

PROAKTIV

Sentrumsnær
leilighet over to plan
med god planløsning



MELLOMGATA 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

STAVANGER SENTRUM

Sentrumsnær leilighet over to plan med god planløsning - Renvert i
2013 - 2 soverom og 2 bad



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Mellomgata 9, 4013 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 52, bnr. 172, snr. 6 i
Sameiet Mellomgata 9

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.500,-

Totalpris: 3.591.500,-

Kommunale avgifter: 10.934,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1878

Rom/soverom: 2/1

BRA: 63 m²

BRA-i: 57 m²

Etasje: 2

Tomt: 197 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

Garasje/Parkering: Det følger ingen fast
parkeringsplass til eiendommen.

Soneparkering etter gjeldende
bestemmelser. Selger har hatt sonekort
tidligere, men kan ikke garantere for at ny
eier får sonekort.

Felleskostnader pr. mnd.: 700,-

Felleskostnader inkl.: Felles
byggforsikring.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
34	100		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

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

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon 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 riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



STAVANGER SENTRUM

Kommune: Stavanger / **Område:** Storhaug

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

Mellomgata 9 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Storhaug. En bydel som de siste årene har blitt kjent for sitt levende nærmiljø, urbane atmosfære og nærhet til både sentrum, sjø og flotte rekreasjonsområder.

Eiendommen ligger i gangavstand til Stavanger sentrum, med et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Særlig populære Pedersgata ligger like i nærheten, kjent for sitt mangfold av spisesteder, bakerier og hyggelige møteplasser. Området byr også på dagligvarebutikker, treningsentre og gode servicetilbud i umiddelbar nærhet.

For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Det er kort vei til sjønære turstier, badeplasser og grøntområder. Her kan man nyte både morgenbad, løpeturer langs sjøen eller rolige spaserturer året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	3 min 0.2 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 1.1 km
✈ Stavanger Sola	19 min

DAGLIGVARE

Økologiske Dagligvarer	4 min
Joker Jelsagaten PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

🏥 Mediegården	6 min
📺 Apotek 1 Mediegården	6 min

SPORT

🏐 Kyviksmarka Ballspill, sandvolleyball	4 min 0.3 km
🏐 Kjelvene balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
🏊 SATS Storhaug	10 min
🏊 Aura Fitness Storhaug	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Nytorget	4 min
🚗 Kyviks vei	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kollektivtilbudet i området er godt, med bussholdeplass få minutter unna og enkel tilgang til resten av Stavanger-regionen. Stavanger sentrum og togstasjonen nås på rundt 10-15 minutters gange, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere.

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

Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser 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.



SKOLER

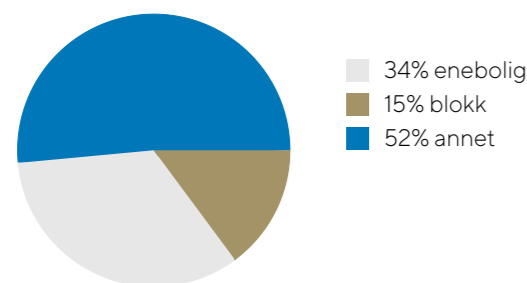
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km
Bergeland videregående skole 700 elever	8 min 0.7 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.8 km

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL MELLOMGATA 9

Tomtestørrelse

197 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområde/gangsti og bolig. Tomten har usikre grenser i kartet (nøyaktighet dårligere enn 13 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges. Deler av eiendommen strekker seg over egen tomtelinje.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak, og av trekonstruksjon. For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 2 stk. TG 3 og 12 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Vinduer - 1
Vurdering av avvik:
Vinduene har råteskader.

Vaskeromsvinduet i 3. etasje samt det ene soveromsvinduet i 2. etasje har råte, på nedre høyre side.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye. For å unngå følgeskader i konstruksjonen over tid, anbefales vinduene byttet innen få år. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører - 1

Vurdering av avvik:
Det er råte nederst i døren.

Konsekvens/tiltak:

Døren anbefales byttet i nær fremtid for å hindre følgeskader/vann inn i konstruksjonen/1. etasje. Dette er et sameieansvar. Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er utvendig slitasje nederst på hoveddøren.

Utvendig > Andre utvendige forhold

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det, ved mye regn, oppstår vann i bodområdet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Kjøkken > 2. etasje > Gang/stue/kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. I dusjsonen er det ikke 1:50-fall, iht. krav. Det er heller ikke 1:100-fall på hele gulvet.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er en sprukket flis ved døren.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - 1
Det er enkelte kalde punkt i gulvet.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Tirsdag, 5. mai 2026)

Parkering

Det følger ingen fast parkeringsplass til eiendommen.

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser. Selger har hatt sonekort tidligere, men kan ikke garantere for at ny eier får sonekort.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

3. etasje:
Stue, soverom, bad/vaskerom

2. etasje:
Gang/stue/kjøkken, bad, soverom

1. etasje:
Bod

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

3. etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 2 kvm

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

Standard

Velkommen til Mellomgata 9, en sentrumsnær og innholdsrik leilighet over to plan. Boligen ble renoverert i 2013 og fremstår som moderne og innbydende med en praktisk romfordeling.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til Stavanger sentrum og alt av byens fasiliteter. Her bor man med nærhet til butikker, servicetilbud, kollektivtransport, hyggelige caféer og flotte turområder.

Dette er boligen for deg som ønsker en praktisk hverdag med nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen.

2. etasje:
- Innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Like utenfor inngangsdøren ligger en lun terrasse som kan innredes med sittegruppe. Parkett på gulv og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.
- Kjøkken med plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen fra IKEA er fra 2013 og har hvite, slette/profilerte fronter samt benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder stekeovn og platetopp. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke.
- Helfliset bad med moderne innredning. Badet har toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, hel servant og god lagringsplass i baderommøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Bod brukt som soverom (ikke godkjent rom for varig opphold).

3. etasje:
- Stuen kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. De



store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse.

- Helfliset toalettrom, opplegg til vaskemaskin, hel servant og god oppbevaringsplass i baderommøbel. Varmekabler i gulv.
- Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Enheten disponerer en sportsbod på 6 m² i kjeller.

Oppvarming

Elektrisk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Energimerke

Rød G

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder stekeovn og platetopp. Frittstående hvitevarer medfølger som

hovedregel ikke.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble renoverert i 2013.





2. ETASJES BAD

Helfliset bad med moderne innredning. Badet har toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, hel servant og god lagringsplass i baderomsmøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen. (Ikke godkjent for varig opphold)





KOSELIG STUE.

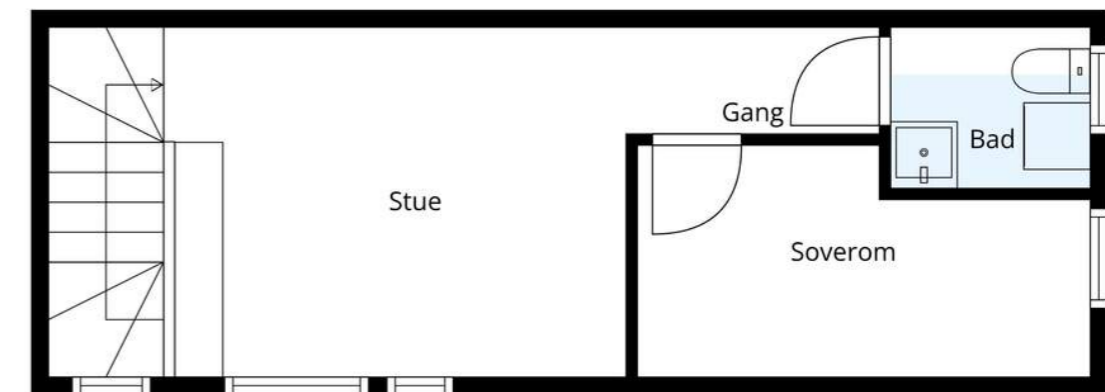




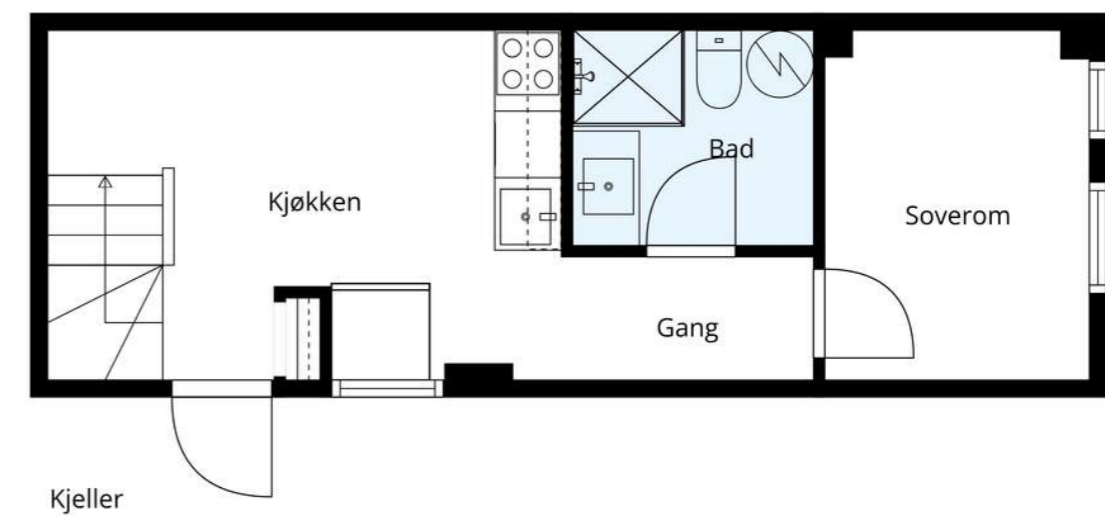


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



1. Etasje



Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Kristin Rosnes

Formuesverdi primær

876.224,- for 2025

Formuesverdi sekundær

3.504.895,- for 2025

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

10.934,- for 2026

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2014 som omhandler 2 leiligheter. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt.

Bod i 2.etg. er brukt som soverom. Endringen er søknadspiktig og rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser

knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Endringer som avviker fra godkjente byggetegninger, som ikke er søknadspiktig.

- Vaskerom er gjort om til bad.

- Kjøkken er flytte fra stue opp til entré.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/52/172/6:

15.05.2014 - Dokumentnr: 389505 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3/20

10.12.2014 - Dokumentnr: 1088839 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:722

Gjelder trapp som ligger ved eiendomsgrensen mot

Mellomgata 11. Se vedlagt servitutt for nærmere informasjon.

Grunnboksdato

Tirsdag, 19. mai 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan 2134 Reg.plan for Nedre blåsenborg - Verket. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave.

Eiendommen ligger innenfor hensynsone H570_23 som gir særlige retningslinjer for Trehusbyen.

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

Huset er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det.

Boligen ligger i hensynsone/bevaring. Dette vil kunne medføre restriksjoner for hvilke tiltak som tillates på eiendommen.

Se vedlegg i salgsoppgave for ytterlig informasjon.

Deler av Pedersgata samt Pedersgata 39 og St. Hans gate 11 er under utvikling. Byggestøy og økt trafikk kan forekomme i tiden dette pågår.

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 kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 87 250,00 (Dokumentavgift)
 260,00 (Panteattest kjøper)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 101 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 3 591 500,00 (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 meglers 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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges 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. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Kristin Rosnes

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER

15 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mellomgata 9	Mellomgata 9	

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?

2024 1. August

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.

Har bodd i leiligheten i hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rosnes, Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Viften på badet nede er det noe galt med. Har ikke sjekket ut årsaken

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Jeg har en bod i kjelleren. Jeg har sett at det blir vått på gulvet inne i høyre hjørne ved kraftig nedbør

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



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

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Viften på badet nede er det noe galt med

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
 En sprekk i en flis oppe på badet

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er påvist råte i vindu oppe på badet og et av vinduene nede på soverommet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Terskelen til inngangen hvor bodene ligger

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:

Jeg er opplyst fra sist eier at det er avvik fra godkjente tegninger. Kjøkkenet er tegnet inn oppe, men er plassert nede hvor det var tegnet inn en bod. I tillegg er det satt inn et bad i første etasje også i samme område som det er tegnet inn en bod. Tiltakene er søknadspliktige. Trapp og platting ute stemmer heller ikke med dagens utforming er jeg blitt informert om

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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Skriv opplysningene her:

Nymalt vegger på kjøkken og gang i første etasje

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 82066495

Egenerklæringskjema

Name: **Kristin Rosnes Berentsen** Date: **2026-05-15**

Identification

 Kristin Rosnes Berentsen

Egenerklæringskjema

Signed by:

Kristin Rosnes Berentsen	15/05-2026 19:15:42	BankID OIDC High
--------------------------	------------------------	---------------------



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

Tilstandsrapport



Leilighet i flermannsbolig

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 172, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20484-2946

Eiendomsverdi ref nr: DA1309

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. og 3. etasje, oppført i 1878 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak, og av trekonstruksjon. Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområde/gangsti og bolig.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1878

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som taktekkning. Taktekingen er fra 1970-1980-tallet, basert på utseendet. Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som taktekkning.

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, basert på byggeåret (bør/kan sjekkes nærmere for å slå fast type vegg) Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak. Takkonstruksjonen er bygget opp av sperr/åser, basert på byggeår.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2011-2013.

Boligen har en ytterdør av tre, med 2-lags glass. Døren er fra 2013.

Boligen har en felles bod-dør i 1. etasje, av tre, fra 2013. Det er en mindre terrasse rett utenfor hoveddøren, av tre, på 2m2.

Det er en utvendig tretrapp opp til hoveddøren. Trappen har montert rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
2. etasje: 1 cm.
3. etasje: 2,3 cm. Det er målt på stuen og soverommet. Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har åpne trinn. Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap og en varmtvannsbereider her. Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Vaskerom 3. etasje:
Vaskerommet har flis på veggene og malt gips i taket. Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er opplegg til vaskemaskin, frittstående toalett og et vegghengt baderomsmøbel med vask. Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2013, og er fra IKEA. Det er hvite, slette/profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er monter en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen. Ventilatoren har kullfilter, og leder omluften ut på kjøkkenet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Røropplegget er fra 2013. Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil. Røropplegget er fra 2013.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereider på 200 liter. Bereideren er fra 2013, og er plassert på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2013 Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert under trappen

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 5 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i flermannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 6 av 24

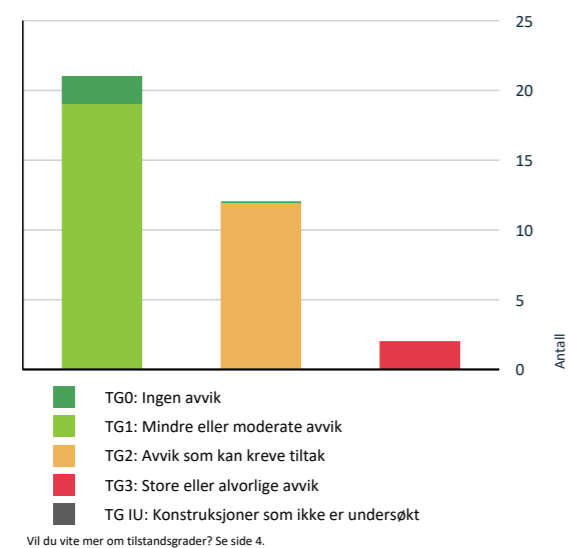
Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



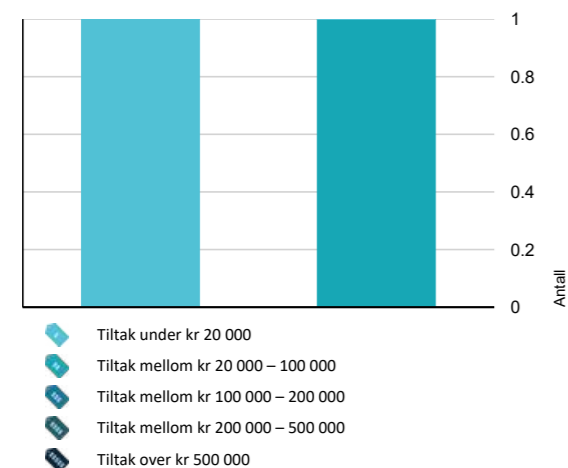
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet i flermannsbolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Gang/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - 1 [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 7 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1878

Kommentar
Boligen er oppgradert i 2013.

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra 1970-1980-tallet, basert på utseendet. Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekingen og undertak nærmer seg.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 8 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, basert på byggeåret (bør/kan sjekkes nærmere for å slå fast type vegg)
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Takkonstruksjonen er bygget opp av sperr/åser, basert på byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert synlige utvendige luftespalter.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Fra før 1990-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Det kan ikke utelukkes tiltak knyttet til takkonstruksjonen ved eventuell åpning/nærmere undersøkelser.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2011-2013.

TO 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2011-2013.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Vaskeromsvinduet i 3. etasje samt det ene soveromsvinduet i 2. etasje har råte, på nedre høyre side.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

For å unngå følgeskader i konstruksjonen over tid, anbefales vinduene byttet innen få år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 9 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig slitasje nederst på hoveddøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren anbefales utbedret lokalt for økt levetid. Det anbefales at det monteres inn et beslag/felt nederst på dørbladet for å hindre videre skade.



TO 3 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har en felles bod-dør i 1. etasje, av tre, fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte nederst i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren anbefales byttet i nær fremtid for å hindre følgeskader/vann inn i konstruksjonen/1. etasje. Dette er et sameieansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 10 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en mindre terrasse rett utenfor hoveddøren, av tre, på 2m2.

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp opp til hoveddøren. Trappen har montert rekkverk.

TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
2. etasje: 1 cm.
3. etasje: 2,3 cm. Det er målt på stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 11 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Gulvet kan rettes av i forbindelse med renovering av boligens overflater/ved behov.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

TO 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det, ved mye regn, oppstår vann i bodområdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sjekkes nærmere hvorfor det oppstår vann i bodområdet. Dette anses å være et sameieansvar.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert i 2013.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er svakt fall mot hjelpesluk og mot dusjsoner. Lokalt i dusjsonen er det 1-2 cm fall.

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 12 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I dusjsonen er det ikke 1:50-fall, iht. krav. Det er heller ikke 1:100-fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et stålsluk i dusjsonen, samt et hjelpesluk til høyre for berederen. Det er synlig membran/belegg klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap og en varmtvannsbereider her.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badet. Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og mot kjøkken. Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 13 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert i 2013. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprukket flis ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukket flis kan byttes ut lokalt ved behov/ønske. Avviket fremstår kosmetisk.



3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Dørterskelen er 1,5 cm over flis.

Det er målt 1:100-fall på målbart gulv, og tilstandsgrad er gitt ut fra dette. Fallet under vaskmaskinen er ikke målt grunnet vaskemaskinen.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv - 1

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 14 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte kalde punkt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekabler/kalde punkt bør sjekkes av elektriker - det kan ikke utelukkes tiltak her.

3. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk under vaskemaskinen. Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

3. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, frittstående toalett og et vegghegt baderomsmøbel med vask.

3. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

3. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverommet og inn mot vaskerommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 15 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2013, og er fra IKEA.

Det er hvite, slette/profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er monter en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen.

Ventilatoren har kullfilter, og leder omluften ut på kjøkkenet igjen.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.

Røropplegget er fra 2013.

Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

Røropplegget er fra 2013.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 16 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt veggventiler.

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereider på 200 liter.
Bereideren er fra 2013, og er plassert på badet.

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra 2013
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert under trappen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 17 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon og at anlegget er 13 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 18 av 24

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

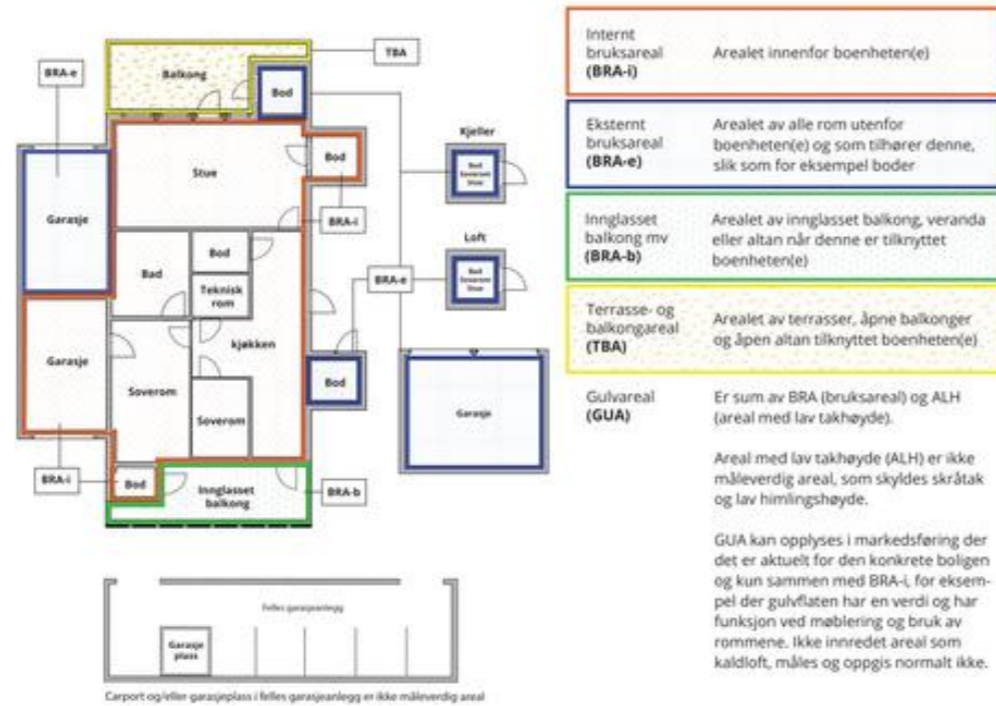
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Aralet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	29			29	2
3. etasje	28			28	
1. etasje		6		6	
SUM	57	6			2
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
3. etasje	Stue, soverom, vaskerom		
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kristin Rosnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	172		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mellomgata 9

Hjemmelshaver

Rosnes Kristin

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2134, og er regulert til boliger
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområde/gangsti og bolig.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 3/20, samt en bestemmelse om bebyggelse.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 23 av 24

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 172
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2946

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 24 av 24



ENERGIATTEST

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

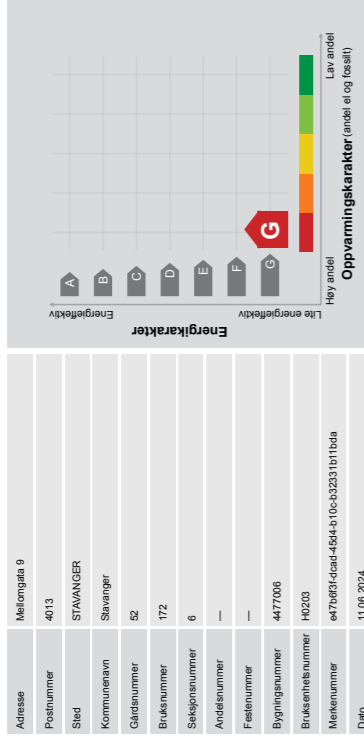
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
 - **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende loverk, og det må tas hensyn til krav til god inneløst og forebygging av luktsskader og andre byggskader.



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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel ei, olje og gass. Mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energitestet og andre data i denne attesten er basert på de opplysninger som er gitt av boliggeier da attesten ble registrert. Nedfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boliggeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annens bolig
Byggear:	1878
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vinduer:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbladet "Valgt eiendom". Boliggeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.

Det kan når som helst lagges en ny energiattest.

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energiforbedring og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svare@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiløstesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mellomgata 9
 Postnummer: 172
 Bydel: STAVANGER
 Skjedsnummer: 172
 Kommunale Stavinger
 Bolignummer: H2203
 Eierskapsnummer: 172/2
 Eiergjenstandnummer: 047685f-d5ad-4544-b10c-b03331b115da
 Bygningnummer: 4477068

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er fullt manuell skift, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatursensitiv og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en termistor, og snøfeller i bakken, med temperatur- og luftfuktighet i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.000 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (løbingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: 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 vaktlopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmeføtapot.

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 23: 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 24: Tiltak utendørs

Monter urbryter (løbingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 dagslyse/mørket. Eller det kan monteres bevegelses sensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter nedbørsstyrt. Det kan være i form av en termistor, og snøfeller i bakken, med temperatur- og luftfuktighet i luften. Snøsmelteanlegget både er temperatursensitiv og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Eiendomskart med grenser

Adresse: Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 52/172/0/6
 Dato: 2026-05-12
 Målestokk: 1:500

Stavanger kommune  



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

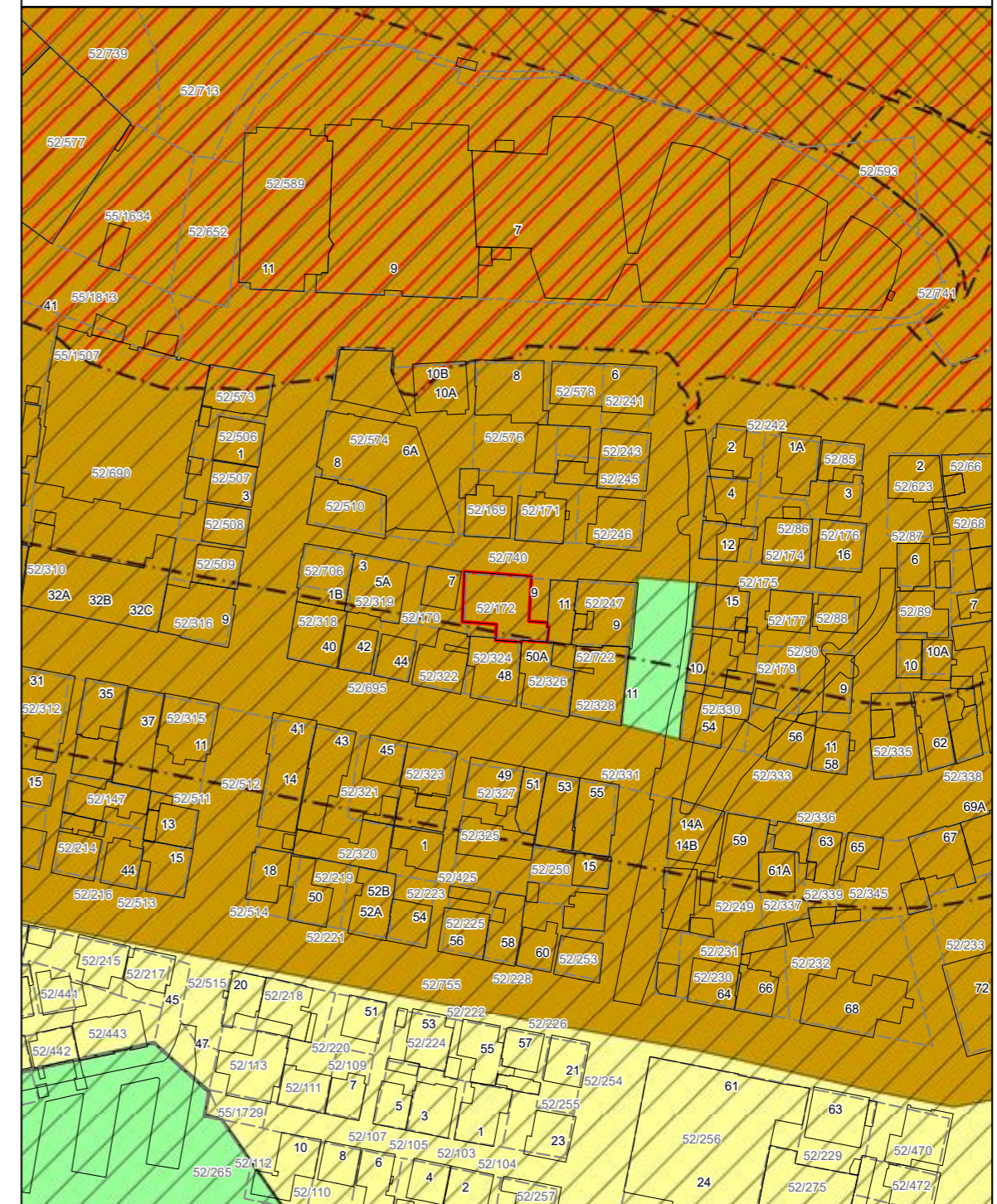


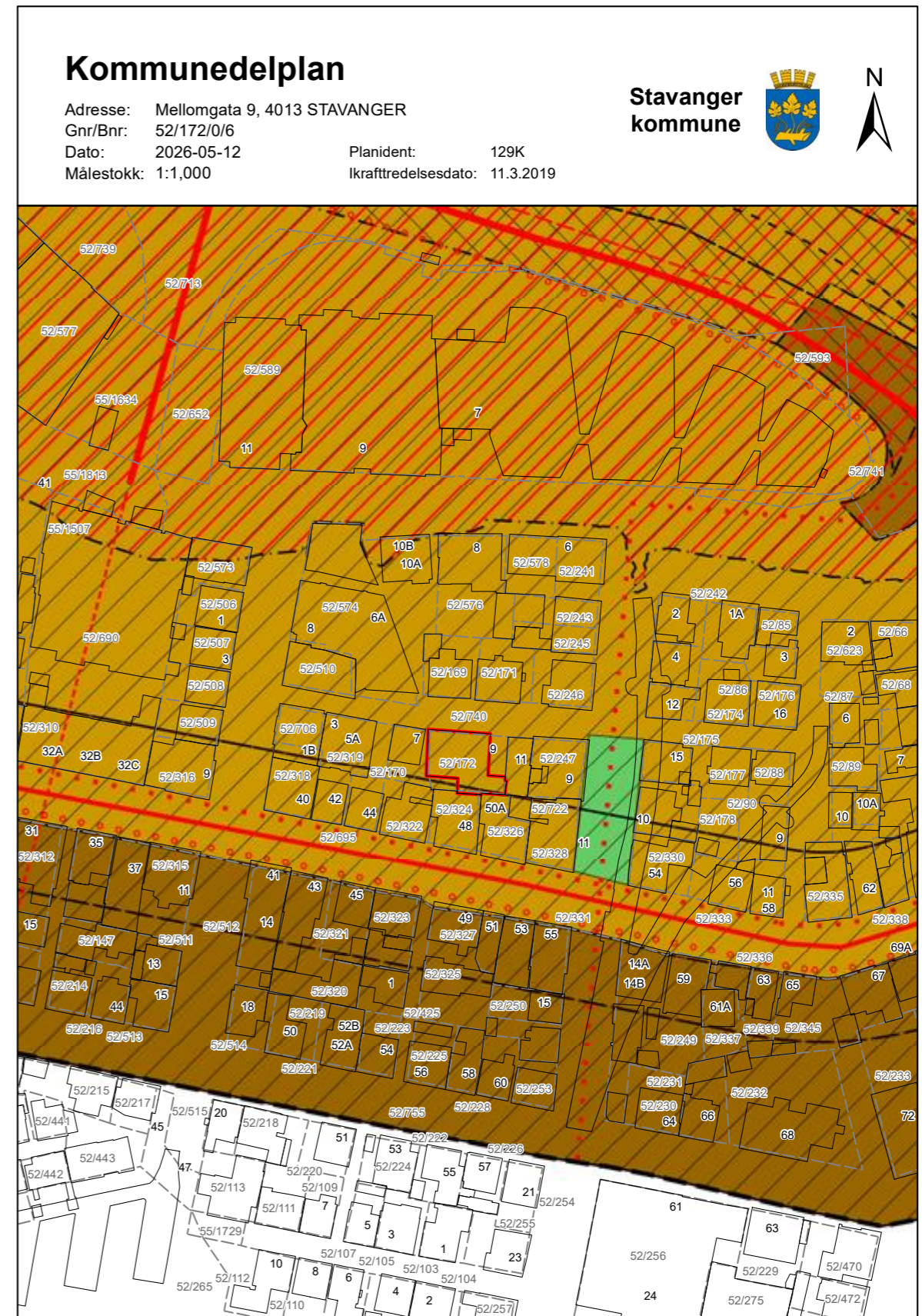
Kommuneplan

Adresse: Mellomgata 9, 4013 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 52/172/0/6
 Dato: 2026-05-12
 Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune  





Tegnforklaring Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende		Fremtidig	
	Tunnel 1	På bakken 2	Tunnel 1	På bakken 2
KpSamferdselLinje				
Fjernveg	—	—	—	—
Hovedveg	—	—	—	—
Samleveg	—	—	—	—
Adkomstveg	—	—	—	—
Gang/sykkelveg	—	—	—	—
Sykkelveg	—	—	—	—
Gangveg	—	—	—	—
Turveghurdag	—	—	—	—
Skitrekk 1)	—	—	—	—
Jernbane	—	—	—	—
Sporveg	—	—	—	—
Taubane	—	—	—	—
Kollektivtrasé	—	—	—	—
Farled	—	—	—	—
Småbålleid	—	—	—	—
KpJordbrukslinje				
Byggelinse				
Forbudsgrænse sjo				
Forbudsgrænse vassdrag				
Strandlinje sjo				
Strandlinje vassdrag				
Midlinje vassdrag				
KpInfrastrukturLinje				
Vann				
Avløp				
Kraftledning				
Overtvannstrasé				
Punktsymbol				
KpSamferdselPunkt				
Vegkryss				
Kollektivknutepunkt				

Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

AREALFORMAL	AREALFORMAL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG	2. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Bobyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)
Bobyggelse	Veg
Boligbyggelse	Kjøring
Boligbyggelse-friliggende eneboligbyggelse	Fortis
Boligbyggelse-koncentrert eneboligbyggelse	Torg
Boligbyggelse-ekslebyggelse	Gata
Garasjeanlegg for bolig/frilandsbyggelse	Gang-sykkelveg
Frilandsbyggelse	Gangoggarveg/veggate
Frilandsbyggelse-friliggende	Sykkelveg
Frilandsbyggelse-koncentrert	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Frilandsbyggelse-blokk	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Kolonhage	Bare (nemere angitt formål)
Sentrumformål	Trase for jernbane
Kjøpesenter	Trase for sporveg/taubane
Offentlig eller privat tjenesteyting	Trase for kabane
Barnhage	Stasjon-fermibbygg
Undervisning	Holdeplasspattform
Helst-konferansestasjon	Leurupplottmark
Kulturutstillingsplass	Teleskopsbygg/kontaktplasser
Foreningslokale for religionsutøvelse	Annen byggrunn - tekniske anlegg
Administrasjon	Annen byggrunn - tekniske anlegg
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	Lufthavn
Frilids- og turistformål	Lufthavn - landings- og taxi
Utsesthytter	Lufthavn - terminalbygg
Fornyelespåk eller lempspark	Lufthavn - bagasjeadministrasjonsbygg
Campingplass	Landingsplass for helikopter o.a.
Leirplass	Havn
Ridestutering	Kai
Stenboud og massedrakt	Havneområde
Næringsbyggelse	Havneområde
Kontor	Mob
Hotelevoanng	Næringsområde
Bevering	Hovedstet for sykkel
Industri	Kollektivpunkt
Lager	Trase for nemere angitt lokalt transport
Benuttsstasjon/vevoveranng	Kollektivpunkt
Annen næring	Kollektivpunkt
Industri	Kollektivpunkt
Skule	Kollektivpunkt
Identifikasjon	Pendel- / innfallsgater
Næringsområde	Parkering
Colbare	Reiseress
Motorportanng	Parkeringsskilt
Skybane	Parkeringsskilt
Anne drømsanng	Parkeringsskilt

**PLAN 2134 REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BLÅSENBERG – VERKET,
STORHAUG BYDEL – REGULERINGSBESTEMMELSER
KULTUR OG BYUTVIKLING 14.08.2006, SIST REVIDERT 21.03.2007**

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 14.05.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§ 1 Formål

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdenes særpregete miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær.

§ 2 Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med beleg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av vegmyndigheten (kommunen/statens vegvesen). Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Ved eventuell endret utforming av trafikkarealer skal en i så stor grad som mulig sikre tilgjengelighet for fotgjengere, barnevogner, funksjonshemmete og syklistene.

§ 3 Friområde anlegg for lek (Pbl § 25, 1. ledd nr. 4)

Lekeplassen skal opparbeides til et attraktivt uteareal for lek. Området skal opparbeides med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Opparbeidelsesplan skal utarbeides eller godkjennes av parksjefen.

§ 4 Spesialområde anlegg i grunnen (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Teknisk drift, Renovasjon, skal utarbeide plan for og anlegge nedgravde avfallsbeholdere i Tårngata og St. Hans gate.

§ 5 Spesialområde bevaring – fellesbestemmelser (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

- 5.1 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 5.2 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 5, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 5.3 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadetrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
- 5.4 Ved utbedring, reparasjon eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal det ved opplegging av tak benyttes brent, rød enkelkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

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

For fasadeutforming og materialbruk med mer. På tilbygg, påbygg og underbygg gjelder § 4.

- 5.5 Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jf. § 1). Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

- 5.6 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, terrasserings, trapper, steingjerder med mer skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter. Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

Eksisterende plasser, gate/veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeposering og annen bruk av ubebygget areal når dette etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetning (§ 1).

Tekniske innretninger kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Saker som gjelder belysning, skilt og reklame skal behandles i henhold til kommunens veiledere.

Byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6 Spesialområde bevaring - boliger (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Det offentlige utvalget for plansaker kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

- som ikke er til vesentlige ulemper for beboerne i strøket (jf. Pbl § 78.1)
- som i vesentlig grad anses "å være et servicetilbud til det nærmeste boligområdet eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen"
- som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om de ikke oppfyller punkt b.

§ 7 Spesialområde bevaring - formål bolig/forretning/kontor (Pbl § 25, 2. ledd)

Minst 50 % av brutto golvflate skal nyttes til boligformål. For eiendommer som grenser til Langgata og Pedersgata tillates det ikke innredet boliger på gatenivå. Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Pedersgata.

§ 8 Kommunen kan i forbindelse med byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer, gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

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 bygningsselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningsselementer 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 bygningsselementer 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.

**Vedtekter / sameiekontrakt for
«Sameiet Mellomgata 9» org nr: 913 826 086
i Stavanger kommune.
Vedtatt 11.03.2015**

§1 - Eiendom

Eiendommens benevnelse er gnr. 52 bnr 172 i Stavanger kommune. Eiendommen eies i et sameie mellom eierne slik at hver enkelt eier har en ideell andel i bygget og eksklusiv bruksrett til de områder som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Eierne har bruksrett til felles arealer ute og inne i henhold til vedlagte tegninger. Tegningene er en del av denne sameiekontrakt.

§ 2 - Styret

Sameiestyret består av 1 til 6 personer. En representant for hver eierseksjon har rett til en plass i styret.

§3 - Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres av den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikeholdet av de eksklusive seksjons- og fellesarealer påhviler den enkelte eier/bruker. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan eierne sørge for at vedlikeholdet blir utført for vedkommendes regning.

Alle felles anlegg, herunder sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, porttelefon osv. skal vedlikeholdes av sameiet. Styret er ansvarlig for at disse anleggene er i kontinuerlig drift og i forsvarlig tilstand. Sprinkleranlegg og brannalarmanlegg skal ha periodisk eksternt tilsyn.

§4 - Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§5 - Fellesutgifter

Drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet arealer som en eller flere av sameierne har eksklusiv bruksrett til, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier. Det samme gjelder drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til det tekniske anlegget, som bare er til nytte for eller brukes av enkelte av seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for sin renovasjon, dog slik at leilighetene må ta samlet ansvar for håndtering av sitt søppel. All håndtering av søppel må følge offentlige krav. Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til de eksklusive arealer det kan være seg seksjoneringsarealer eller fellesarealer med eksklusiv bruksrett, fordeles mellom eierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Slike utgifter gjelder utvendig vedlikehold av bygning, (herunder kledning, vinduer, tak osv) adkomstarealer med trapperom, forsikring av bygningen, vakthold etc. driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av

utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Fellesutgiftene dekkes av en felles kasse. Det fastsettes i samarbeid med alle eierne i med stemme etter sameiebrøk.

§6 - Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling følger eierseksjonsloven.

§7 - Mislighold

Hvis en eier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Et slikt pålegg skal evt. begrunnes og være rettslig overprøvbart.

§8 – Andre bestemmelser.

Den ene biloppstillingsplassen som er på sameiets fellesareal (mot veien) skal disponeres av seksjon4. Eier av seksjon4 kan skriftlig gi fra seg/selge/leie ut denne retten til andre innenfor sameiet. Videre så har seksjon1 eksklusiv bruksrett til bakgård. Denne har kun adkomst via seksjon1s leilighet og seksjon1s sportsbod. Bruken av denne må imidlertid ikke være til sjenanse for de andre beboerne i bygget, som har vinduer osv mot denne bakgård. Styret og dens representanter må få adkomst etter behov til for eksempel vedlikehold av bygg/fellessanlegg.

Platting (med tilhørende trapp) foran annekset tjener kun som adkomst for seksjon 6. Seksjon6 skal dermed disponere denne alene. (Arealet under plattingen kan disponeres fritt av sameiet)

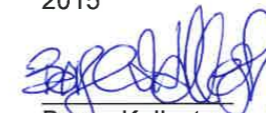
Styret/sameiet kan ikke, selv med flertall, ta fra disponentene disse rettighetene med mindre de frivillig gir dem fra seg.

Resten av gårdsrommet (mot veien) som er eid av sameiet skal kunne disponeres til f.eks sykkelparkering, postkasser osv. Seksjon4s bruk av biloppstillingsplass må ikke hindre adkomst til anneks, sportsboder, sykler, postkasser etc.

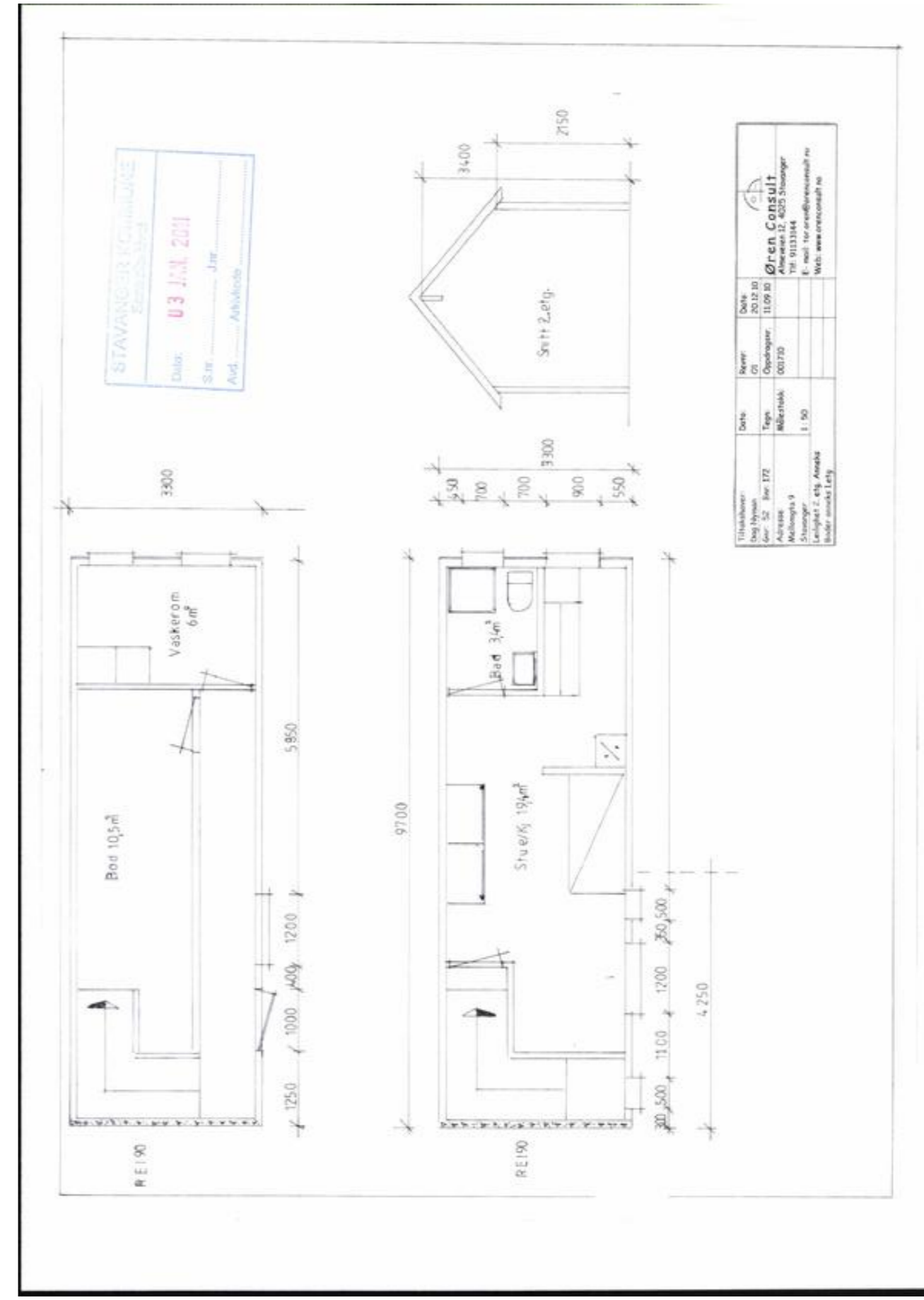
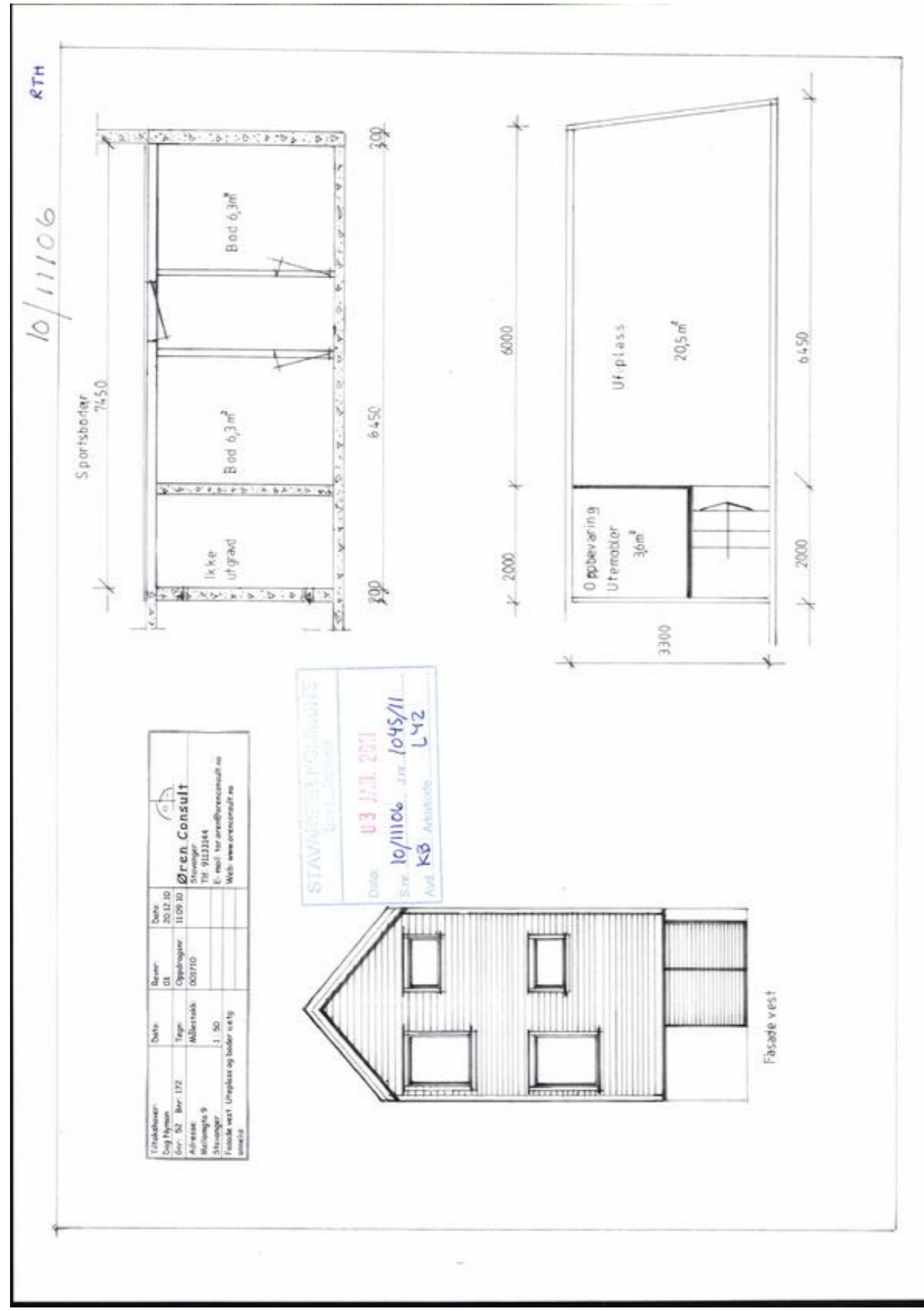
All bruk av fellesareal må gjøres på en slik måte at det ikke medfører sjenanse for de andre beboerne. Styret kan fatte vedtak som begrenser bruk av utearealene, dog ikke i favør av en (eller flere) seksjonseiere.

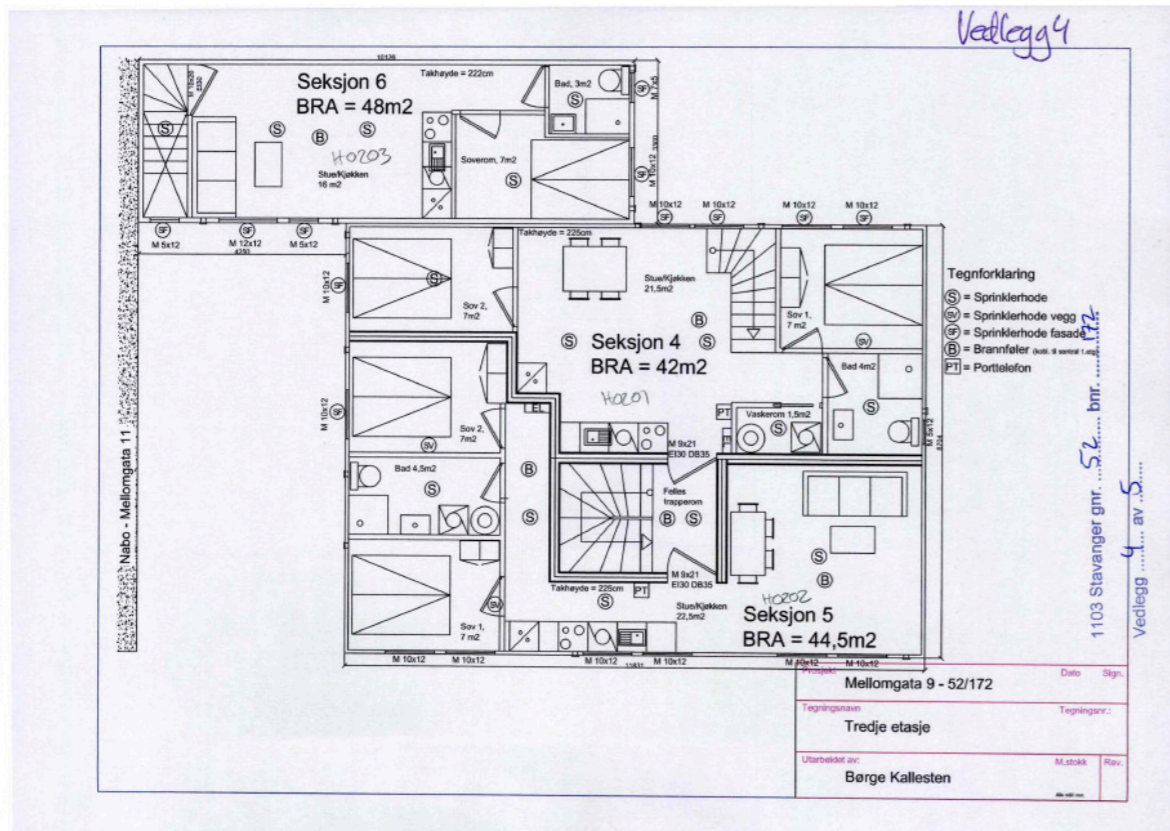
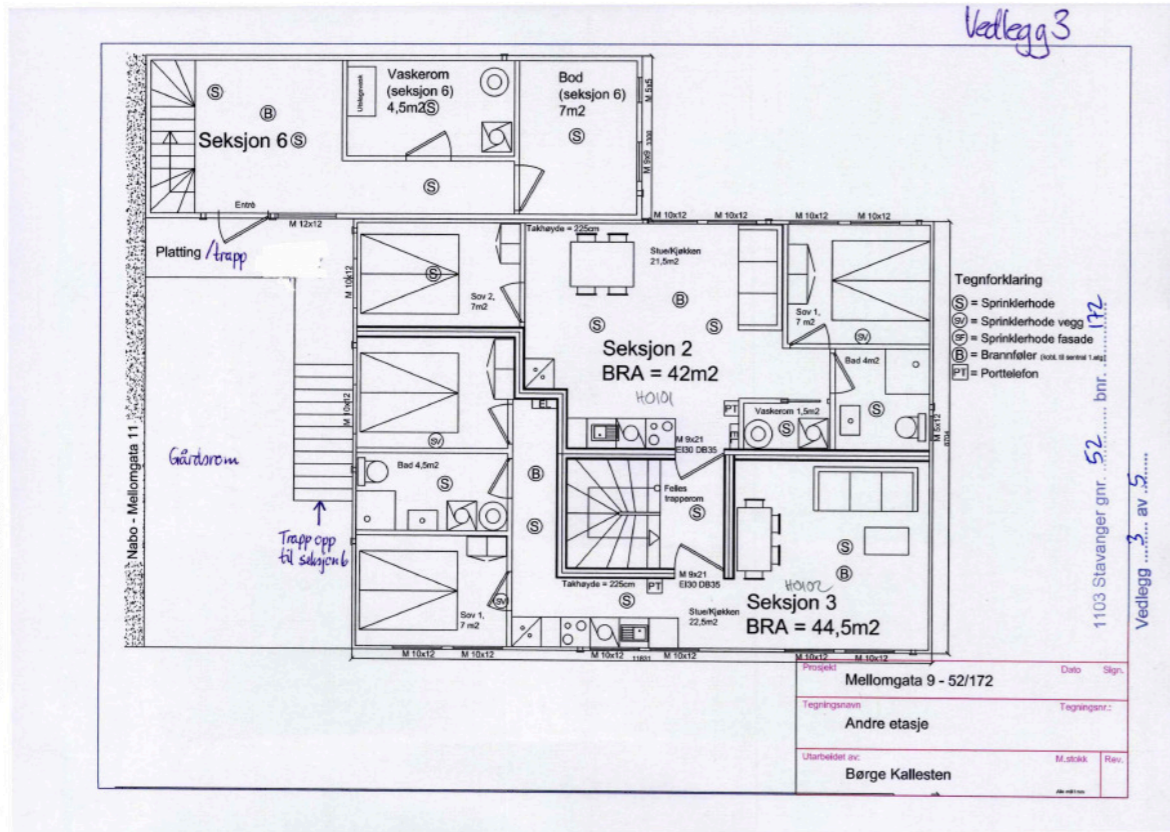
Det gjøres oppmerksom på at plantegningene av bygget som er vedlagt ikke er arealmessig juridisk bindende. Både mål og målestokk kan avvike noe fra virkeligheten og er kun ment til å gi en formålstjenlig avgrensning av bygget og dets eierseksjoner.

Vedtektene er vedtatt av styret i Mellomgata 9 etter fullmakt fra seksjonseierne 11/03-2015



Børge Kallesten
Styreleder Sameiet Mellomgata 9





04.06.14
 Rekvirent iht. følgebrev/
 rekvirent ikke oppgitt:
 974789932
 org.nr./fedselsnr.

TINGLYST
 DOKUMENTNR. 1088839
 10 DES. 2014
 STATENS KARTVERK

Avtale vedr. Trapp i nabogrense

Stavanger, 02/06/2014
 Snr. 6, snr. 5, snr. 4, snr. 3, snr. 2 og snr. 1

Denne avtalen er gjelder for bygging på eiendom med Gnr: 52, Bnr: 172 og adresse Mellomgata 9 i Stavanger kommune.

Avtalepart er eiere av eiendom med Gnr: 52, Bnr: 722 og adresse Mellomgata 11 i Stavanger kommune.

Eiere av Mellomgata 11 gir herved sitt samtykke i at det er bygget en trapp med tilhørende plattform i eiendommens gårdsrom, foran annekset - inn mot veggen som ligger i eiendomsgrensen, med følgende vilkår:

- Utarbeidelse av trappen gjøres etter byantikvar Hanne Windsholts anbefalinger.
- Mellom veggen og trappekonstruksjonen skal det etableres en luftespalte slik at ingen deler av verken reisverk kledning eller dekke på plattformen skal ha fysisk kontakt med veggen – verken nå eller i fremtiden. Dette for å hindre at trinnlyd osv forplantes i veggen. Evt. nye eiere av Mellomgata 9 forplikter seg til å sørge for at denne luftespalten forblir intakt også i fremtiden → Gnr. 52, Bnr. 172, Snr. 6, snr. 5, snr. 4, snr. 3, snr. 2 og snr. 1
- Det skal ikke henges håndrekk eller andre innretninger på veggen til Mellomgata 11.
- Eventuelle framtidige endringer av trappen skal ikke gjøres før etter samråd med eier av Mellomgata 11, eller nabovarsles
- Denne avtalen skal tinglyses av Kallesten AS, som også skal betale utgiftene i forbindelse med tinglysingen. Denne avtalen skal dermed følge et eventuelt salg av eiendommen.

Nabo - Mellomgata 11

Luftespalte mellom plattform/trapp samt nabos yttervegg

Gårdsrom

ERK

Doknr: 1088839 Tinglyst: 10.12.2014
 STATENS KARTVERK, FAST EIENDOM

Hjemmelshaver av Mellomgata 11 (52/722):
 Dag Strass og Ina Gundersen
 Pers.nr. 120460 [redacted] Pers.nr. 290760 [redacted]

Hjemmelshaver av Mellomgata 9 (52/172):
 Kallesten AS
 v/ Børge Kallesten
 Kallesten AS
 NO 991 279 903 MVA

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 boligjakt 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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

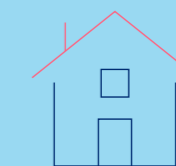
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper 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 garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Mellomgata 9, 4013 STAVANGER. Gnr. 52, bnr. 172, snr. 6 i Sameiet Mellomgata 9, oppdragsnr.: 1220260086
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreført 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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.

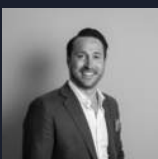
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no