhus med 3 innholdsrike etasjer, flotte uteområder og ettertraktet beliggenhet.

Eiendommen ligger attraktivt og sentralt til på Eiganes, et av Stavangers mest populære og veletablerte boligområder. Her får du en fin kombinasjon av rolige og hyggelige omgivelser, samtidig som du har kort vei til sentrum og byens mange fasiliteter og servicetilbud.

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til en komfortabel sofagruppe, TV og øvrig møblement. Fra stuen er det videre adkomst til spisestuen, som har god plass til et stort spisebord og er et naturlig sted for hyggelige måltider med familie og venner.

Videre fra spisestuen finner du det stilrene kjøkkenet med innredning fra 2026. Kjøkkenet har slette fronter i en elegant gråtone, kjøkkenøy samt rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenøya gir både ekstra arbeidsflate og fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til hagen og uteområdet. Her er det gode muligheter for å innrede med utemøbler, grill, trampoline og annet som hører til et hyggelig uterom. Hagen blir et naturlig samlingspunkt når familie og venner inviteres på besøk.

I andre etasje finner du boligens soveromsfløy med fire soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet har også et romslig garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

De øvrige soverommene er også av god størrelse og kan tilpasses etter behov, enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller andre formål.

Badet i andre etasje ligger sentralt plassert mellom soverommene og er innredet med toalett, dusjkabinett og servant.

Kjelleren består av kjellerstue, soverom og bad, hvor rommene ikke er godkjent for de aktuelle formålene. Kjellerstuen er romslig og har god plass til sofa, TV og øvrig møblement. Rommet egner seg godt som TV-stue, hobbyrom eller annen



disponibel bruk, avhengig av behov.

Det øvrige rommet i kjelleren er romslig og har plass til dobbeltseng samt annet møblement.

Badet i kjelleren er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjnise og benk med opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er dette et flott og innholdsrikt murhus med en god kombinasjon av funksjonelle løsninger, hyggelige oppholdsrom og gode utearealer. Boligen byr på god plass for både familie og gjester, og har en attraktiv beliggenhet på Eiganes.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmepumpe.

Vedovn.

Ellers elektrisk.

Info energiklasse

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.



STUEN

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til en komfortabel sofagruppe, TV og øvrig møblement.



SPISESTUE

Fra stuen er det videre adkomst til spisestuen, som har god plass til et stort spisebord og er et naturlig sted for hyggelige måltider med familie og venner.



KJØKKEN

Videre fra spisestuen finner du det stilrene kjøkkenet med innredning fra 2026. Kjøkkenet har slette fronter i en elegant gråtone, kjøkkenøy samt rikelig med skap- og benkeplass.



ANDRE ETASJE

I andre etasje finner du boligens soveromsfløy med fire soverom, hvorav det minste ikke er godkjent som soverom.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet har også et romslig garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.



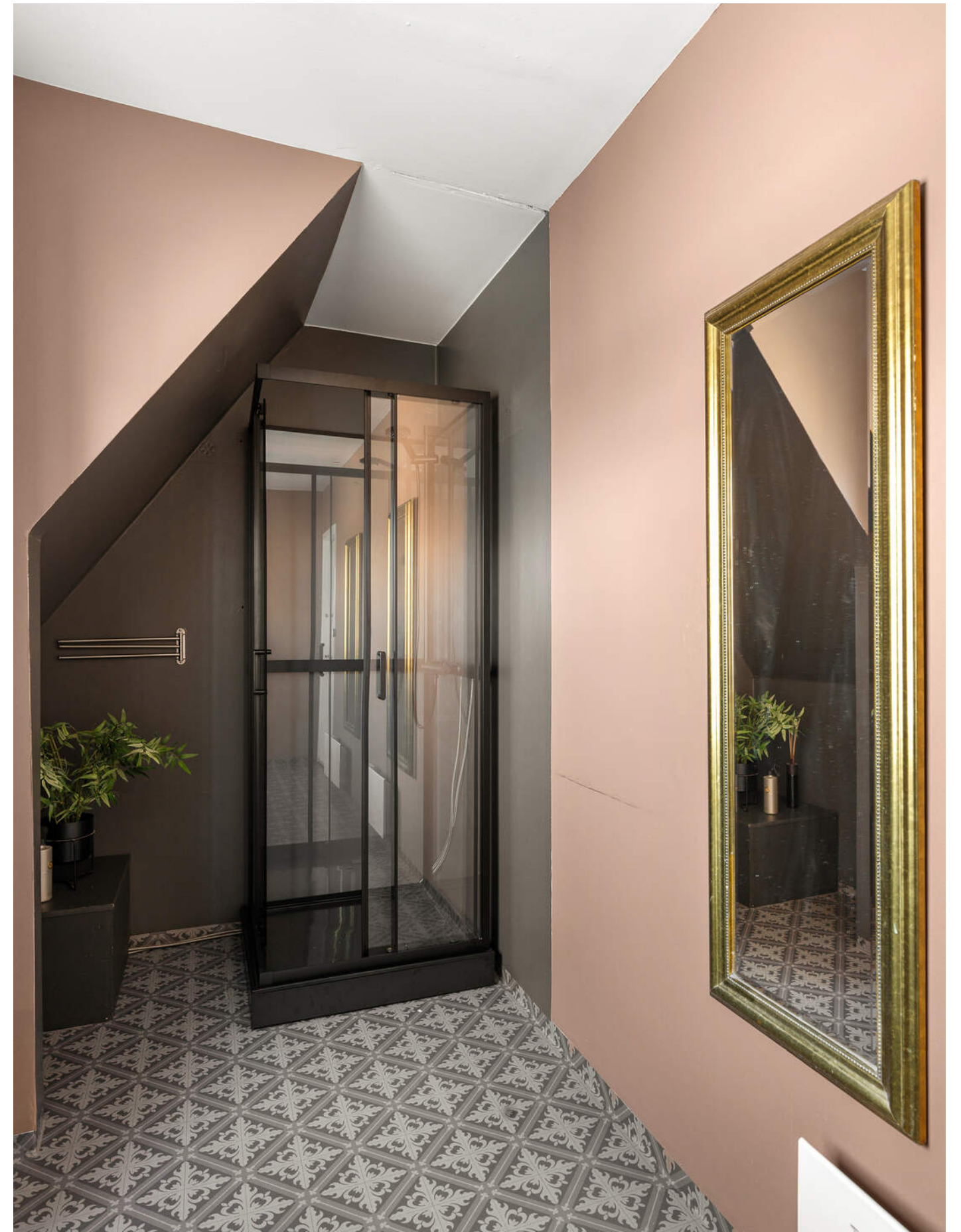
ØVRIGE SOVEROM

De øvrige soverommene er også av god størrelse og kan tilpasses etter behov, enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller andre formål.



BADET

Badet i andre etasje ligger sentralt plassert mellom soverommene og er innredet med toalett, dusjkabinett og servant.



KJELLEREN

Kjelleren består av kjellerstue, soverom og bad, hvor rommene ikke er godkjent for de aktuelle formålene. Kjellerstuen er romslig og har god plass til sofa, TV og øvrig møblement. Rommet egner seg godt som TV-stue, hobbyrom eller annen disponibel bruk, avhengig av behov.

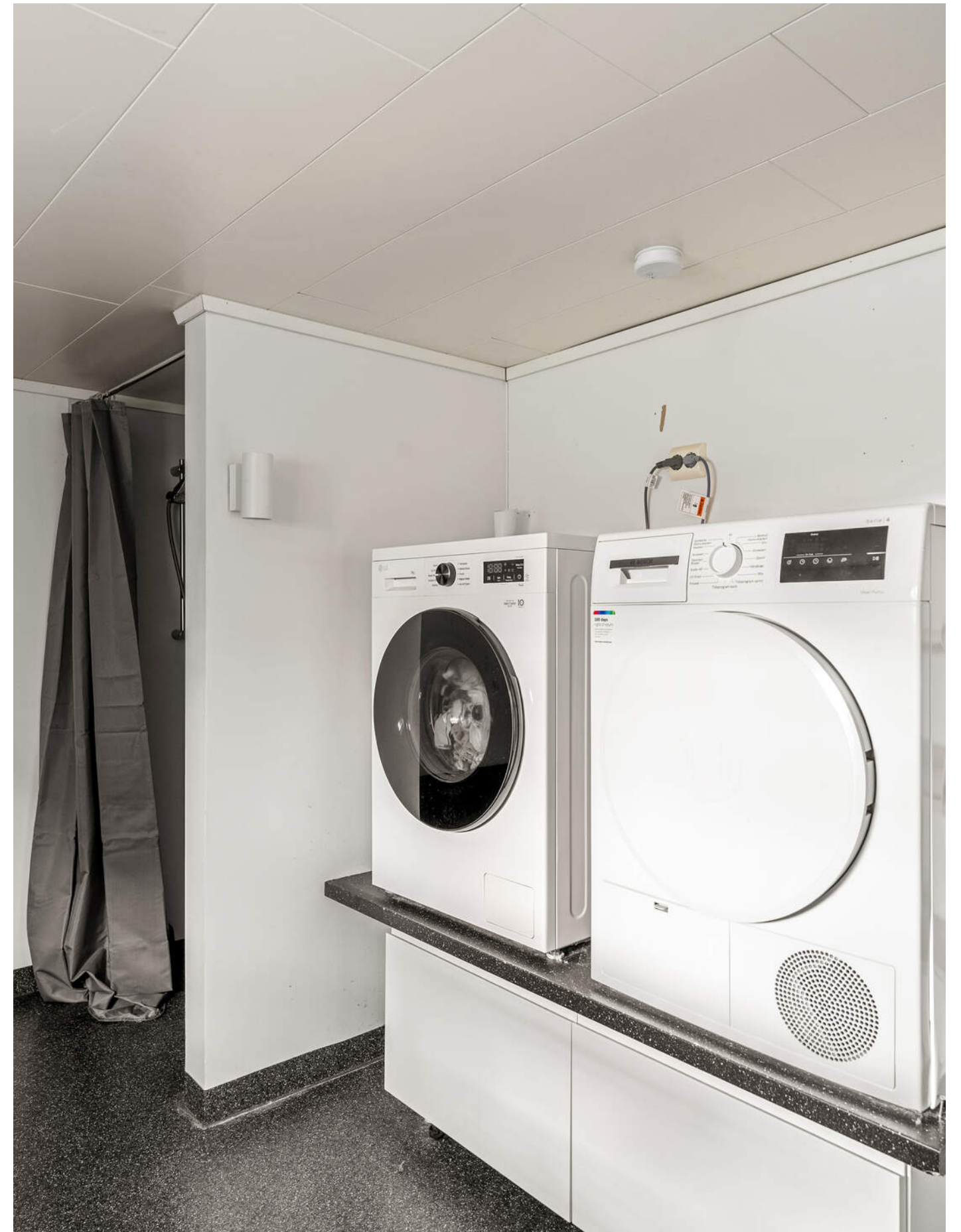


Det øvrige rommet i kjelleren er romslig og har plass til dobbeltseng samt annet møblement.



BADET

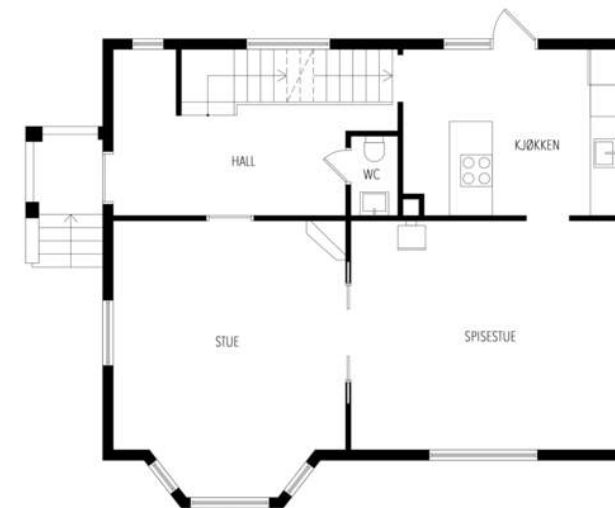
Badet i kjelleren er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjnisje og benk med opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Det minste soverommet i andre etasje er ikke godkjent. Kjellerstue og soverom i kjeller er ikke godkjent. Se pkt. under diverse.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

294,40 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.327.694,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.310.777,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

24.895,- 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

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 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.

Diverse

Kjellerstue og soverom i kjelleren er i originale plantegninger "rullebod" og "vaskekj". Badet i kjelleren er originalt "kulebod". Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier 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 er gitt tillatelse til etablering av to balkongdører samt et trappetilbygg. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at trappetilbygget må etableres før balkongdørene kan anses som godkjent. Slik eiendommen fremstår i dag, er tiltaket derfor ikke i samsvar med godkjent løsning. For at forholdet skal være i henhold til tillatelsen, må det etableres et trappetilbygg fra hagen opp til kjøkkenet. Se vedlagt dokumentasjon i prospektet for nærmere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at pendellampen over spisebordet i spisestuen ikke medfølger i boligkjøpet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på bod datert 24.08.2017. Ellers ingen ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen, trolig grunnet einedommens alder.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.01.1918 - Dokumentnr: 900018 - Fradelingsdokument OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er i hensynsone for "Bevaring kulturmiljø" (trehusbyen) i henhold til kommuneplan og reguleringsplan. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Kjerneinformasjon

Kommuneplaner under arbeid
Id KP 2027-2042

Reguleringsplaner
Id 2332
Navn Reguleringsplan for Vestre Platå nord. Eiganes og Våland bydel

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

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 950 000,00 (Prisantydning)

9 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
248 750,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

250 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
269 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring
))

10 200 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
10 219 000,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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.

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 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. Rekvisiring 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 overtagelse 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kurt Lohne
Cathrine Lohne

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.

Meglern vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 100 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld).

Kjerneinformasjon

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 7 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 8 900, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900, Visning ubegrenset kr 2 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 18 790
Sum vederlag kr. 162 600
Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 931
Totalt kostnadsoverslag kr. 182 531
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

Dato salgsoppgave
30.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Niels Juels gate 61

Niels Juels gate 61

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?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

11 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Lohne, Kurt

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

toalett rom 1 etasje

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

KK Rør

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2017

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

rør-rør og avløp nytt vaskerom kjeller.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Sola Rør

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2016

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

rør i rør, nytt avløp bad 2 etasje

2.3.5Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Sola Rør

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2017

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

utbedringer vaskerom kjeller

2.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.5.2

Årstall

2026

2.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

nytt dysjkabinett bad 2 etasje

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2017

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye vinder kjeller, 1 etasje, 2 etasje. Fremdeles noen som ikke er byttet. Ukjent årstall.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2026

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært



4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

nye vinduer loft.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2026

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny balkongdor, utgang fra kjøkken.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Sør-Vest

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2025

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Original bakdor fjernet.

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

Fukt i kjeller for ny drenering etablert.

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

2017



8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Støpt ny grunnmur. Ny drenering etablert. (ikke under trapp inngang)

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sunde Hageservice.

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt sikringsap kjeller. Nye kurser lagt.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rasmussen Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



13.1.2

Årstall
2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
rør i rør system, nytt avløp hele hus og ut til kum.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sola Rør / Sunde Hageservice

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

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2018

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
ny varmpumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Husker ikke

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
ny ovn cirka 2022

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Borebiller på loft. Behandlet av fagfolk sommer 2025

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Faseendring hage. Ny trapp må etableres.

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

☐ Ja ☒ Nei

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.



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

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54243466

Egenerklæringsskjema

Name

Kurt Lohne

Date

2026-09-21

Identification

 Kurt Lohne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tilstandsrapport

 Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 58, bnr. 934

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 22.09.2026

Rapportdato: 24.09.2026

Oppdragsnr.: 20137-2732

Eiendomsverdi ref nr: UR9029

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



Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
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 ivaretatt. 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
- løsjører 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 straffansvar.

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
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 bygningsakkyndige 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.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 4 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med lødd stein, yttervegger av puss/Rabitzpuss, saltak av åser med betongtakstein.

En selveier enebolig oppført ca 1916. Inne med normal standard, enkelte overflater som kan utbedres eller ferdigstilles etter behov. Utvendig er det meste av drenering og fuksikring av grunn/mur utført, påstøpt grunnmur ute. Enkelte fasader/overflater med behov for utbedringer eller vedlikehold. De fleste vinduer og dører byttet, eldre hovedytterdør og enkelte vinduer.

Enebolig - Byggeår: 1916

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av åser. Betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast på bolig, i sink på karnapp.

Yttervegger av Rabitzpuss/pussede fasader.

Vinduer på loft fra 2026, på tre soverom i 2 etg og de fleste i 1 etg fra 2017. Disse er funnet i orden uten spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. På ett soverom, bad og trapperom i 2 etg fra 1970/80 tallet, ett par eldre/originale i 1 etg.

Terrassedør fra kjøkken, denne er funnet i orden, god funksjon. Hovedytterdør i edeltre.

Betongheller på terreng. Hovedtrapp i betong/tegl, enkelt trapp i tre bakside.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat, malt tregulv og teppe på gulv. Overflater vegger og tak som er tapetserte, malte og med panel. Overflater uten spesielle mangler eller skader utover normale bruksslitasjer.

Etasjeskillere i tre. Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Mursteinspipe, Hulltatt/fuksøkt i vegg soverom og bod i kjeller, avvik i bod.

Fabrikkmalte trapp til kjeller fra 2026, original tra til 2 etg og loft. Malte, originale innerdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter. iflg eier ble det gjort tiltak mot treskadedyr/borebiller i 2025, se eiers egenerklæringsskjema pkt 19.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller iflg eier fra 2017 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapetserte/malte vegger, takplater. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, benk med opplegg for vaskemaskin, dusjnise med sluk på gulv og under vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Dokumentasjon for våtrom.

Tapeserte og malte vegger, vinylbelegg på vegg i dusjnise, takplater. Vinylbelegg på gulv, panelovn. Vinylbelegg på gulv og på vegger i dusj, plastsluker og malte vegger.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, benk med opplegg for vaskemaskin, dusjnise med sluk på gulv og under vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltatt/fuksøkt i vegg trapperom mot bad uten unormale forhold.

Bad i 2 etg iflg eier fra 2016 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger og tak. Seksjon med vask på, toalett på gulv, dusjkabinett. Ventilrer i tak for naturlig lufting.

Dokumentasjon for våtrom.

Malte plater på vegger og tak. Vinylbelegg på gulv, panelovn. Vinylbelegg på gulv og på vegger i dusj, plastsluk og malte vegger.

Seksjon med vask på, toalett på gulv, dusjkabinett. Naturlig ventilasjon/rør i tak.

Tømrede vegger mot bad, hulltaking/fuksøkt ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2026 med malte, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Manglende komfyrvakt og lekkasjevarsler. Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv, malte vegger og tak. Vegghengt toalett og seksjon med hel servant.

Ingen ventilasjon/avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap på vegg i kott under trapp i kjeller. Avløpsrør i plast/PVC. Iflg eier er alle avløpsrør i boligen byttet, stakemulighet på anlegget er identifisert.

Elektriske styrte vifter på bad, kullfilterventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen. Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i kott under trapp i kjeller.

Automatsikringer, el skap på loftsrom og i bad/vaskerom i kjeller.

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 5 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Brannslukerapparat, brannmeldere i tak. Varmepumpe luft/luft produsert i 2017.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Fuktsikring/drenering fra byggeår på side ved entre/trapp og på ca 3,5 sider fra 2017. Fuktmålt i påforet yttervegg i soverom kjeller uten unormale forhold, for høye fuktverdier i påforet yttervegg i bod kjeller.

Grunnmur av lødd stein, iflg eier påstøpt utside ca 3,5 sider i 2017.

Lett skrånet terreng.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger, iflg eier nye/byttet i 2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjelleretasjen er byggemeldt/godkjent som tilleggsdel, dvs boder ol, bortsett fra vaskekjeller. Dagens bruk er også kjellerstue og soverom. Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel (rom for varig opphold) kan kreve søknad om bruksendring. Det er samtidig lav etasjehøyde i kjeller, mellom ca 192 cm-195 cm og vinduer på soverom og i kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav som rømningsvei eller nok dagslys i rom for varig opphold.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 6 av 30

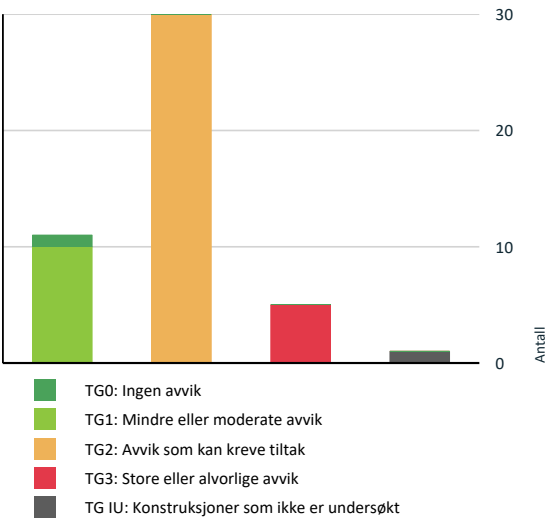
Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



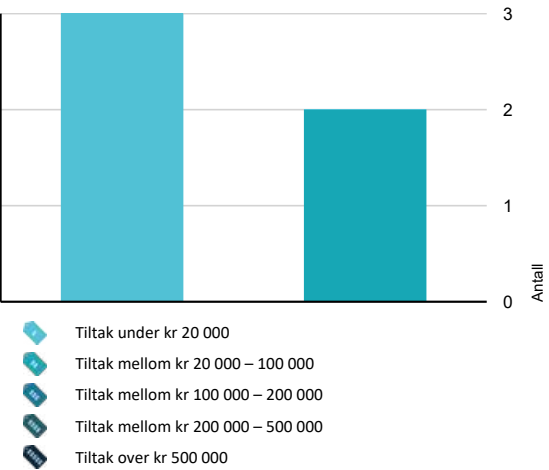
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering ved hovedtrapp	Gå til side
Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > 2 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldste vinduer	Gå til side
Utvendig > Eldste ytterdør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 7 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

	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 > 2 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
	Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Komfyrvakt/lekkasjevarsler	Gå til side
	Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	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](#)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre.
- Trappen i tre har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og har ikke god funksjon.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse, i alle etasjer utenom loftsrom hvor alle sider er synlige.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen har ikke tilfredstillende rømningsvei(er) ved brann i kjeller, vinduer står for høyt på veggen og tilfredstiller ikke dagens krav vedr størrelse.

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 8 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1916

Kommentar

Fra matrikkel.

Anvendelse

Selveier enebolig

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Tilbygg / modernisering		
2016	Modernisering	Nye vann og avløpsledninger til bad i 2 etg, til bad/vaskerom i kjeller i 2017.
2017	Modernisering	Støpt grunnmur på utside bolig, ny drenering på alle sider bortsett fra del ved entre/trapp. Nye stikkledninger vann og avløp til kommunalt anlegg, samt bunnledninger i gulv bolig. Nye vinduer i kjeller, 1 etg, 2 etg, enkelte i 1 etg som er eldre/originale.
2026	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, toalettrommet pusset opp. Ny innvendig trapp til kjeller. Ny terrassedør på kjøkken, nye vinduer på loft.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Betongtakstein, basert på type/utforming fra 1980 tallet. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler/skader på enkelstein. Tilstand/utførelse under taksteinen er ikke nærmere vurdert pga tilkomst/sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Takstein som er eldre, mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.



Betongtakstein.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i plast på bolig, i sink på karnapp.

Vurdering av avvik:

- Eldre takrenner/utstyr i plast, basert på type fra 1980 tallet ifm tekking. Det er lekkasjer fra renneskjøter/tappestykker, det er malingsavflasing og råteskader på stubord under takrenner/endebunner som tyder på lekkasjer. Takrenne i sink på karnapp, en del avflassing på overflater. Eldre blybeslag over panner, sett fra bakkeplan er det sprikk/hull i bly over takoverbygg entre.
- 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/utstyr uten restverdi, bør byttes, utbedre eller bytte trekonstruksjoner/stubord med råteskader. Utbedre/bytte blybeslag.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre/originale takrenner i sink på karnapp.

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 9 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Lekkasjer fra takrenner, råteskader på stuebord under.



Sprikk/hull i blybeslag, her takoverbygg entre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av åser.

Vurdering av avvik:

- Saltak av åser, det er påvist svekkelser/synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon sett på kaldtloft/loftsrom som samsvarer med observasjoner sett fra bakkeplan. Sett på undertak/plank er det merket etter kondensering som tyder på at etasjen/rommene er for dårlig gjennomluftet. Observasjoner på flyvehull etter borebiller/morr men iflg eier er det gjort tiltak mot dette, konfr evt eier. Det er deler av skråtakskonstruksjonen i 2 etg som er kledd inne, ukjent løsning med evt lufting/isolering av denne. Ved skråtakskonstruksjon uten lufting/kompakt som ikke var uvanlig byggemåte på 1980 tallet/rehabilitering kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og undertak. Dette kan ikke verifiseres uten evt inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade. Det anbefales å utføre en grundig vurdering av fagkyndig og utbedre eller forsterke konstruksjonen ved behov. Etablere bedre gjennomlufting av loftsetasjen for å unngå kondensering på kalde overflater.



Nedsig av takkonstruksjon.



Flyvehull etter borebiller/morr.



Merker i undertak etter kondensering.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av Rabitzpuss/pussede fasader.

Vurdering av avvik:

- Yttervegger av Rabitzpuss/pussede fasader, enkelte sprikker, riss og avskallinger på fasader.

Konsekvens/tiltak

- Fasader vedlikeholdes, bør utføres ved neste anledning da fukt kan/vil trekke inn i sprikker/avskallinger og værsvellinger/avvik vil akselere.



Avskallinger på fasader.



Sprikker og riss i fasader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

På loft fra 2026, på tre soverom i 2 etg og de fleste i 1 etg fra 2017. Disse er funnet i orden uten spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Vinduer fra 2017.

TG 2 Eldste vinduer

Beskrivelse

På ett soverom, bad og trapperom i 2 etg fra 1970/80 tallet, ett par eldre/originale i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- De eldste vinduer har enkelte værslitasjer, oppsprikking og avflassing på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Malingsavflassing på de eldste vinduer.



Malingsavflassing.



Skum på enkelte vinduer innside i kjeller.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør fra kjøkken, denne er funnet i orden, god funksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



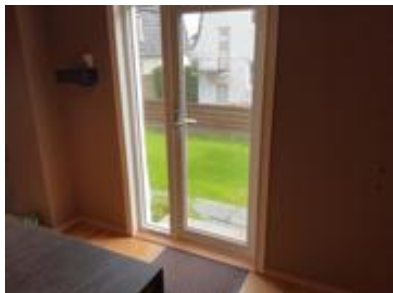
Tilstandsrapport

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Terrassedør.

TG 2 Eldste ytterdør

Beskrivelse

Hovedytterdør i edeltre.

Vurdering av avvik:

- Eldre hovedytterdør i edeltre, er slitt på overflater dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdør vedlikeholdes etter behov.



Hovedytterdør.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Betongheller på terreng.



Betongheller/platte.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i betong/tegl, enkelt trapp i tre bakside.

Vurdering av avvik:

- Hovedtrapp har en del sprekker, riss og avflassinger.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre.
- Trappen i tre har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og har ikke god funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overflater trapper vedlikeholdes.

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Sprekker, riss og avskallinger på hovedtrapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

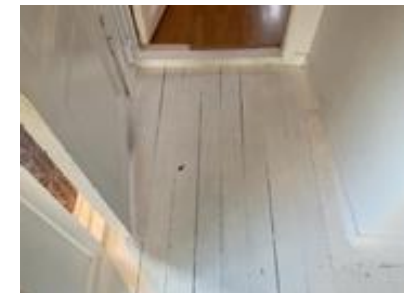
Parkett, laminat, malt tregulv og tepper på gulv.

Vurdering av avvik:

- Parkett på gulv med forskjellig alder og type, malt tregulv med en del sprekker mellom bord, enkelte brukslitasjer/merker på overflater, en del knirk i gulv/undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater gulv vedlikeholdes og knirk utbedres etter behov.



Malt tregulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger og tak som er tapetserte, malte og med panel. Overflater uten spesielle mangler eller skader utover normale brukslitasjer.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm, stuer 1 etg, trapperom 2 etg, loftsrom, kjellerstue og trapperom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere tidligere setninger/krymp på yttervegger/vegger eller bæringer. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Radon

Beskrivelse

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

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.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe,

Vurdering av avvik:

- Pipe/skorstein i tegl fra byggeår, sett på overflater er det enkelte sprekker, riss og avskallinger. En del sotavrenning fra feieluker. Sett ved takgjennomføringen synes eldre renner, tørt på befaringsdagen, en del svertesopp på overflate pipe ved takgjennomføringen som tyder på kalde overflater/kondensering ved enkelte anledninger.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse, i alle etasjer utenom loftsrom hvor alle sider er synlige.

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Pipe/overflater vedlikeholdes, det anbefales å konfr med feiervesenet om evt tiltak/utbedringer.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.



feieluke kommer nær brennbart materiale.

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



For liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale/gulv foran.



Pipe ved takgjennomføringen.



Sotarvenning fra pipe.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg soverom og bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg i bod, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er samtidig hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg på soverom i kjeller uten unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktsøkt i påforet vegg på soverom uten unormale forhold.



Fuktsøkt i påforet vegg i bod med for høye verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fabrikkmalte trapp til kjeller fra 2026, original tra til 2 etg og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er bruksslitasjer/merker på overflater trappetrinn 2 etg/loft.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trapp vedlikeholdes etter behov.
- 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.
- Manglende rekkverk 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.



Trapp til kjeller.



Ingen rekkverk på trapp til kjeller.



Enkelte bruksslitasjer på overflater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, originale innerdører.

Vurdering av avvik:

- Eldre innerdører med fyllinger, enkelte av innvendige dører har en del slitasje/avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Innerdører utbedres etter behov.



Bruksslitasjer på innerdører.



Bruksslitasjer/høvlet terskel.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter. Iflg eier ble det gjort tiltak mot treskadedyr/borebiller i 2025, se eiers egenerklæringsskjema pkt 19.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2 etg iflg eier fra 2016 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger og tak. Seksjon med vask på, toalett på gulv, dusjkabinett. Ventil i tak for naturlig lufting.



Bad i 2 etg.

2 ETG > BAD

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 14 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Ingen rekkverk på trapp til kjeller.



Enkelte bruksslitasjer på overflater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, originale innerdører.

Vurdering av avvik:

- Eldre innerdører med fyllinger, enkelte av innvendige dører har en del slitasje/avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Innerdører utbedres etter behov.



Bad i 2 etg.

2 ETG > BAD

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 15 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 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.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruksslitasjer/merke på enkelte overflater, deler av overflater framstår ikke ferdige/ferdigstilt, ikke fuktsikre materialer i fuktsoner utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Overflater vedlikeholdes/ferdigstilles, etablere fuktsikre materialer, tapet og maling i fuktsoner.



Ugjevne/ikke ferdigstilte overflater vegger og tak.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er motfall på deler av gulvet. En del knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Lavest i området ved panelovn. Knirk i gulv kan utbedres ved evt renovering.

2 ETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og på vegger i dusj, plastsluk og malte vegger.

Vurdering av avvik:

- Belegg på gulv er tilsluttet sluk med klemring. Overflater/vegger i fuktsoner/vegger utenfor dusj uten en fuktsikker overflate med våtromstapet/maling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater i fuktsoner etableres med ett fuktsikkert sjikt.



Sluk i gulv.

2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med vask på, toalett på gulv, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Sprikk i vask.

Konsekvens/tiltak

- Vask kan byttes.



Sprikk i vask.

2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon/ventilkappe i tak.

Vurdering av avvik:

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Det er kun lufteventil i yttertak, ingen tilluftsventil/spalte i dør/karm.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) og ikke tilluft kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. 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. Det bør monteres elektrisk styrt vifte.



Kun naturlig lufting fra rommet.

2 ETG > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tømrede vegger mot bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller iflg eier fra 2017 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapetserte/malte vegger, takplater. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, benk med opplegg for vaskemaskin, dusjnisje med sluk på gulv og under vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.



Bad i kjeller

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapeserte og malte vegger, vinylbelegg på vegg i dusjnisje, takplater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruksslitasjer/merke på enkelte overflater, sprikk i overganger/innvendige hjørner, ikke fuktsikre materialer i fuktsoner utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Overflater vedlikeholdes, etablere fuktsikre materialer, tapet og maling i fuktsoner.



Sprikk i innvendig hjørne.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 16 av 30

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 17 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er mottfall på deler av gulvet, lavere på gulv i området under seksjon/yttervegg enn midt på gulvet mot sluk i vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og på vegger i dusj, plastsluker og malte vegger.

Vurdering av avvik:

- Belegg på gulv er tilsluttet sluk med klemring. Overflater/vegger i fuktsoner/vegger utenfor dusj uten en fuktsikker overflate med våtromstapet/maling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater i fuktsoner etableres med ett fuktsikkert sjikt.



Sluk i gulv.



Sluk i gulv under dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, benk med opplegg for vaskemaskin, dusjnisse med sluk på gulv og under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Drypp/lekkasje fra håndholdt dusj, ikke fuktette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktsoner.

Konsekvens/tiltak

- Utbedre/bytte håndholdt dusj, montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i fuktsoner.



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Vifte er testet med papir og funnet med funksjon men rommet mangler tilluftsventilering i dør/karm. 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

- 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.



Vifte funksjonstestet med papir.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 18 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg trapperom mot bad uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2026 med malte, slette fronter/dører. Innbygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1 ETG > KJØKKEN

1 TG 2 Komfyrvakt/lekkasjevarsler

Beskrivelse

Manglende komfyrvakt og lekkasjevarsler.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt ved ventilator eller lekkasjevarsler i benkeskap under vask. Dette kom som krav i TEK10.

Konsekvens/tiltak

- Montere komfyrvakt og lekkasjevarsler.

1 ETG > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

1 ETG > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv, malte vegger og tak.



Toalettrom.

1 ETG > TOALETTROM

1 TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og seksjon med hel servant.

Vurdering av avvik:

- Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.



Toalett med skjult sisterne.

1 ETG > TOALETTROM

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 19 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon/avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Utilfredstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det anbefales å etablere ventilasjon/elektrisk styrt vifte for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap på vegg i kott under trapp i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger, ikke etablert kursfortegnelse eller merket vannledninger i skap. Står ikke i fuktsikkert rom med fare for fuktskader ved evt lekkasjer fra rør/koplinger.
- Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav, merke/lage vannledninger og kursfortegnelse.



Vannfordelerskap.



Stengekran på vann.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC. Iflg eier er alle avløpsrør i boligen byttet, stakemulighet på anlegget er identifisert.



Stakeluke på anlegget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske styrte vifter på bad, kullfilterventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, f.eks elektrisk styrt vifte på toalettrom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i kott under trapp i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Koplingspunkt på strøm henger løst.

Konsekvens/tiltak

- Feste koplingspunkt/strøm på bereder.

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.



Løst koplingspunkt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap på loftsrom og i bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. El skapet står også i ett våtrom.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukerapparat, brannmeldere i tak.

Vurdering av avvik:

- Boligen har ikke tilfredstillende rømningsvei(er) ved brann i kjeller, vinduer står for høyt på veggen og tilfredstiller ikke dagens krav vedr størrelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TG 1 Varmepumpe luft/luft

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft produsert i 2017.



Varmepumpe produsert i 2017.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering ved hovedtrapp

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering, iflg eier kun ved/utenfor hovedtrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år på deler av grunn/bolig på side ved entre/trapp og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut også på denne siden/delen, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Fuktsøkt i påforet yttervegg i bod på side ved hovedtrapp ute.

TG 1 Fuktsikring og drenering - ny

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering, iflg eier på ca 3,5 sider, fra 2017. Fuktmålt i påforet yttervegg i soverom kjeller uten unormale forhold.



Fuktsøkt i påforet yttervegg hvor der er drenert i 2017.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein, iflg eier påstøpt utside på ca 3,5 sider i 2017.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur/lødd stein fra byggeår, 1916, påstøpt utside på ca 3,5 sider i 2017. Sett på overflater mur er denne stort sett bra vedlikeholdt, enkelte mindre riss og avskallinger av maling/puss.

Konsekvens/tiltak

- Mur vedlikeholdes etter behov.



Avskallinger/riss på grunnmur.



Lødd stein sett på innside.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

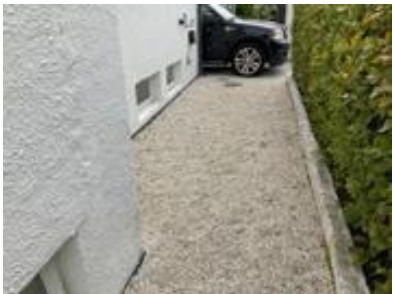
Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra deler av grunnmuren men det er drenerende masser på terreng, lite muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

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



Terreng med lite eller ikke tilstrekkelig fall fra mur.

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Terreng med lite eller ikke tilstrekkelig fall fra mur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger, iflg eier nye/byttet i 2017.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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 befaringstidpunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre.
- Trappen i tre har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og har ikke god funksjon.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse, i alle etasjer utenom loftsrom hvor alle sider er synlige.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen har ikke tilfredstillende rømningsvei(er) ved brann i kjeller, vinduer står for høyt på veggen og tilfredstillende ikke dagens krav vedr størrelse.

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.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.
- 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 personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. El skapet står også i ett våtrom.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod/lagring

Byggeår

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Ukjent byggeår. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
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

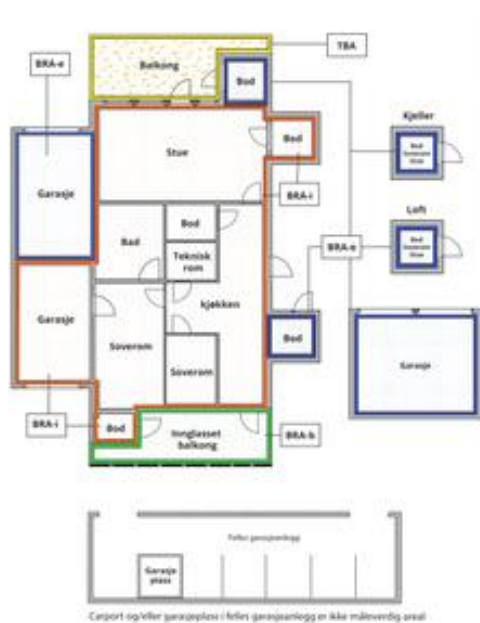
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 26 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	19			19	
2 etg	69			69	
1 etg	74			74	25
Kjeller	65			65	
SUM	227				
SUM BRA	227				25

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom 1, loftsrom 2		
2 etg	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe		
1 etg	Entré/hall med trapp, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, kottr/teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, kjellerstue		

Kommentar

Platte av betongheller har ett målbart areal på ca 25 m2 som er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Skifer/grusanger anses ikke som ett målbart areal. Etasjehøyden i kjeller varierer mellom ca 192 cm-195 cm og er derfor ett målbar areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjelleretasjen er byggemeldt/godkjent som tilleggsdel, dvs boder ol, bortsett fra vaskekjeller. Dagens bruk er også kjellerstue og soverom. Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel (rom for varig opphold) kan kreve søknad om bruksendring. Det er samtidig lav etasjehøyde i kjeller, mellom ca 192 cm-195 cm og vinduer på soverom og i kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav som rømningsvei eller nok dagslys i rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?



Ja



Nei

Kommentar: Se punkt over vedr bruk/innredning i kjeller og rømningsmulighet/lysforhold.

Bod

Oppdragsnr.: 20137-2732

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 27 av 30

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Grunnplan		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Tegninger/godkjenning er ikke mottatt. Konfr evt eier/megler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Kurt Lohne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	934		0	294.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Niels Juels gate 61

Hjemmelshaver

Lohne Cathrine, Lohne Kurt

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Ledaal/Eiganes i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Eiganesveien til Niels Juels gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	22.09.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	24.09.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	24.06.1989	Innhentet.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	1. utgave.
2	30.09.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 934
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 bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndiges 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.

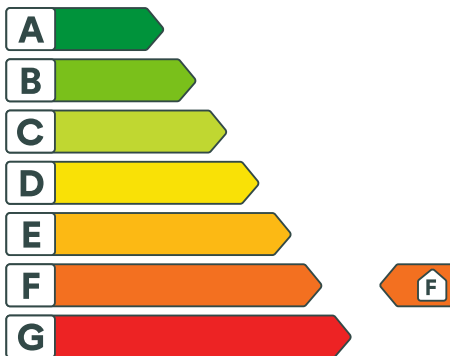
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER	
Dato for energimerking 24.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359254
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4593308
Gårdsnummer 58	Bruksnummer 934
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1916	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 227,0 m²	Oppvarmet bruksareal 227,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Varmepumpe, 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 308,42



Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER

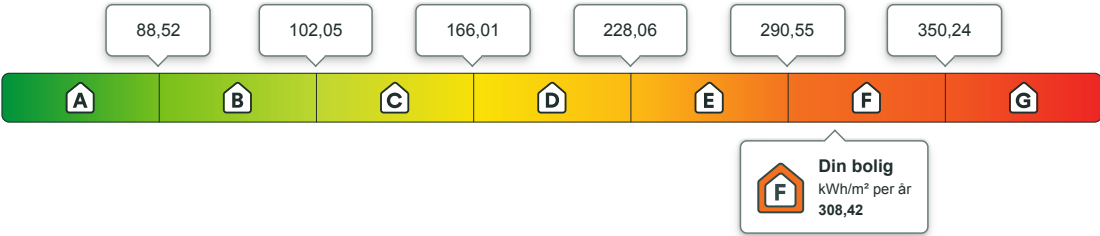


Energi

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
64 192,09	262,23

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>



Niels Juels gate 61, 4008 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



Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 kjellervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



KURT LOHNE	Dato	26.01.2026
	Saksnr.	2025/293095
NIELS JUELS GATE 61	Deres ref.	
4008 STAVANGER	Side	1

Tillatelse til tiltak - Niels Juels Gate 61 - 58/934 - to balkongdører og trappetilbygg

Tiltakshaver:	KURT LOHNE
Ansvarlig søker:	
Søknad mottatt:	15.12.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg(ny trapp til hage) ca 5m2 BYA.
- Fasadeendring (balkongdør)

Beskrivelse av søknad

Vi viser til din søknad komplett 21.01.26.

Tiltaket omfatter ny balkongdør og trapp ned til hage

Det foreligger nabomerknader.

Postadresse Postboks 8001, 4068 STAVANGER	Telefon: +47 51 50 70 90 postmottak@stavanger.kommune.no
Besøksadresse Olav Kyrres Gate 23	www.stavanger.kommune.no Org.nr: 964965226

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 2332, vedtatt 29.10.2018, og er regulert til bolig/bevaring kulturmiljø.

Nabomerknader

Det har kommet inn merknader til søknaden fra eier av gbnr. 58/933. Merknaden dreier seg hovedsakelig om dokumentasjon og at reglene for trehusbyen må gjelde. Merknaden kan leses i sin helhet i søknaden.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Vår vurdering av nabomerknader:

Dokumentasjonen er komplett, og byantikvaren har uttalt seg i saken. Som følge av dette er tiltaket omprosjektert.

Uttalelser fra byantikvaren

Endringen er på baksiden av huset og er i hovedsak en endring fra vindu til dobbel balkongdør.

Det tas utgangspunkt i eksisterende vindusbredde, ca. 120 cm. Dette er et godt mål for en

dobbelt balkongdør. Ramtreet i balkongdøren må være i tre; ikke plast eller aluminium etc.

Balkongdøren må pusses inn i fasaden.

Ny trapp støpes langs husfasaden og ned i hagen. Den bør ikke ha åpen side som vist på tegningen, men lukket mur helt ned til bakken, og den bør ikke ha repos og/eller retningsforandring, slik foreslått, men gå rett ned langs veggen. Rekkverk kan være en støpt

skive evt. med en håndløper oppå) eller i smijern/sort metall, med stående slanke spiler.

Se

eksempler på alle disse punktene på neste side.

Begrunnelse for vedtaket

Det er tale om fasadeendring (balkongdør med trapp) på boligen, som er regulert til bevaring kulturmiljø. Derfor er det innhentet uttalelse fra byantikvaren. På bagrunn av byantikvarens uttalelse stilles det derfor vilkår om at ramtreet i balkongdøren må være i tre, og at balkongdøren må pusses inn i fasaden. Trappen vurderes å være i tråd med byantikvarens uttalelse. På denne bakgrunn mener kommunen at tiltakene har gode visuelle kvaliteter, slik at kommunen kan godkjenne tiltakene med nevnte vilkår, jf plan- og bygningslovens § 29-2.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Informasjon

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2025/293095

[Bruk seriøse håndverkere](#)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Tiltak på eksisterende bygg, jf. pbl. § 20-3	17000,00	1	17000,00	
Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter	-3000,00	1	-3000,00	

Gebyret er fakturert iht. [gebyrforskriften](#), og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten

seksjonssjef

Arild Rage

rådgiver

Byggesak

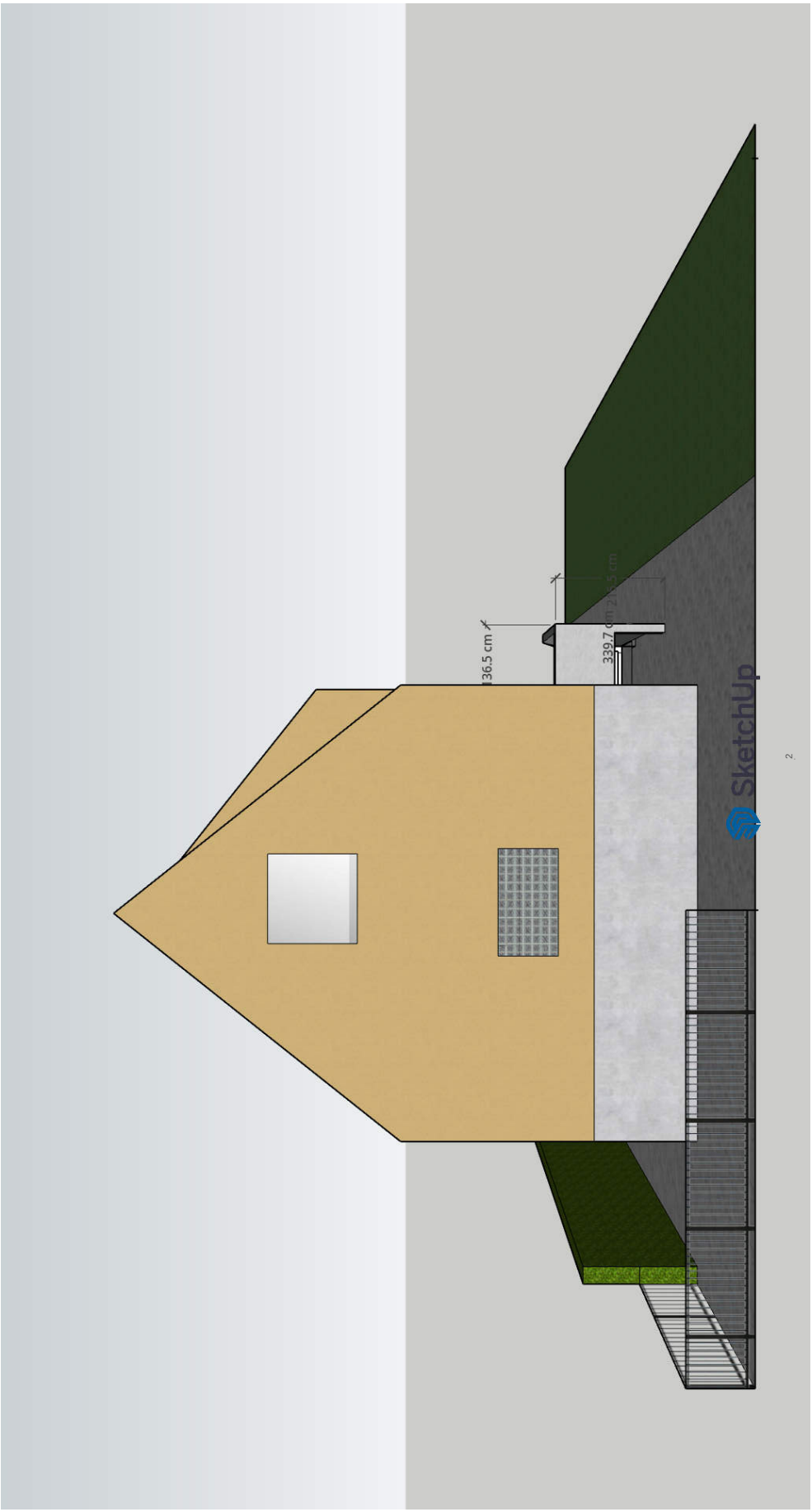
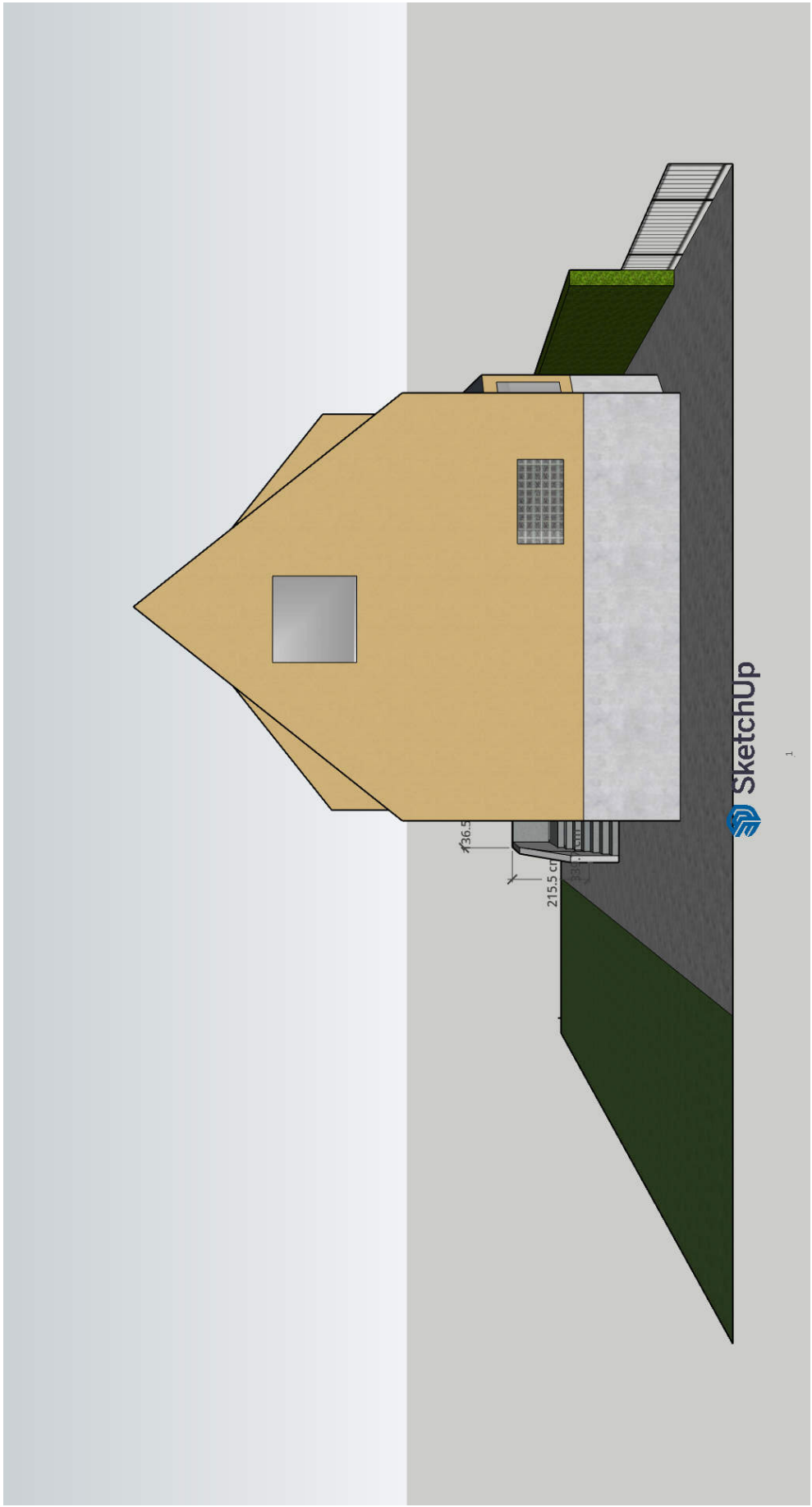
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

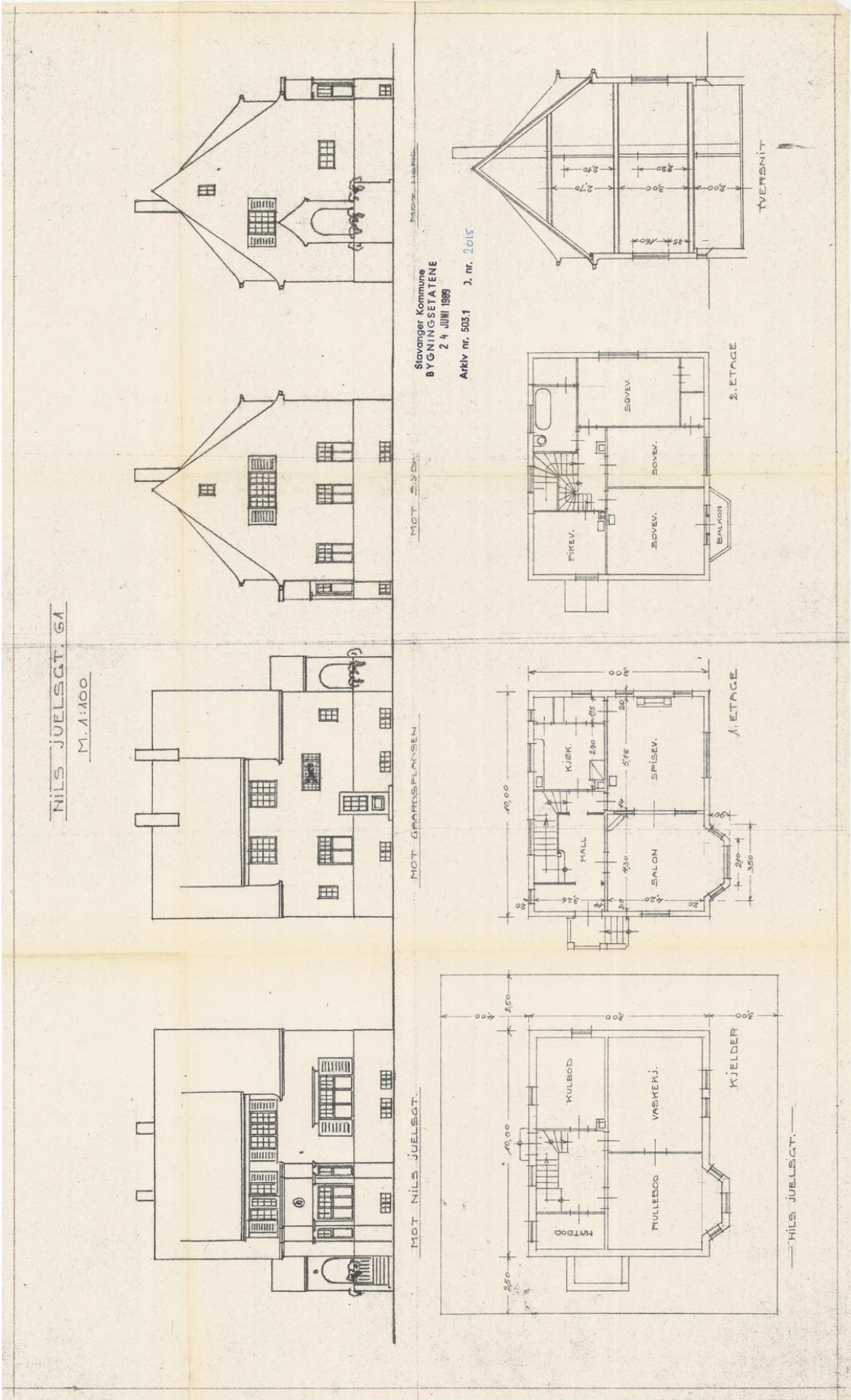
Ekstern kopi

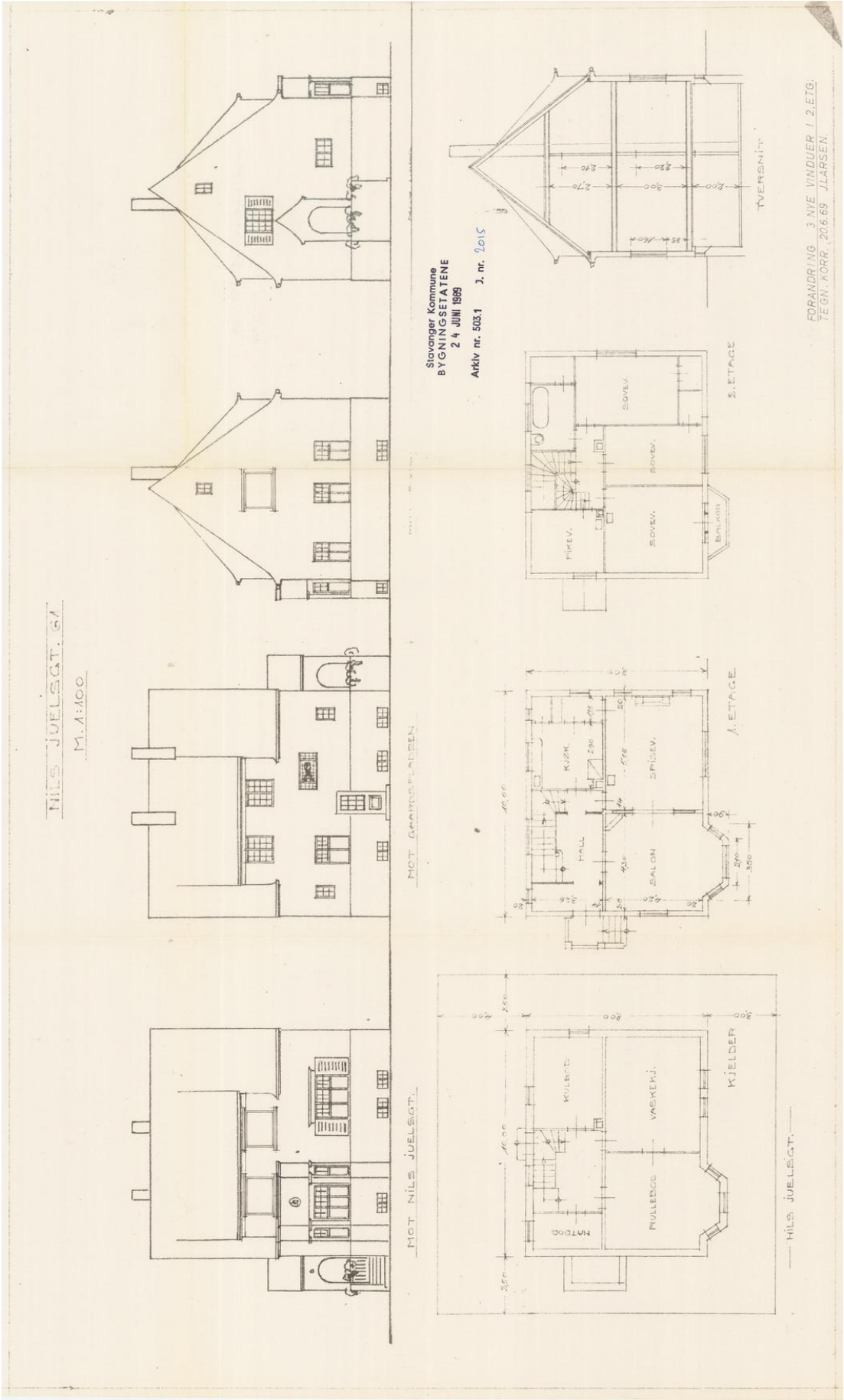
FRODE KALAND

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42







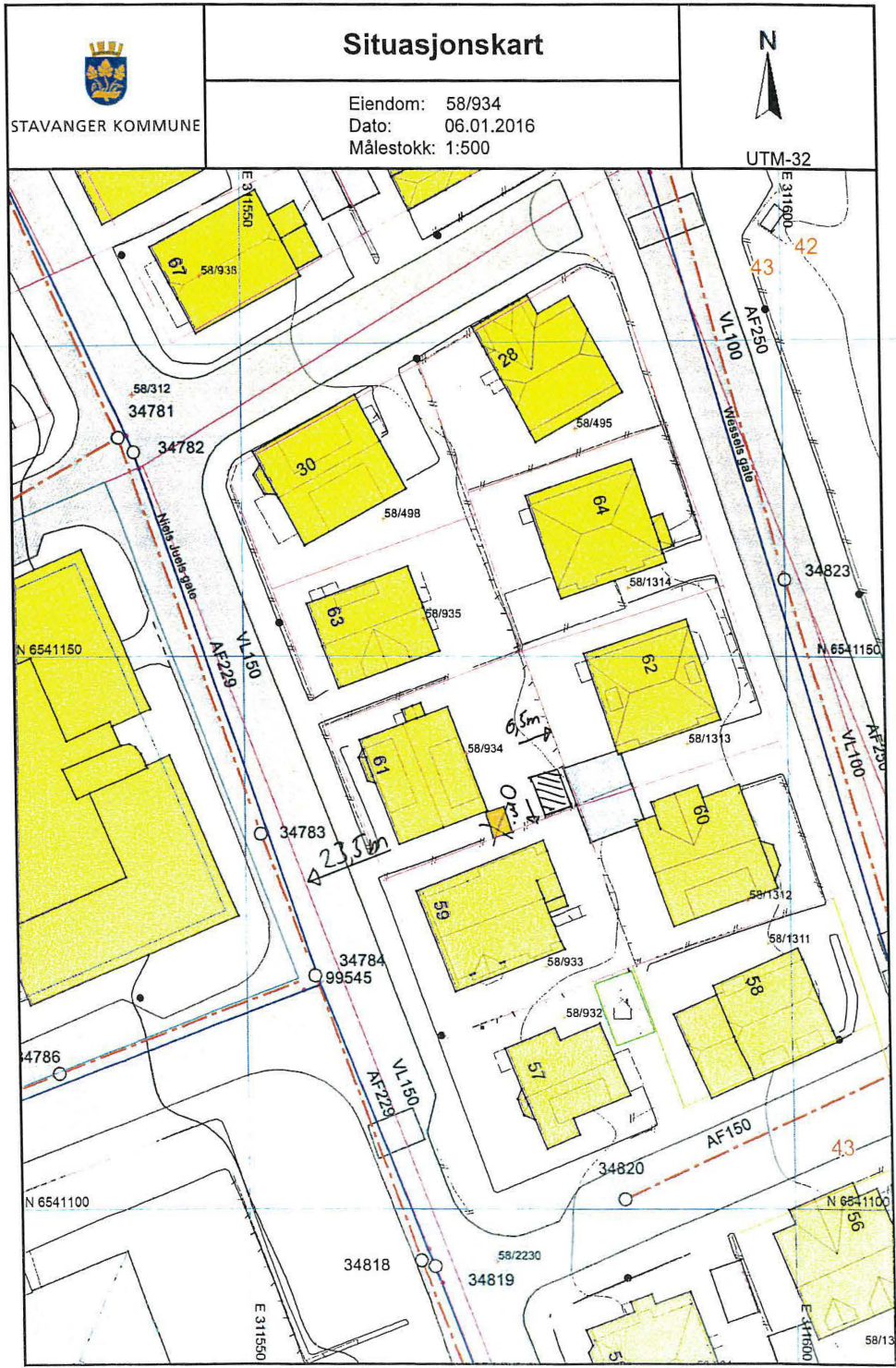
Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

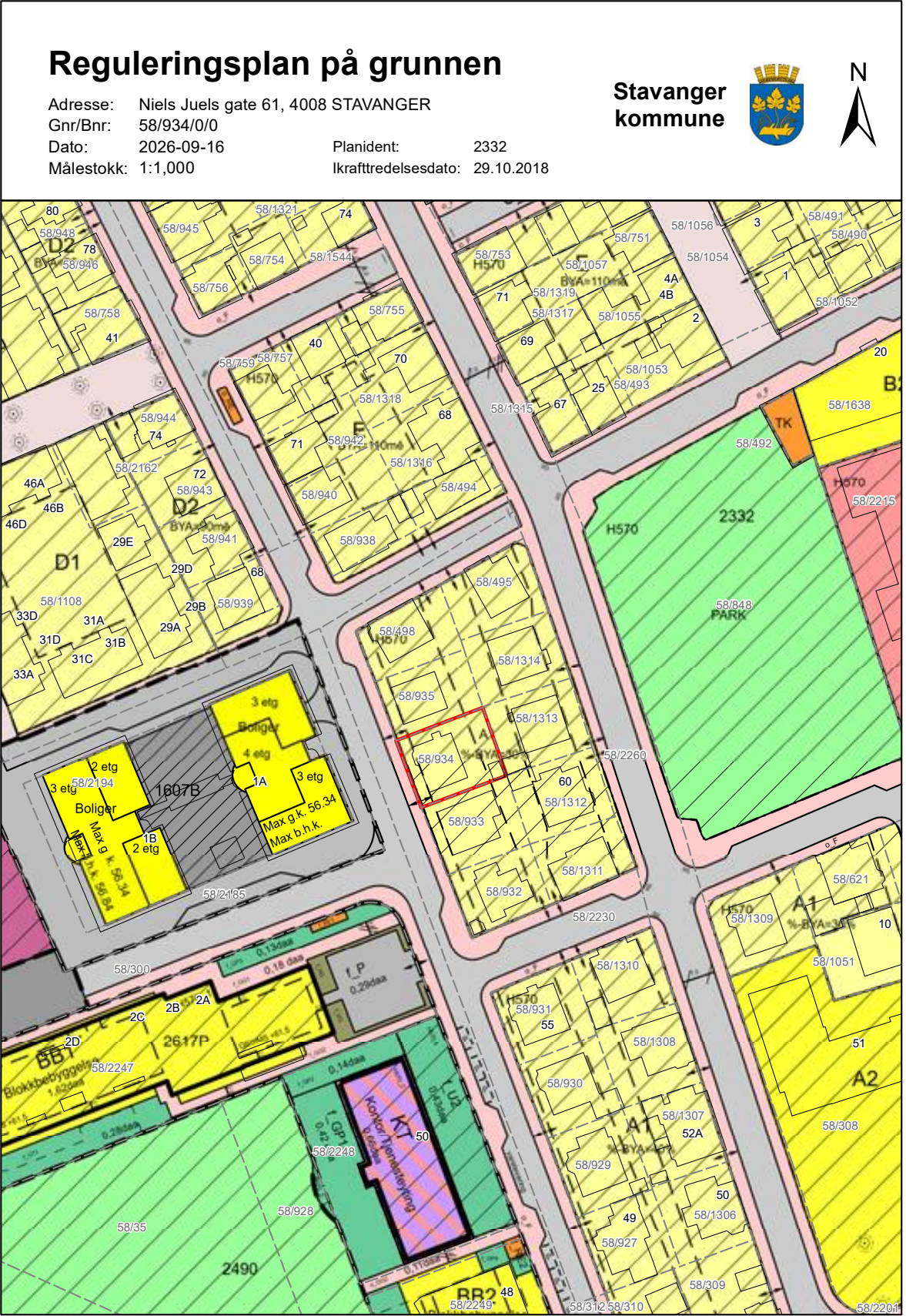
10

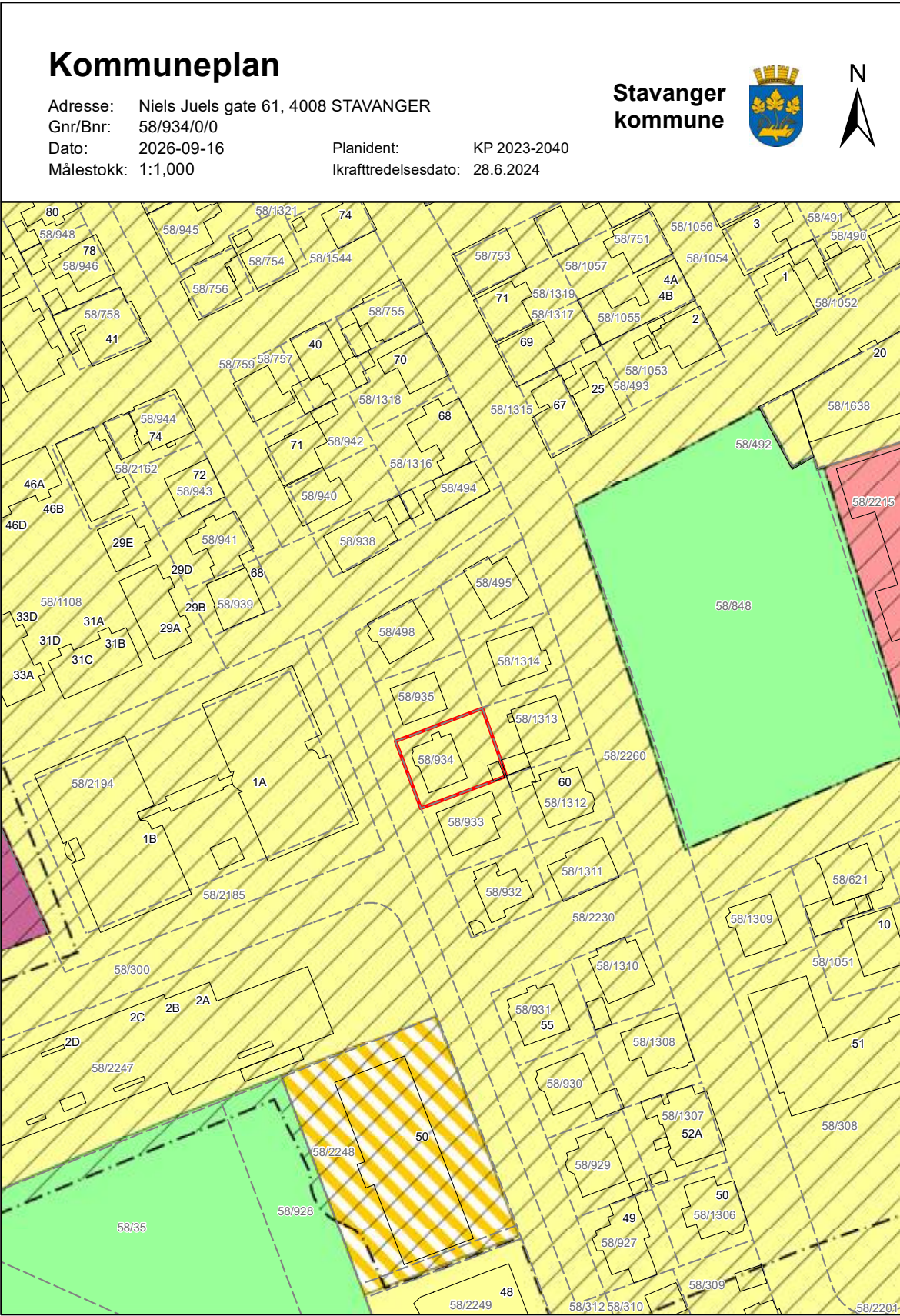
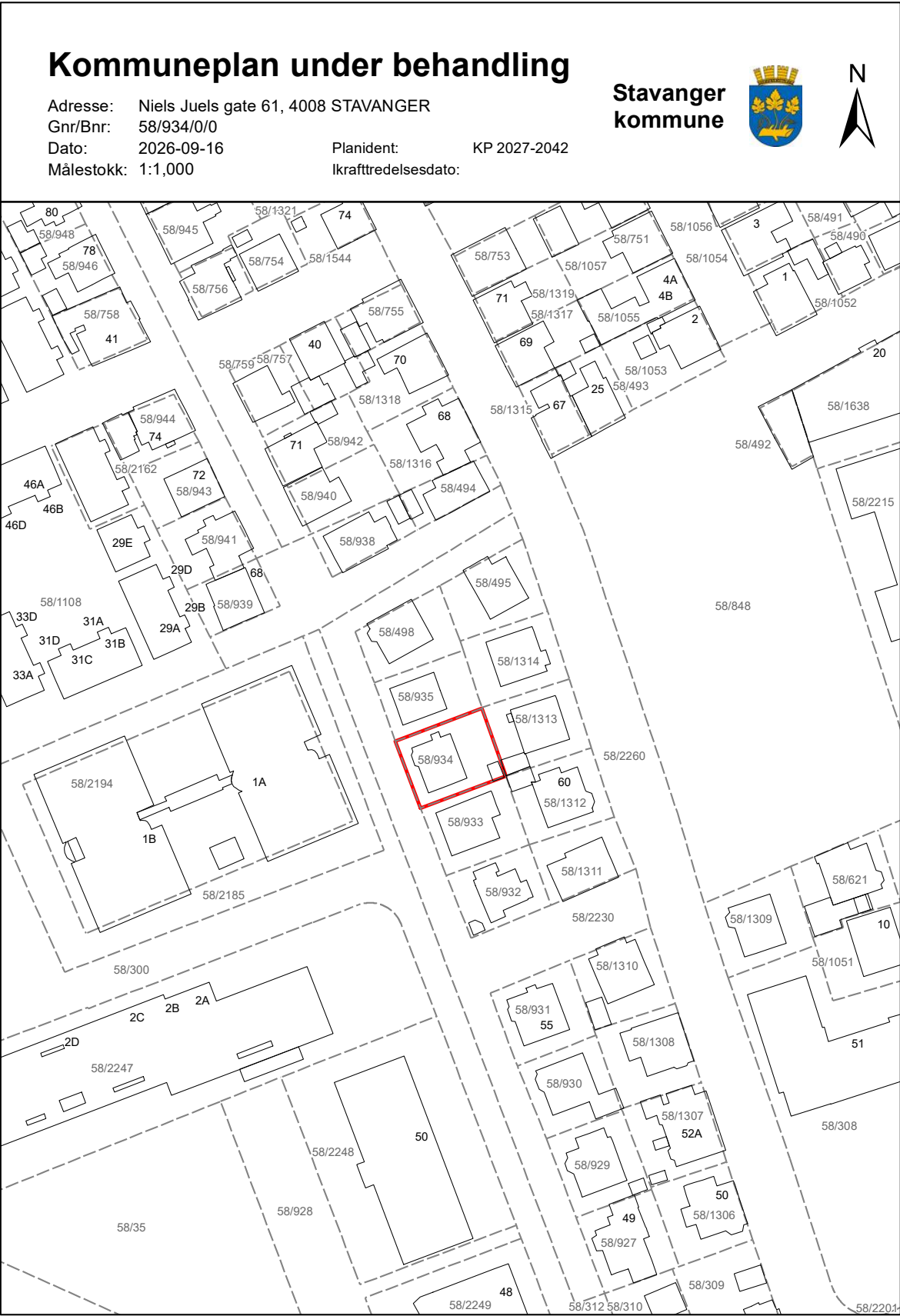


Grunnkart

Adresse: Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/934/0/0
Dato: 2026-09-16
Målestokk: 1:1,000





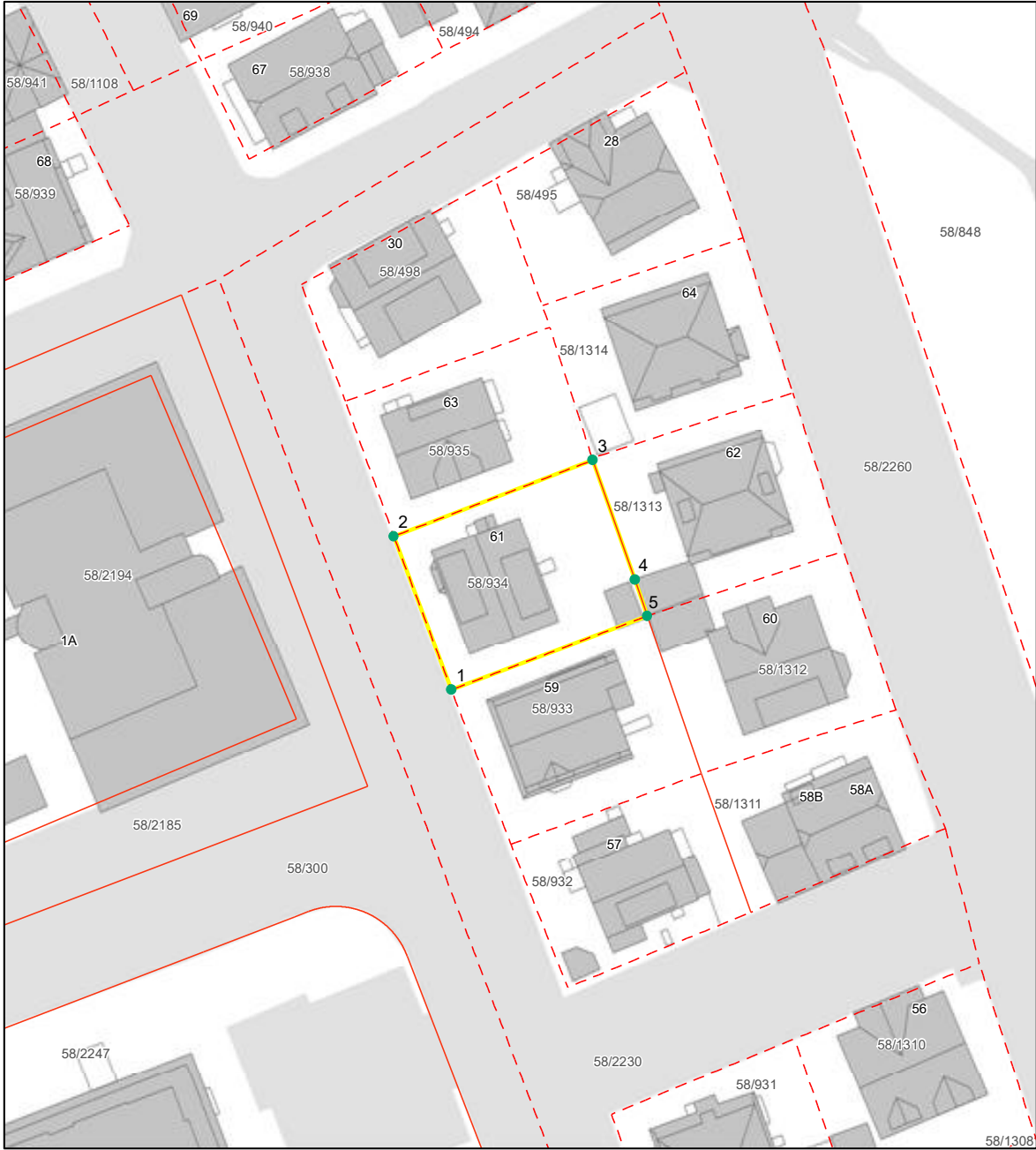


Eiendomskart med grenser

Adresse: Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/934/0/0
Dato: 2026-09-16
Målestokk: 1:500



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



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.

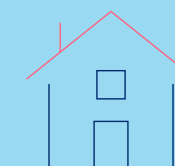
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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:

Niels Juels gate 61, 4008 STAVANGER. Gnr. 58, bnr. 934, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260190
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@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



Kay Stian Espeland

Daglig leder/Megler

928 11 315

kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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