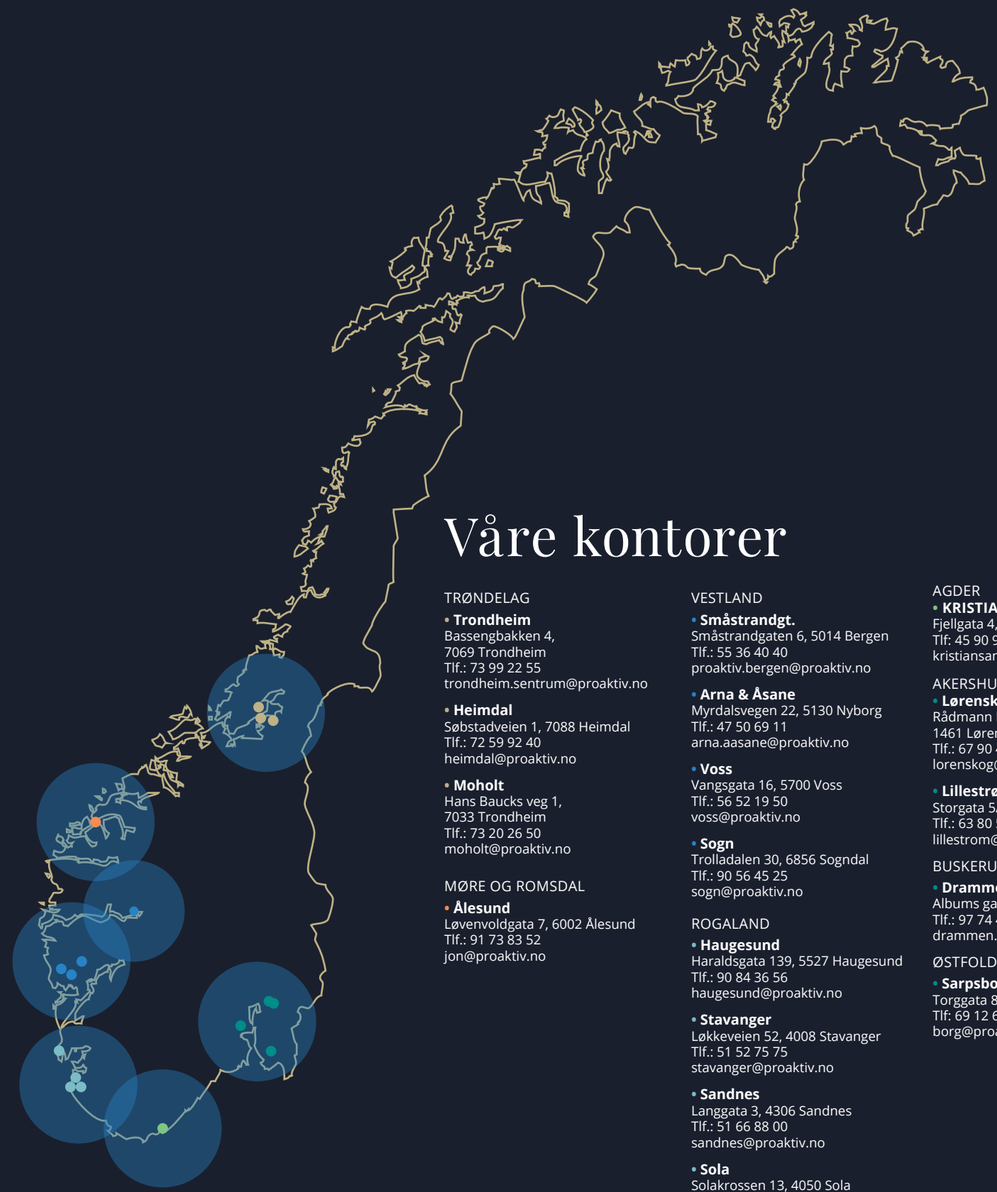
PROAKTIV



VINTERVEIEN 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

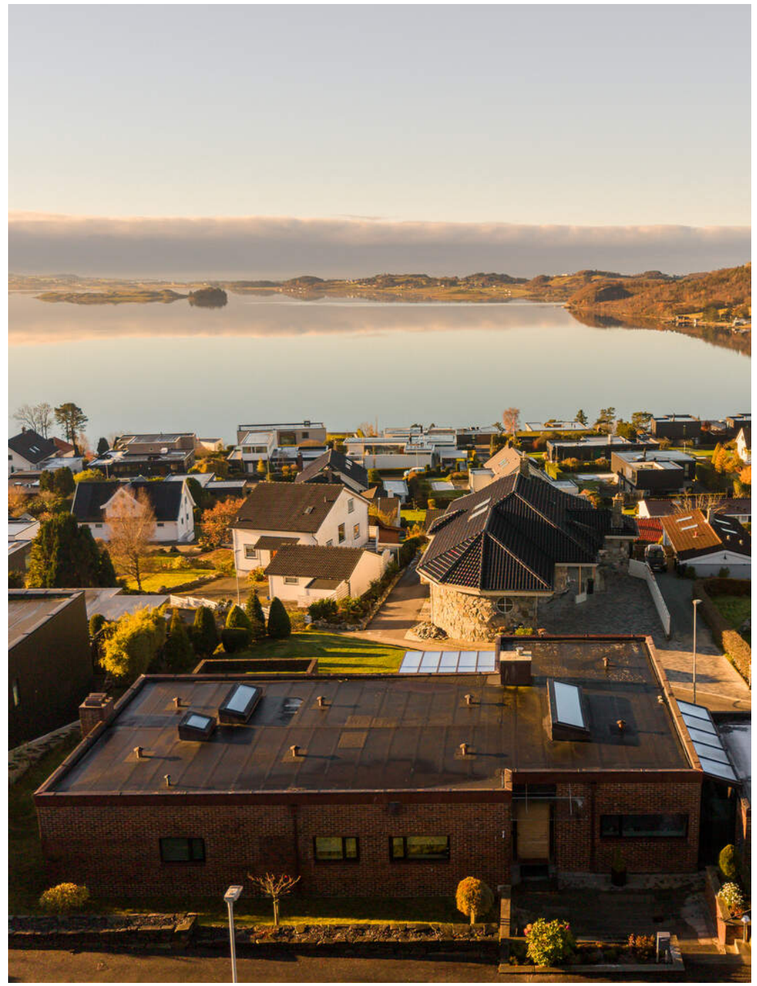
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

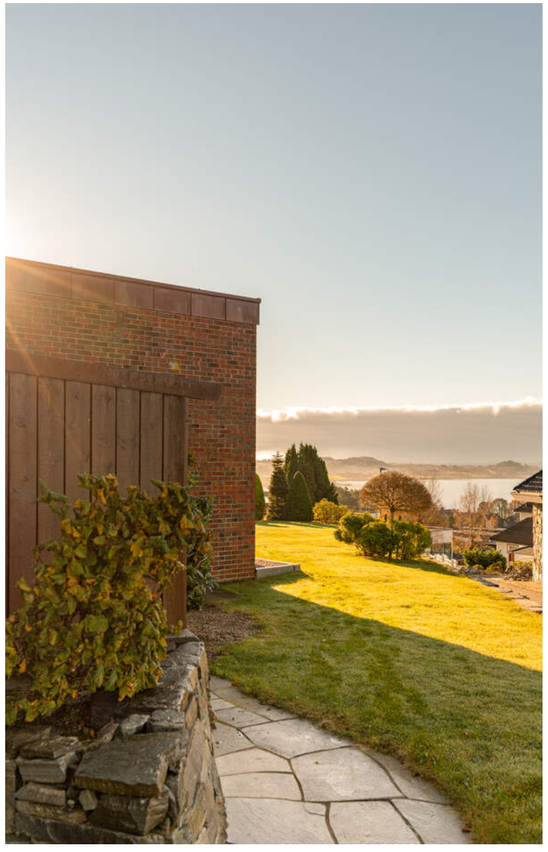
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MADLA

Sjelden mulighet - Arkitekttegnet murvilla med særpreg, fantastisk utsikt og stor, solrik hage

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 38, bnr. 726, i Stavanger kommune

Prisantydning: 20.000.000,-

Omkostninger: 520.250,-

Totalpris: 20.520.250,-

Kommunale avgifter: 26.622,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 3/2

BRA: 376 m²

BRA-i: 356 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 1445.7 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

20 Boligen i bilder

52 Informasjon om boligen

54 Plantegninger

56 Kjerneinformasjon

62 Vedlegg

122 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tungland

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



MADLA

Kommune: *Stavanger /* ***Område:*** *Madla*

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

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et av Stavangers populære og etablerte boligområder, med kort vei til sjø, flotte turområder, servicetilbud og fritidsaktiviteter. Her ligger alt til rette for en aktiv og behagelig hverdag for både store og små.



Fra boligen er det kun en kort spasertur til idylliske Møllebukta, et populært samlingspunkt på fine sommerdager. Her finner du sandstrand, flytebrygge, grøntområder og kiosk, samt gode muligheter for bading, kajakk, vindsurfing og fisking. Langs Hafrsfjord går det en flott tursti som innbyr til både gå- og løpeturer, med flere idylliske viker og badeplasser underveis. Også Stokkavannet, Hålandsvannet og golfbanen er lett tilgjengelig.

Området er svært familievennlig, med flere barnehager og skoler innen gang- og sykkelavstand. Madlamark skole og Gosen

OFFENTLIG TRANSPORT

Sophus Bugges gate Linje 4, N85	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5 km
Stavanger Sola	16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Gosen PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Madlamark PostNord	10 min 0.8 km

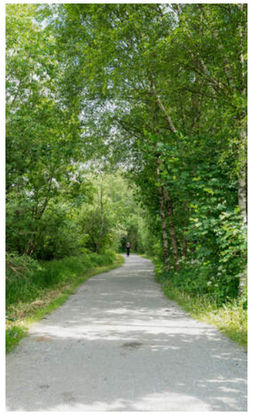
VARER/TJENESTER

AMFI Madla	17 min
Vitusapotek Madla	17 min

SPORT

Gosen skole - kunstgressbane Fotball	4 min 0.3 km
Basketballbane Ballspill	8 min 0.6 km
SATS Madla	17 min
MOVA Tjensvoll	21 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ungdomsskole ligger i nærområdet, og det er også kort vei til internasjonal skole og universitetet. Gode bussforbindelser fra Madlaleiren og Madlamark kirke gjør det enkelt å komme seg rundt.

For dagligvarehandel og øvrige servicetilbud ligger Thon Senter Madla like i nærheten, med et godt utvalg av butikker, apotek, Vinmonopol, treningssenter, restauranter og serveringssteder. I tillegg finnes flere dagligvarebutikker og

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

treningsmuligheter i nærområdet.

Stavanger sentrum nås enkelt med sykkel, samtidig som du kan nyte rolige omgivelser med naturen og sjøen like utenfor døren. Her kan dagen gjerne avsluttes med en stemningsfull tur langs Hafrsfjord i solnedgang.

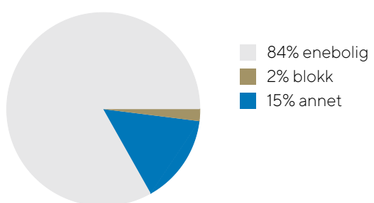
En flott beliggenhet som kombinerer naturskjønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og et bredt servicetilbud – alt innen kort rekkevidde!



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
International School Of Stavanger (1-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	6 min 2.6 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
The International School of Stavanger 255 elever	6 min 2.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	7 min 3.1 km

BARNEHAGER

Rognebærhagen barnehage (1-6 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Barnehagen Himmelblå (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Madlavoll barnehage (0-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km











VELKOMMEN TIL VINTERVEIEN 1!

Velkommen til Vinterveien. Boligen ble opprinnelig oppført av Murmester Garpestad og har siden blitt modernisert av Ramp Arkitekter til dagens standard.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1. etg: Entré/hall, trapperom underetasje, toalettrom, kott, mellomgang, vaskerom/teknisk rom, garasje, stue/tv stue, mellomgang, garderobe, soverom, soverom 2, bad, bad 2, kjøkken/allrom, innglasset balkong.

U.etg: Trapperom, bad, bod/teknisk rom, soverom, bod/teknisk rom, bod 3, bod 4, kjølerom, kjellerstue, krypkjeller

Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg. På tegninger viser mellomgang mellom garasje og bolig, i dag er det garasje på hele arealet.
I underetasje er rom som på tegninger omtalt som hobbyrom i dag brukt som soverom. Ombruk fra tilleggsdel, boder/hobbyrom ol til hoveddel, rom for varig opphold kan kreve søknad om byggegodkjenning. Det er ikke tilfredstillende rømningsmulighet direkte fra soverom og kjellerstue. Det er forøvrig er mindre avvik på rominndeling ift tegninger i underetasje, bl.a i dag hvor bad er plassert.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 135 kvm
Total BRA: 135 kvm

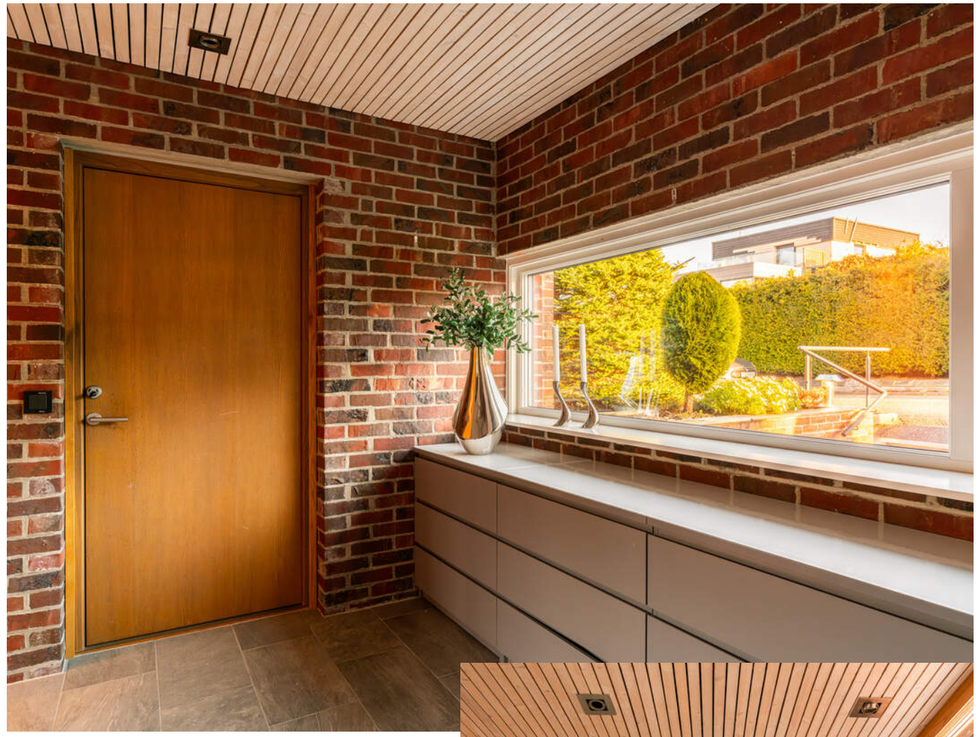
1. etasje
BRA-i: 221 kvm
BRA-b: 20 kvm
Total BRA: 241 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

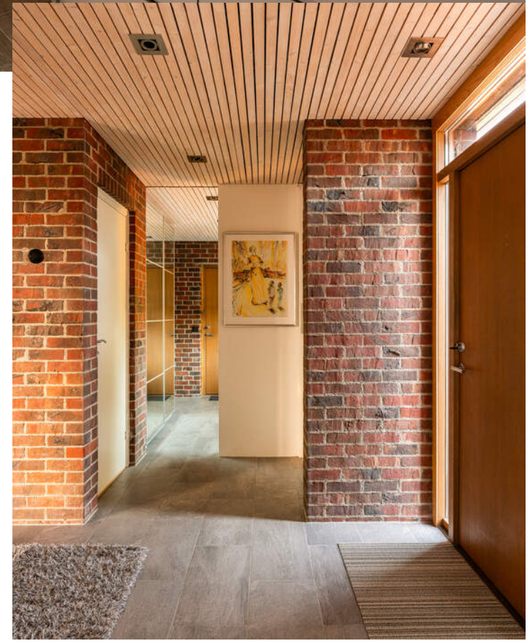
Balkong/terrasse på ca 19 m2 utenfor innglasset balkong er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Platter, stein og grusganger på terreng anses ikke som ett målbart areal og er derfor ikke tatt med i arealoppstillingen som ett målbart terrassereal, TBA.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Deler av krypkjeller har målbart areal. Her er det tilgjengelighet, gangbart gulv/terreng og deler av kjelleren har etasjehøyde over 190 cm, men ingen tydelig/markert skille på høyder Arealer i kjeller/krypkjeller må derfor anses som omtrentlige.

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

Kommentar:
Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg. På tegninger viser mellomgang mellom garasje og bolig, i dag er det garasje på



BI-INNGANG MED DIREKTE UTGANG TIL GARASJEN



STUE, SPISESTUE OG KJØKKEN

Hovedetasjen har en åpen og luftig løsning hvor stue, spisestue og kjøkken ligger i naturlig tilknytning til hverandre. Boligen har en fantastisk utsikt over vakre Møllebukten,

hele arealet.
I underetasje er rom som på tegninger omtalt som hobbyrom i dag brukt som soverom. Ombruk fra tilleggsdel, boder/hobbyrom ol til hoveddel, rom for varig opphold kan kreve søknad om byggegodkjenning. Det er ikke tilfredstillende
rømningsmulighet direkte fra soverom og kjellerstue. Det er forøvrig er mindre avvik på rominndeling ift tegninger i underetasje, bl.a i dag hvor bad er plassert.

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 Vinterveien 1! Her får du en innholdsrik og særpreget arkitekttegnet enebolig med flott beliggenhet i et av Stavangers mest attraktive boligområder. Boligen ble opprinnelig oppført av Murmester Garpestad til egen familie, og har en fantastisk utsikt over vakre Møllebukten, gode romløsninger og romslige oppholdsarealer. Ramp Arkitekter har modernisert boligen til dagens standard. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og sørger for at den flotte utsikten blir en naturlig del av hjemmet. Boligen ble betydelig oppgradert i 2014, da blant annet kjøkken, våtrom og flere innvendige overflater ble fornyet, ifølge eier. I 2019 ble også balkongen innglasset, noe som gir boligen et ekstra og anvendelig oppholdsrom. Her får du god plass til både familieliv og hyggelige sammenkomster, samtidig som det meste du trenger i hverdagen ligger i behagelig gangavstand.

Hovedetasjen har en åpen og luftig løsning hvor stue, spisestue og kjøkken ligger i naturlig tilknytning til hverandre. De store vindusflatene gir en flott romfølelse og rammer inn utsikten over Møllebukten. Stuen har god størrelse og byr på flere møbleringsmuligheter, med god plass til en romslig sofagruppe, salongbord og øvrig ønsket møblement. Her kan du innrede en hyggelig sittegruppe hvor familie og venner kan samles, samtidig som utsikten får en naturlig plass i rommet. Spisestuen ligger fint mellom stue og kjøkken, med god plass til et stort spisebord. Den åpne løsningen gir en fin sammenheng mellom rommene og gjør det enkelt å være sammen, enten man lager mat, dekker bordet eller slapper av i stuen.

Kjøkkenet har lyse, slette trefronter som gir et stilrent og tidløst



uttrykk. Her er det gode arbeidsflater og rikelig med skap- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2014, ifølge eier, og har en praktisk utforming med god plass til matlaging. Den åpne forbindelsen til spiseplassen gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale sone.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott innglasset balkong. Balkongen ble innglasset i 2019 og gir boligen et ekstra oppholdsrom med mange bruksmuligheter. Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe, og du kan nyte både dagslyset og den flotte utsikten i lune og skjermede omgivelser. Et fint sted å starte dagen med morgenkaffen, lese en bok eller samle familie og venner gjennom store deler av året.

Fra kjøkken- og spiseområdet går du videre til boligens private soveromsavdeling. Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater med flott utsikt over Møllebukten. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket møblement. I direkte tilknytning ligger et praktisk garderoberom med gode oppbevaringsmuligheter. Fra hovedsoverommet kommer du videre til et romslig bad med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant, toalett, dusj og badekar.

I tilknytning til hovedsoverommet ligger også et ekstra soverom av god størrelse. Med kort vei til eget bad er dette en praktisk løsning, særlig for familier med små barn. Badet er helfliset og utstyrt med servant, dusj og vegghengt toalett. Boligen har i tillegg et gjestetoalett med praktisk beliggenhet ved oppholdsrommene, samt et eget vaskerom som bidrar til en velfungerende hverdag.

Underetasjen byr på ytterligere arealer og flere muligheter for å tilpasse boligen etter familiens behov. Her finner du en romslig kjellerstue med god plass til sofagruppe, TV-møblement og øvrig innredning. Rommet kan fint benyttes som en ekstra TV-stue, ungdomsavdeling eller et eget oppholdsrom hvor man kan trekke seg litt tilbake. Et av rommene er i dag innredet som soverom, men er ikke godkjent for varig opphold. Underetasjen inneholder også et lekkert bad med Vola blandebatteri, Vola dusj og vegghengt toalett.

Eiendommer har en stor og pent opparbeidet hage med romslige grøntområder, velstelt plen og flotte busker som skaper en frodig og innbydende atmosfære. Hagen byr på god plass til både lek, avslapning og hyggelige uteaktiviteter. Gårdsrommet og området ved inngangspartiet er belagt med brostein, noe som gir eiendommen et helhetlig, pent og velstelt uttrykk.

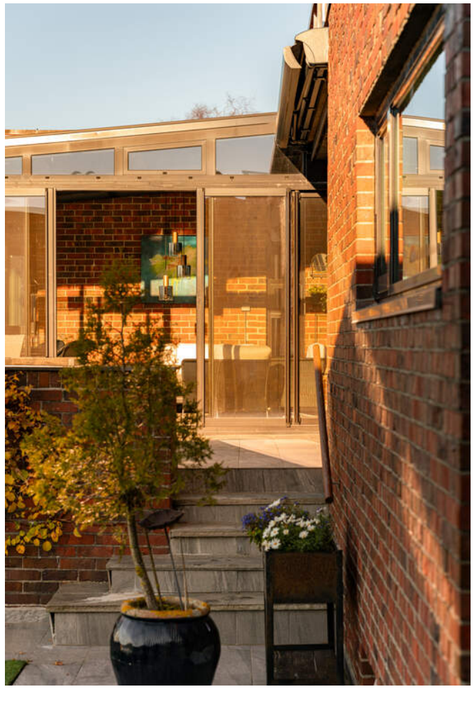
Vinterveien 1 er en bolig med mange gode kvaliteter. Her får du en arkitekttegnet enebolig med særpreg, romslige oppholdsarealer, flere private soner og en planløsning som gir god plass til hele familien. De betydelige oppgraderingene i 2014 og innglassingen av balkongen i 2019 er med på å løfte boligen ytterligere. Det er likevel den flotte utsikten over Møllebukten som virkelig setter sitt preg på hjemmet. Her kan du nyte utsikten fra flere av boligens rom og følge livet på bukten gjennom årets ulike årstider.



En flott mulighet for deg som ønsker en innholdsrik og særpreget enebolig med god plass, spennende arkitektur og en attraktiv beliggenhet i Stavanger.

Oppvarming
Gass, varmepumpe, ved

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





SPISESTUE

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og sørger for at den flotte utsikten blir en naturlig del av hjemmet. Spisestuen ligger fint mellom stue og kjøkken og gir en fin sammenheng mellom rommene

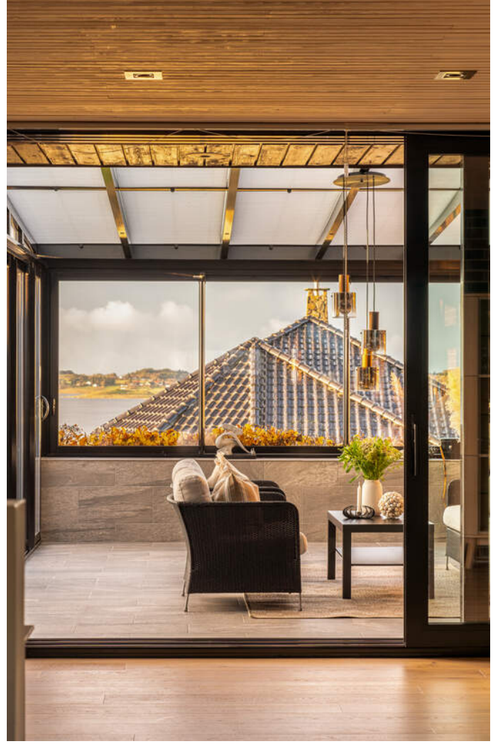






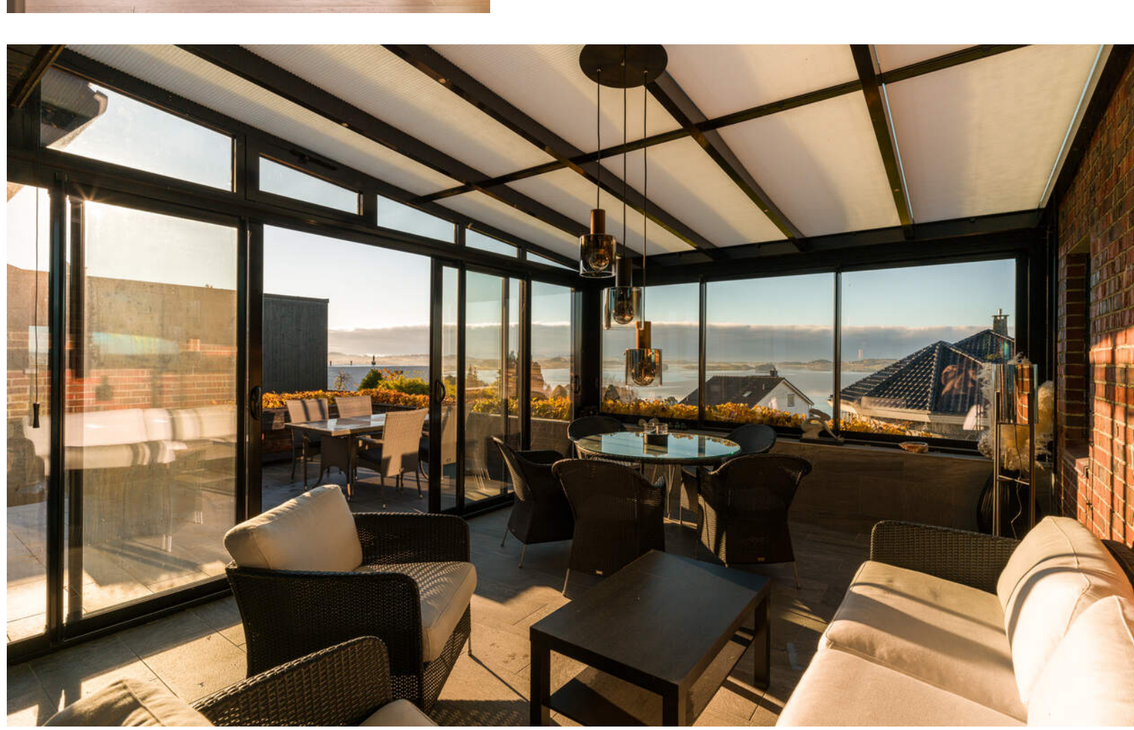
INNGLASSET BALKONG

Fra spisestuen er det direkte utgang til en flott innglasset balkong. Balkongen ble innglasset i 2019 og gir boligen et ekstra oppholdsrom med mange bruksmuligheter.



INNGLASSET BALKONG

Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe, og du kan nyte både dagslyset og den flotte utsikten i lune og skjermede omgivelser.



INNGLASSET BALKONG

Et fint sted å starte dagen med morgenkaffen, lese en bok eller samle familie og venner gjennom store deler av året.









KJØKKEN

Kjøkkenet har lyse, slette trefronter som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Kjøkkenet ble oppgradert i 2014, ifølge eier, og har en praktisk utforming med god plass til matlaging.

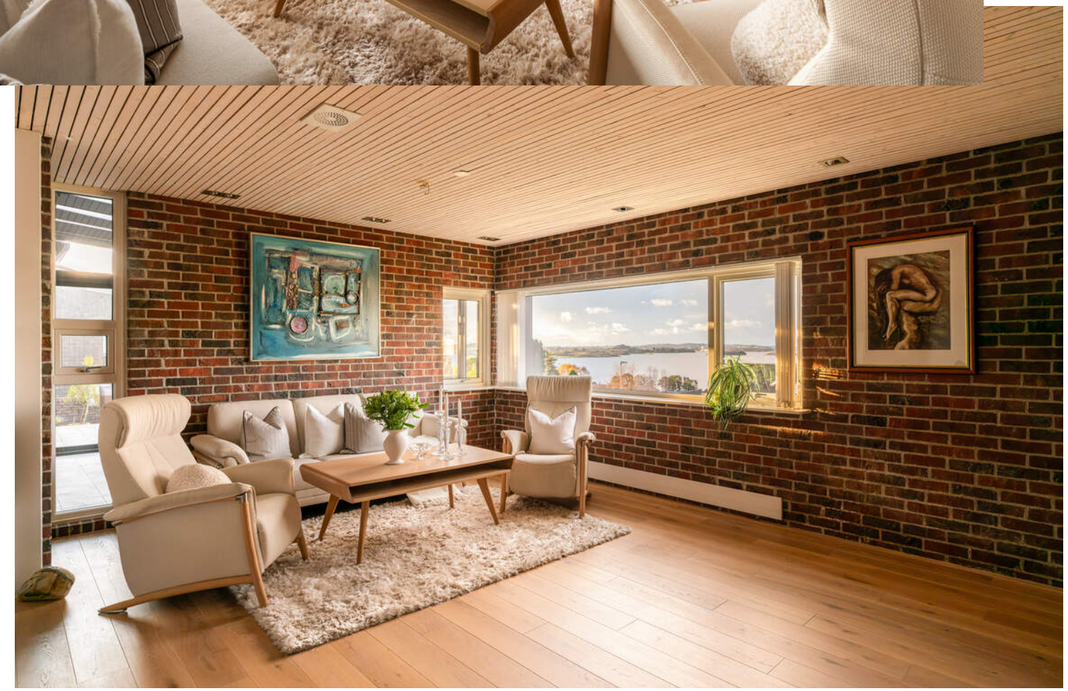




STUEN

Stuen har god størrelse og byr på flere møbleringsmuligheter, med god plass til en romslig sofagruppe, salongbord og øvrig ønsket møblement. Her er det nydelig utsikt over møllebukta.





HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater med flott utsikt over Møllebukten. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket møblement.



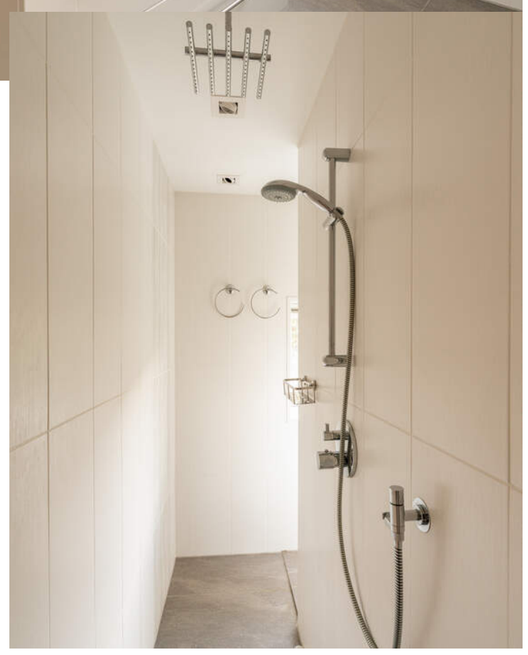




BAD

Fra hovedsoverommet kommer du videre til et romslig bad med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant, toalett, dusj og badekar.





DUSJ AV GOD STØRRELSE

GJESTEROM

I tilknytning til hovedsoverommet ligger også et ekstra soverom av god størrelse - perfekt til barnerom eller gjesterom. Fra soverommet er det direkte tilgang til et bad.





BADET

Badet er helfliset og utstyrt med servant, dusj og vegghengt toalett. Legg merke til de elegante, mosaikkflisene på veggen.



VASKEROM OG GJESTETOALETT

Boligen har i tillegg et gjestetoalett med praktisk beliggenhet ved oppholdsrommene, samt praktisk vaskerom.





UNDERETASJE

Underetasjen byr på ytterligere arealer og flere muligheter for å tilpasse boligen etter familiens behov. Her finner du en romslig kjellerstue.







ROM

Et av rommene er i dag innredet som soverom, men er ikke godkjent for varig opphold.





LEKKERT OG HELFLISET BAD

Underetasjen inneholder også et lekkert bad med Vola blandebatteri, Vola dusj og vegghengt toalett.



OM BOLIGEN

Tekniske beskrivelser

Parkering
Parkering i garasje.

Tomtestørrelse
1 445,70 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt. Av oppgitt tomtestørrelse så er deler av arealet avsatt til veiformål (tomtegrensene går ut i veien).

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Byggemåte med betong og betongelementer, fasader av murstein og kobber. Flat takkonstruksjon med papptekking.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Kjellerytterdør
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig > Krypkjeller
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Kjølerom

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Basseng
Tomteforhold > Gasstank
Tomteforhold > Oljetank
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Ett eldre vindu
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder/gasspeis i boligen
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber
Tekniske installasjoner > Bunnledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmepumper luft/luft
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Sanitærutstyr G
Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon
Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv



Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater gulv
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Ventilasjon
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken/allrom > Komfyrvakt/lekkasjevarsler
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 445,70 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt. Av oppgitt tomtestørrelse så er deler av arealet avsatt til veiformål (tomtegrensene går ut i veien).

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.195.255,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.781.020,- for 2024

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

Kommunale avgifter
26.622,- for 2026

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

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

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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

Diverse
Det er gitt tillatelse til innglassing av terrassen. I henhold til tillatelsen skal det imidlertid søkes om ferdigattest. Slik søknad er ikke sendt, og ferdigattest foreligger derfor ikke. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for at tiltaket eventuelt ikke vil bli godkjent av kommunen ved en fremtidig søknad om ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensen går ut i veien. Se vedlagt grunnkart i salgsoppgaven.

Badebassenget i hagen har ikke vært i bruk av den nåværende eieren og må påregnes renovering dersom man ønsker å sette det i stand. Tilstanden er ikke undersøkt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for utvide garasje datert 16.09.2020

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

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

1103/38/726:
20.03.1954 - Dokumentnr: 300883 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:38 Bnr:46

31.12.1959 - Dokumentnr: 5390 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:46

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer
Areal 1445.71 kvm
Omrnavn B225
Kparealformal Boligbebyggelse
Areal 1445.71 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid:
Id KP 2027-2042
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 2 - Planforslag

Reguleringsplaner:
Id 2170
Navn Reguleringsplan for Madlamark vest 1.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/14/2012 00:00:00
Bestemmelser 2170 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart 2170 plankart A0-1000.pdf
Delarealer
Areal 322.03 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 1123.69 kvm
Feltnavn B2
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal 78.48 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som

er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 17. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
20 000 000,00 (Prisantydning)

_____
20 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
500 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
501 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
520 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
20 501 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
20 520 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Ved tegning av markedspakke Komplett gis det til forbruker full salgsgaranti på vederlag. Tilstandsrapport som dekkes direkte av oppdragsgiver. Ytterligere kostnader og utlegg som avtales/pådras etter signering av denne oppdragsavtalen dekkes ikke av salgsgarantien. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 180 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 0).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger + drone kr 11 400, Kommunale opplysninger, grunnbok, e-signering m.m. kr 6 500, Markedspakke inkl stylist kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 9 900, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900, Visning ubegrenset kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 21 990
Sum vederlag kr. 251 100
Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 331
Totalt kostnadsoverslag kr. 274 431
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
18.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 06.11.2027

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Stavanger	Enebolig	1230260205
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Trond Jacobsen	2013	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Huset ble totalrenovert ca 2014 - 2015 IK Rør hadde røropplegg, Murmester Jan Petersen hadde murerarbeidet
Hva ble gjort og når?	Samme som over
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Jeg har arvet huset etter mine foreldre og har ikke dokumentasjon på arbeidet. Jeg var involverte i bestillingen av de respektive fagene. Ved å kontakte utførende har de sikkert dokumentasjon.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	service
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vaktmester i Westco as
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Ja
5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (For eksempel er tanken fjernet, sanert eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Den ble fjernet under rehabiliteringen av huset.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Jeg tror det var IK Rør som gjorde jobben
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Vannlekkasje fra tak sluk. usikker på år men Recover som forsikringsselskapet bruker utbedret det. Det ble og lagt varmesløyfe i alle takrenner.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	samme som over og tror dette var i 2023
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	IF / Recover
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Alle vinduer ble byttet i rehabiliteringen. utvidet garasje osv
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Murmester Jan Petersen usikker hvem som gjorde vinduene
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	2014-2015 total renovering
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	samme svar
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Trond Jacobsen

Date
2026-11-06

Identification

bankID Trond Jacobsen

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 726

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 356 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2764 **Eiendomsverdi ref nr:** ET7192

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betong og betongelementer, fasader av murstein og kobber. Flat takkonstruksjon med papptekking.

En selveier enebolig med byggeår i 1968 men betydelig oppgradert innvendig/utvendig ca 2014. Utvidet/større garasje samme år, innglasset deler av balkong ca 2019. Våtrom/kjøkkeninnredning og de fleste innvendige overflater/gulv fra 2014. De fleste vinduer og dører fra samme år.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon, kompakttak, dvs at det er isolert på ovenside. Iflg eier/opplysninger ble det etablert ny takkonstruksjon som ligger over eksisterende konstruksjon fra byggeår. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll, settes ikke TG. Eier har utarbeidet beskrivelse/tegning av takkonstruksjon. Papptekking på tak. Nedløp og beslag i kobber.

Yttervegger av murstein, del mot innglasset balkong med avvik. Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2013 og beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. Ett eldre vindu i bod/teknisk rom underetasje. Ytterdører i tre og aluminium, garasjeport. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Innglasset balkong. Overflater er funnet i orden. Terrasse fra innglasset balkong, platte på terreng.
Utvendig kjellertrapp i betong.

Bassenget var på befaringsdagen tildekket, iflg eier er ikke i bruk og må renoveres. Det gjøres ikke nærmere vurdering og settes heller ikke TG.
Utvendig bod ved garasje.

INNVENDIG Gå til side

Parkett/plank og fliser på gulv. Overflater gulv er funnet i orden, mindre sprikk mellom enkelte bord/plank som må anses som normalt.
Murstein og malte vegger, spiler og malte tak.

Etasjeskiller i betongelementer, støpt gulv i underetasje.
Radon.

Mursteinspiper, åpent ildsted i kjellerstue, gasspeis i stue/TV stue 1 etg.
Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg på soverom i underetasje.
Krypkjeller under betongelementer.

Malt trapp til underetasje, parkett i trinn. Overflater og håndrekker på vegger er funnet i orden. (repos på trapp er tidligere kommentert, under pkt "Etasjeskiller"
Malte, slette innerdører. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter. Iflg eier ingen observasjoner på dette, se egenerklæringsskjema pkt 10.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i 1 etg iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, el skap. Avtrekk på vegg.

Dokumentasjon for våtrom.

Malte vegger og tak. Fliser på gulv med varmekabel, gulvet er etablert med ca 20 mm fall på to meter.
Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk. Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon/avtrekk, er testet og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.

Bad i 1 etg ved hovedsoverommet iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, badekar med dyser, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med nedsenk, slukrenne langs vegg. Avtrekk i tak.

Dokumentasjon for våtrom.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel.
Vanntett sjikt, smøremembran og plast/stålsluk. Sluk/avløp under badekar.

Seksjon med hel servant, badekar med dyser, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med nedsenk, slukrenne langs vegg. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig drensåpning fra skjult sisterne på toalettkassen. Balansert ventilasjon/avtrekk.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad//badekar uten unormale forhold.

Bad i 1 etg ved soverom iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassvegg/dør mot dusj med nedsenk og slukrenne. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler.
Vanntett sjikt, smøremembran og plast/stålsluk.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassvegg/dør mot dusj med nedsenk og slukrenne.
Balansert ventilasjon/avtrekk, er testet og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisjen uten unormale forhold.

Bad i underetasje iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler.
Vanntett sjikt, smøremembran og plast/stålsluk.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.
Balansert ventilasjon/avtrekk.

Det er murvegger mot bad, hulltaking/fuktsøk i hulrom vegg kan derfor ikke utføres. Alternativ fuktsøkt på overflater på bad uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca 2014 med lyse, slette trefronter/dører. Innebygget kjøleskap og fryseskap, steikeovn og micro i høyskap, oppvaskmaskin og platetopp med ventilator i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med avkast ut.
Komfyrvakt/lekjasjevarsler.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterne. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.
Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterne.

Balansert ventilasjon/avtrekk.

Plassbygde spesialrom/Kjølerom
Kjølerom i underetasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og tak, kjølemotor.

Kjølemotor er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap i kryprom. Disse er funnet i orden, kurser er merket og det finnes kursfortegnelse.
Vannledninger av kobber.
Innvendige avløpsrør i plast og soil. Originale bunnledninger.

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2014, motor plassert i bod underetasje. De forskjellige avtrekk er testet og funnet med funksjon. Se også under pkt ventilasjon under de forskjellige bygningsdeler/rom.
Ca 300 liters varmtvannsbereder produsert i 2014. Er forskriftsmessig tilkoplet fast el stikk og det er montert lekkasjevarsler.

El skap i bod underetasje og vaskerom 1 etg. Brannmeldere i tak, brannslukkerapparat.
Varmepumper luft/luft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner i krypkjeller er det fjell/utsprengte masser.
Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Grunnmur av stedstøpt såle i betong, betongblokker, fundamenter/pillarer av murstein og betongblokker.
Forstøttningsmurer av murstein og lødd natursteinsmur.

Skrått terreng
Gasstank. Denne er ikke nærmere vurdert. Settes ikke TG.
Iflg eier/eiers egenerklæringsskjema pkt 5 har det vært nedgravd oljetank på eiendommen men det er gjort tiltak/fjernet. Settes ikke TG.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

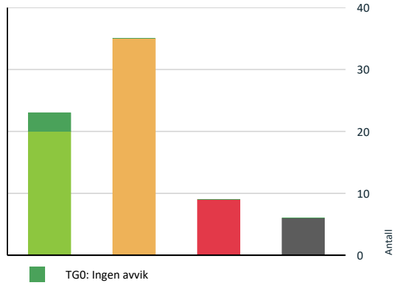
Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg. På tegninger viser mellomgang mellom garasje og bolig, i dag er det garasje på hele arealet.
I underetasje er rom som på tegninger omtalt som hobbyrom i dag brukt som soverom. Ombruk fra tilleggsdel, boder/hobbyrom ol til hoveddel, rom for varig opphold kan kreve søknad om byggegodkjenning. Det er ikke tilfredstillende rømningsmulighet direkte fra soverom og kjellerstue. Det er forøvrig er mindre avvik på rominndeling ift tegninger i underetasje, bl.a i dag hvor bad er plassert.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

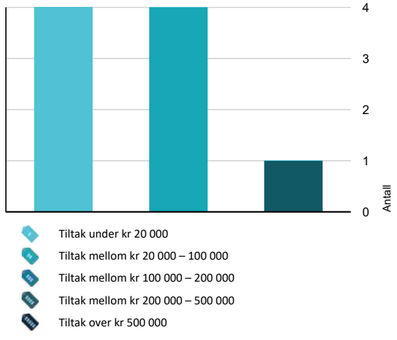
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Del av yttervegg/fasade** Gå til side
- **Utvendig > Kjellerytterdør** Gå til side
- **Utvendig > Utvendig bod** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk/avløpunder badekar** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Kjølerom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Basseng** Gå til side
- **Tomteforhold > Gasstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ett eldre vindu** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder/gasspeis i boligen** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Bunnledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumper luft/luft** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1 etg > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etg > Kjøkken/allrom > Komfyrvakt/lekkasjevarsler** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
God

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Boligen ble renovert og bygget om i 2014. Bygget ut garasje med mellombygg i glasstak. Ny takkonstruksjon over eksisterende konstruksjon. Bygget om på rominndeling i 1 etg, nye overflater gulv, innerdører og belistning. Nye våtrom og kjøkkeninnredning.
2019	Modernisering	Oppført innglassing på deler av balkong.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Papptekking på tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Papptekking fra ca 2014, det er ikke etablert tilstrekkelig fall på tak og det er derfor en del vannansamlinger på deler av takflaten. Normalt skal tak med papptekking etableres med ett fall på 1:40/ca 2,5 cm fall på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Ved for lite fall på tak med vannansamlinger får papptekking mindre levetid. Levetid på papptekking med tilfredstillene fall er normalt ca 30 år. På kortere sikt bør omlegging av fall/papptekkingen vurderes. Se også eiers egenerklæringsskjema pkt 7.



Papptekking, vannansamling.



Vannansamlinger.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp og beslag i kobber.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Nedløp og beslag i kobber, sett fra bakkeplan er det lekksje fra samlekasse som viser som fukt/vannrenning på fasade/murstein bak nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Samlekasser med lekkasjer utbedres.



Beslag i kobber.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Lekkasje fra samlekasse.



Fukt/vannrenning bak nedløpsrør.

TG RU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon, kompakttak, dvs at det er isolert på ovenside. Iflg eier/opplysninger ble det etablert ny takkonstruksjon som ligger over eksisterende konstruksjon fra byggeår. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll, settes ikke TG. Eier har utarbeidet beskrivelse/tegning av takkonstruksjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av murstein.

Vurdering av avvik:

• Yttervegger av murstein fra byggeår, på garasje fra ca 2014. Det er riss/sprikker i enkelte murstein sett fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

• Overflater vedlikeholdes/utbedres etter behov.



Riss/sprikker i enkelte murstein.

TG 3 Del av yttervegg/fasade

Beskrivelse

Yttervegger av murstein, del mot innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

• Iflg eier er det lekkasje fra del av fasade/hjørne i stue mot innglasset balkong som viser som kalkutslag på innside murstein.

Konsekvens/tiltak

• Skaden utbedres og det må over tid testes eller at det vanntestes med slange.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekkasje fra dette området.



Kalkutslag på innside murstein i hjørnet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2013 og beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer fra 2013.

TG 2 Ett eldre vindu

Beskrivelse

Ett eldre vindu i bod/teknisk rom underetasje.

Vurdering av avvik:

• Skriv noe...



Eldre vindu i bod/teknisk rom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre, aluminium og kobberbeslått, garasjeport. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.



Skyvedør fra kjøkken/allrom.



Garasjeport.

TG 3 Kjellerytterdør

Beskrivelse

Kjellerytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Kjellerytterdør har ufagmessig/manglende oppkant/sokkel under terskel, trekker opp fukt og har råteskader på nedre del av dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

• Dør/karm må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ufagmessig oppbygging under dør, råteskader på nedre del av karmer.

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse

Innglasset balkong. Overflater er funnet i orden.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Innglasset balkong.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse fra innglasset balkong, platte på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er bom/hullyd under en del fliser på gulv.
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom tåler mindre påkjenning da det er hulrom under/lim ikke tilstrekkelig fylt opp under. Det bør kontrolleres for feil eller mangler. Fliser med bom/hullyd bør vurderes legges på nytt med korrekt metode og materialer. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lavt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Utvendig kjellertrapp i betong med skiferstein i trinn/platte. Overflater er funnet i orden bortsett fra ett par skiferstein som har sprikk.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Skiferstein med sprikk kan utbedres/byttes.



Kjellertrapp, ingen rekkverk på vange.



Sprikk i skiferstein.

TG IU Basseng

Beskrivelse

Bassenget var på befaringsdagen tildekket, iflg eier er ikke i bruk og må renoveres. Det gjøres ikke nærmere vurdering og settes heller ikke TG.



Basseng.

TG 3 Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Utvendig bod, sett under på plate i tak er det ett større område med fukt/lekkasje.

Vedlegg

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke avklart om dette kommer fra tekking/lekkasje eller om det er fukt fra utblås på ventilasjon som ikke er ført ut. Må undersøkes og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt/ødelagt undertak i bod.



Utvendig bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett/plank og fliser på gulv. Overflater gulv er funnet i orden, mindre sprikk mellom enkelte bord/plank som må anses som normalt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Parkett/plank og fliser på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Murstein og malte vegger, spiler og malte tak.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongelementer, støpt gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell som er større enn 15 mm, i trapperom/kjellerstue, mindre i 1 etg som er målt i kjøkken/allrom og stue. En del skjevhet på repos/øvre del og gulv på trapp til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Dette indikerer ujevnheter i konstruksjonen og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Repos på øvre del trapp med en del skjevhet.

Radon

Beskrivelse

Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder/gasspeis i boligen

Beskrivelse

Mursteinspiper, åpent ildsted i kjellerstue, gasspeis i stue/TV stue 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Piper i teglstein/murstein fra byggeår. Sett på overflater synes ingen sprekker/setninger utover enkelte riss i stein/fuger. Ildsted/gasspeis er ikke funksjonstestet og tank som er nedgravd har ikke låst luke/lokk.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater vedlikeholdes etter behov, evt funksjonsteste ildsted/gasspeis. Etablere lås på gasstank/lokk.

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



Gasspeis.



Feieluke i underetasje.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg på soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg på soverom i underetasje med verdier i risikosone/gult, 18,9 %. Det er samtidig brukt plast/diffusjonstetting på innside isolasjon som bør unngås hvor terrenget er fylt høyt opp på utside.
Sett på innside mur i underetasje/bl.a kjellerstue var denne på befaringsdagen godt behandlet, men ved slik løsning og over tid må det påregnes kappilæroppsug/fuktvandring gjennom mur fra utside/grunn med påfølgende salt/kalkutslag på innside mur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og evt gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i risikosone/gult.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Krypkjeller under betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Krypkjelleren opplevdes på befaringsdagen fuktig, høy luftfuktighet og fuktig på overflater/jordgulv. En del salt/kalkutslag på overflater betong/betongelementer. Det er ingen/tilstrekkelig ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning.

• Ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Salt og kalkutslag på overflater.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

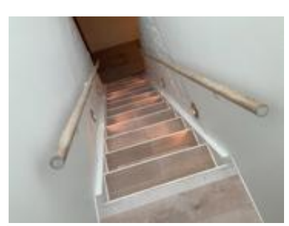


Fuktig på overflater.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt trapp til underetasje, parkett i trinn. Overflater og håndrekker på vegger er funnet i orden. (repos på trapp er tidligere kommentert, under pkt "Etasjeskiller"



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, slette innerdører. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Slette innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Skadedyr og fuktkrevende insekter. Iflg eier ingen observasjoner på dette, se egenerklæringsskjema pkt 10.

VÅTROM

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom i 1 etg iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, el skap. Avtrekk på vegg.

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Enkelte bruksslitasjer/merker på overflater vegger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater utbedres etter behov.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bruksslitasjer/merker på vegger.

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel, gulvet er etablert med ca 20 mm fall på to meter.

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk.



Plastsluk i gulv.

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Mindre fuktskader i bunnplate skap.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.



Mindre fuktskader på bunnplate.

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon/avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Balansert ventilasjon/avtrekk fra ca 2014, er testet og funnet med funksjon. TG basert på alder, mer enn halvparten forventet levetid oversteget.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

1 ETG > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 ETG > BAD

Generell

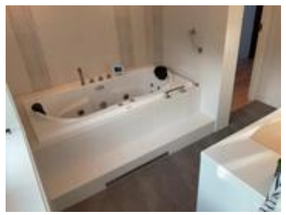
Beskrivelse

Bad i 1 etg ved hovedsoverommet iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, badekar med dyser, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med nedsenk, slukrenne langs vegg. Avtrekk i tak.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bad ved hovedsoverommet.

1 ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.



Vindu plassert i badekarets fuktsone.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom/hullyd under.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og evt foreta utbedring av fliser/skade.



Bl.a område på gulv med bom/hullyd under.

1 ETG > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, smøremembran og plast/stålsluk

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Slukrenne.

1 ETG > BAD

TG 3 Sluk/avløpunder badekar

Beskrivelse

Sluk/avløp under badekar.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

• Tilgang til sluk må utføres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilramme er limt/fuget fast, ingen tilgang til sluk/avløp.

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, badekar med dyser, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med nedsenk, slukrenne langs vegg. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig drensåpning fra skjult sisterne på toalettkassen.



Synlig drensåpning fra sisterne på toalett.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon/avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon men rommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Mer enn halvparten forventet levetid oversteget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad//badekar uten unormale forhold.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 ETG > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg ved soverom iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassvegg/dør mot dusj med nedsenk og slukrenne. Avtrekk i tak.

1 ETG > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1 ETG > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

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

• Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.



Dør plassert i dusjens fuktsone.

1 ETG > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETG > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, smøremembran og plast/stålsluk



Slukrenne.

1 ETG > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassvegg/dør mot dusj med nedsenk og slukrenne.

Vurdering av avvik:
• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig drensåpning fra skjult sisterne på toalettkassen. Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak
• Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen under vask.



Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg.

1 ETG > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon/avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Balansert ventilasjon/avtrekk fra ca 2014, er testet og funnet med funksjon. TG basert på alder, mer enn halvparten forventet levetid oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

1 ETG > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisjen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i underetasje iflg eier/opplysninger nytt/renovert i 2014 av fagfolk/firma. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.



Bad underetasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger, malt tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk, lavere område på gulv innenfor dør mot glassvegg enn ved åpning til dusj.

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



Vann vil ikke ledes til sluk fra dette området.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntett sjikt, smøremembran og plast/stålsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Slukrenne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusj med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig drensåpning fra skjult sisterne på toalettkassen. Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen under vask.



Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon/avtrekk.

Vurdering av avvik:

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon men rommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Mer enn halvparten forventet levetid overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Avtrekk testet og funnet med funksjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er murvegger mot bad, hulltaking/fuktsøk i hulrom vegg kan derfor ikke utføres. Alternativ fuktsøkt på overflater på bad uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca 2014 med lyse, slette trefronter/dører. Innebygget kjøleskap og fryseskap, steikeovn og micro i høyskap, oppvaskmaskin og platetopp med ventilator i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1 ETG > KJØKKEN/ALLROM

TG 2 **Komfyrvakt/lekkasjevarsler**

Beskrivelse

Komfyrvakt/lekjasjevarsler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt/lekkasjevarsler som kom som krav i TEK10.

Konsekvens/tiltak
• Montere komfyrvakt og lekkasjevarsler.

TOALETTROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterne. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.



Toalettrom.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

1 ETG > TOALETTROM

TG 2 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne. Toalettet er montert uvanlig høyt, her ca 57 cm. (Normalt opp mot ca 45 cm)

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1 ETG > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon/avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsløsning.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 **Kjølerom**

Beskrivelse

Kjølerom i underetasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og tak, kjølemotor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i panel/konstruksjon nedre del innvendige hjørner som kan tyde på at rommet ikke er bygget etter preakseptert byggemåte, avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader i panel/konstruksjon i nedre del innvendige hjørner.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG IU **Teknisk anlegg**

Beskrivelse

Kjølemotor er ikke funksjonstestet.



Kjølemotor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap i kryprom. Disse er funnet i orden, kurser er merket og det finnes kursfortegnelse. Stengekran på vann er identifisert og finnes i bod/teknisk rom i underetasje.



Vannfordelerskap.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Stengekran på vann.

TG 2 Innvendige vannledninger kobber

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er mindre deler av vannledninger av kobber fra byggeår. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast og soil.



Avløpsrør i soil, her med stakemulighet.

TG 2 Bunnledninger

Beskrivelse

Originale bunnledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra ca 2014, motor plassert i bod underetasje.

Vurdering av avvik:

• De forskjellige avtrekk er testet og funnet med funksjon. Mer enn halvparten forventet levetid oversteget på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Se forøvrig også under pkt ventilasjon under de forskjellige bygningsdeler/våtrom.



Motor på ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 300 liters varmtvannsbereder produsert i 2014. Er forskriftsmessig tilkoplet fast el stikk og det er montert lekkasjevarsler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El skap i bod underetasje og vaskerom 1 etg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



El skap i underetasje.



El skap i 1 etg.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Brannmeldere i tak, brannslukkerapparat.



Brannslukkerapparat fra 2019.

TG 2 Varmepumper luft/luft

Beskrivelse

Varmepumper luft/luft.

Vurdering av avvik:

• Varmepumper luft/luft produsert i 2013. Mer enn halvparten av forventet levetid er oversteget.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Varmepumpe 1 etg.



Varmepumpe underetasje, fra 2013.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner i krypkjeller er det fjell/utsprengte masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er synlig platonplast og list på toppen ute enkelte steder. Basert på observasjoner i krypkjeller som har fuktige overflater tyder det på at drenering har liten eller begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktige overflater i krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stedstøpt såle i betong, betongblokker, fundamenter/pillarer av murstein og betongblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur fra byggeår, sett på overflater mur synes ingen større sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter samt enkelte avskallinger. Det står ett par søylepillarer i krypkjeller som står en del ute av lodd av ukjent årsak. De er allikevel faste/stabile.

Konsekvens/tiltak

• Overflater vedlikeholdes, riss og sprikker flikkes i for å unngå fuktinntrenging. Evt undersøke/avklare årsak til skjeve søylepillarer.



Grunnmur av stedstøpt såle og betongblokker.



Skjeve pillarer/står ute av lodd sett i krypkjeller

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmurer av murstein og lødd natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist enkelte sprekker og/eller skjevheter i den murte mursteinsmuren, fuktgjennomtrenging i sprekker.

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Lokal utbedring bør utføres for å unngår fuktgjennomtrenging med fare for frostspreng og videre utvikling.

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

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

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Sprekk og fuktgjennomtrenging i mursteinsmur mot vei.



Ingen rekkverk/fallsikring på nivåforskjeller over 50 cm.



For lave rekkverk, her ved basseng.



Lødd natursteinsmur uten rekkverk/fallsikring.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått terreng

Vurdering av avvik:

• Terrenget er skrått og faller inn mot bygningen enkelte steder og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bl.a terreng med fall inn mot mur/bygningen.

TG IU Gasstank

Beskrivelse

Gasstank. Denne er ikke nærmere vurdert. Settes ikke TG. Lokk bør sikres mot åpning av andre enn eiere, montere lås.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Iflg eier/eiers egenerklæringsskjema pkt 5 har det vært nedgravd oljetank på eiendommen men det er gjort tiltak/fjernet. Settes ikke TG. Konfr evt eier om det finnes dokumentasjon på fjerning.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

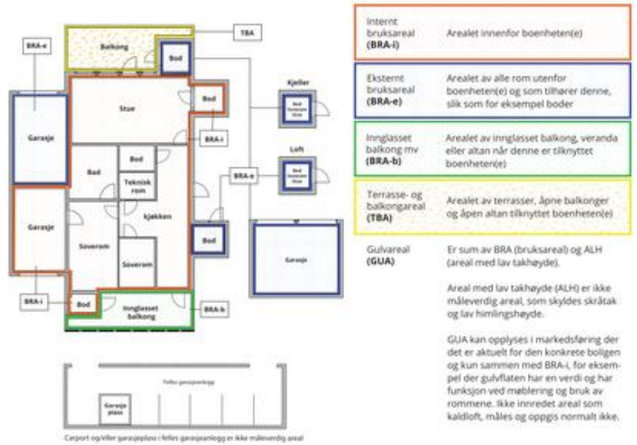
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	221		20	241	19
Underetasje	135			135	
SUM	**356**		**20**		**19**
SUM BRA	**376**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Entré/hall, trapperom underetasje, toalettrom, kott, mellomgang, vaskerom/teknisk rom, garasje, stue/tv stue, mellomgang, garderobe, soverom, soverom 2, bad, bad 2, kjøkken/allrom		Innglasset balkong
Underetasje	Trapperom, bad, bod/teknisk rom, soverom, bod/teknisk rom, bod 3, bod 4, kjølerom, kjellerstue, krypkjeller		

Kommentar

Balkong/terrasse på ca 19 m2 utenfor innglasset balkong er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Platter, stein og grusganger på terreng anses ikke som ett målbart areal og er derfor ikke tatt med i arealoppstillingen som ett målbart terrassereareal, TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Deler av krypkjeller har målbart areal. Her er det tilgjengelighet, gangbart gulv/terreng og deler av kjelleren har etasjehøyde over 190 cm, men ingen tydelig/markert skille på høyder Arealer i kjeller/krypkjeller må derfor anses som omtrentlige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg. På tegninger viser mellomgang mellom garasje og bolig, i dag er det garasje på hele arealet.
I underetasje er rom som på tegninger omtalt som hobbyrom i dag brukt som soverom. Ombruk fra tilleggsdel, boder/hobbyrom ol til hoveddel, rom for varig opphold kan kreve søknad om byggegodkjenning. Det er ikke tilfredstillende rømningsmulighet direkte fra soverom og kjellerstue. Det er forøvrig er mindre avvik på rominndeling ift tegninger i underetasje, bl.a i dag hvor bad er plassert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se ovenfor.

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Trond Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	726		0	1445.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vinterveien 1

Hjemmelshaver
Jacobsen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Madla i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Madlamarkveien til Vinterveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	13.11.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	11.11.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	13.11.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	05.10.1967	Innhentet.	Gjennomgått	11	Nei

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 726
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD**
Dato for energimerking	**16.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-386763**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**4397606**
Gårdsnummer	**38**
Bruksnummer	**726**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **356,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **310,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Gass, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **238,14**

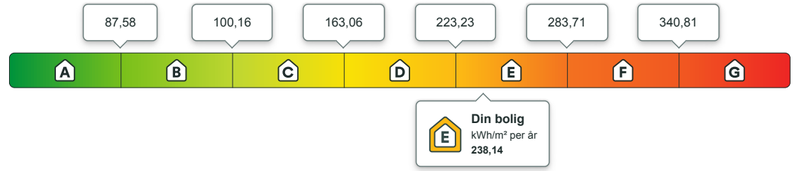
Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år **63 730,79**	kWh/m² per år **205,58**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD

Detaljering

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

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

Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

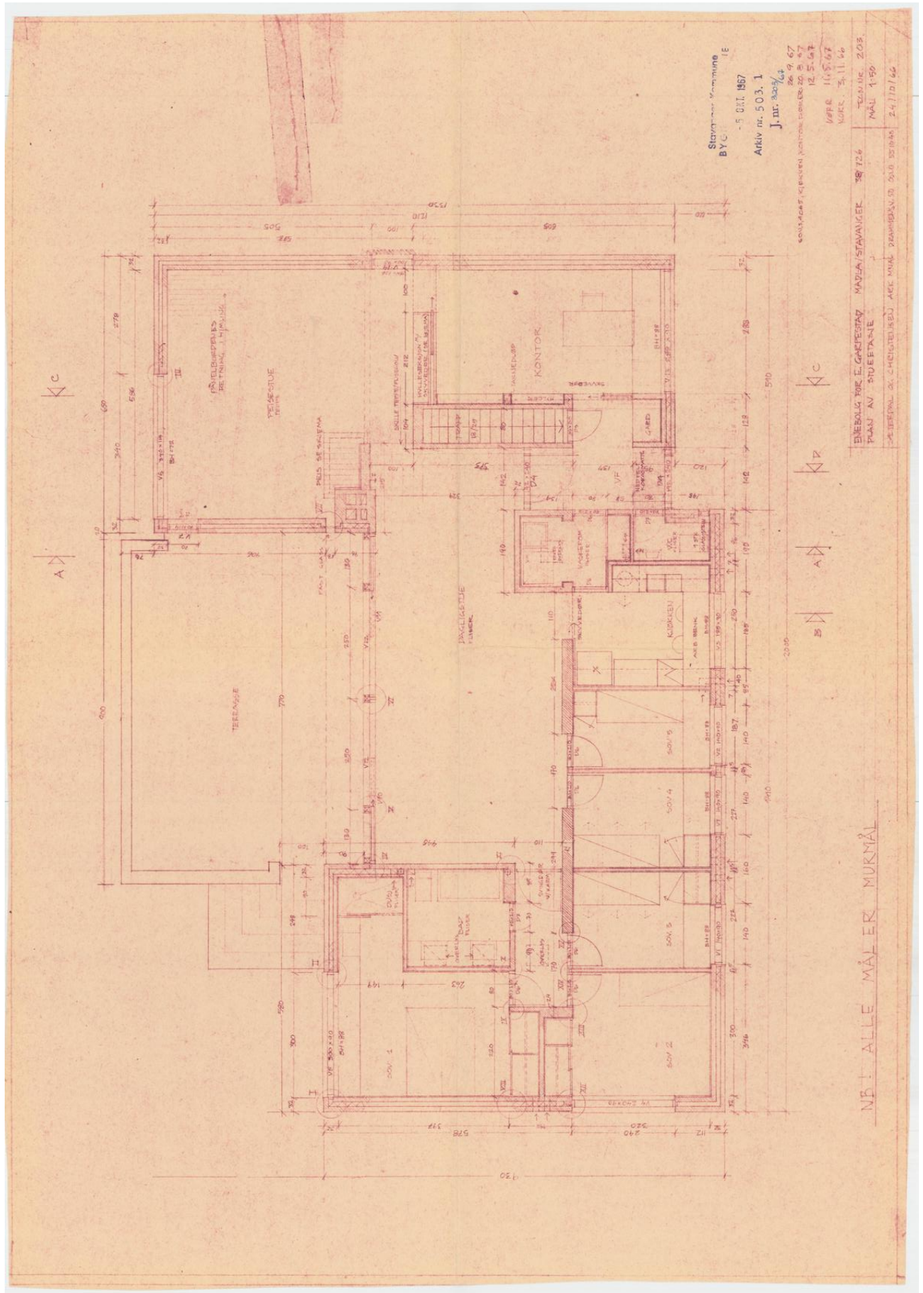
Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

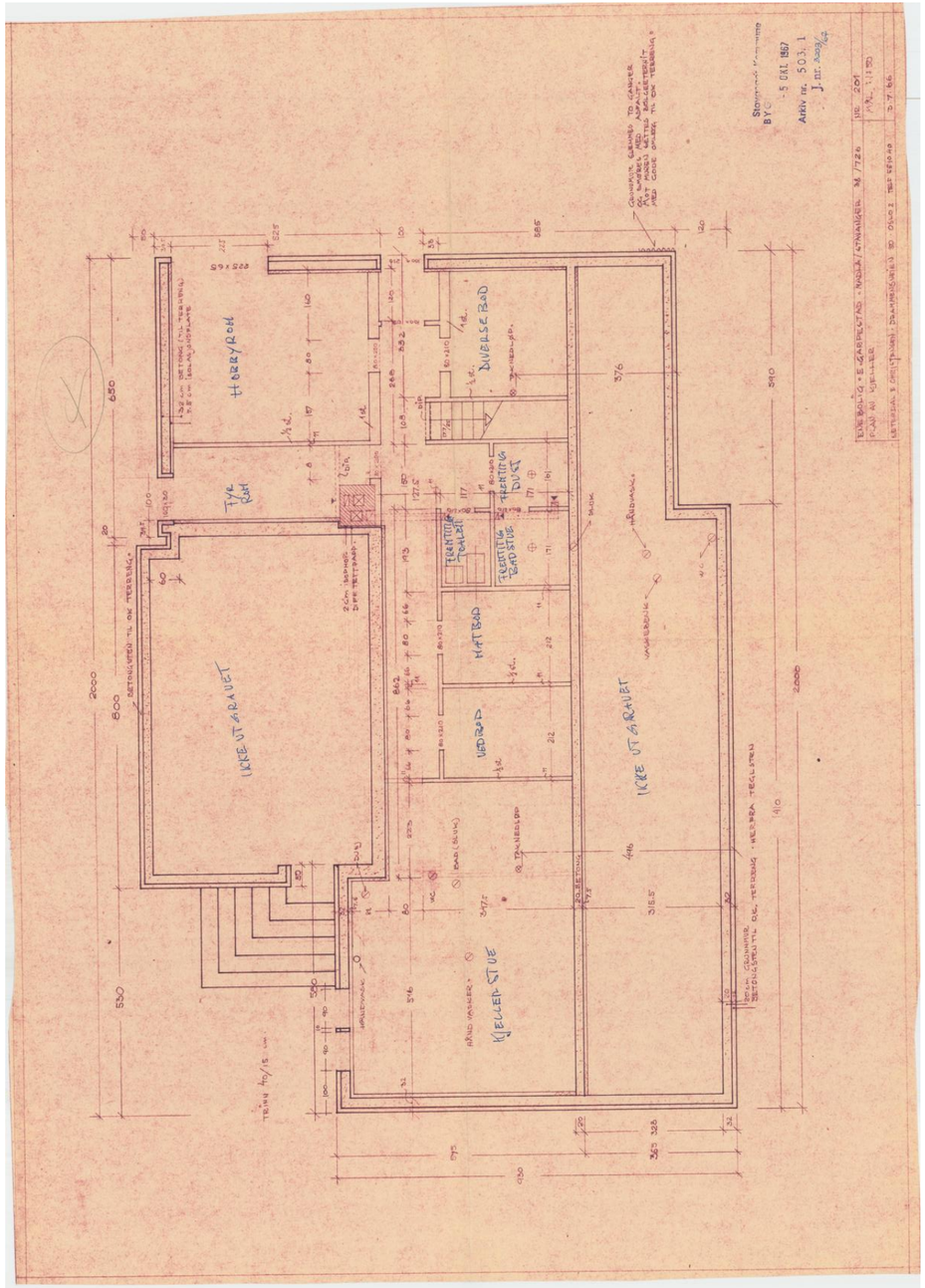
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.


Stavanger kommune
BYG - 5 OKT. 1967
Arkiv nr. 503.1
J.nr.
NB! ALLE MÅLER MURMÅL

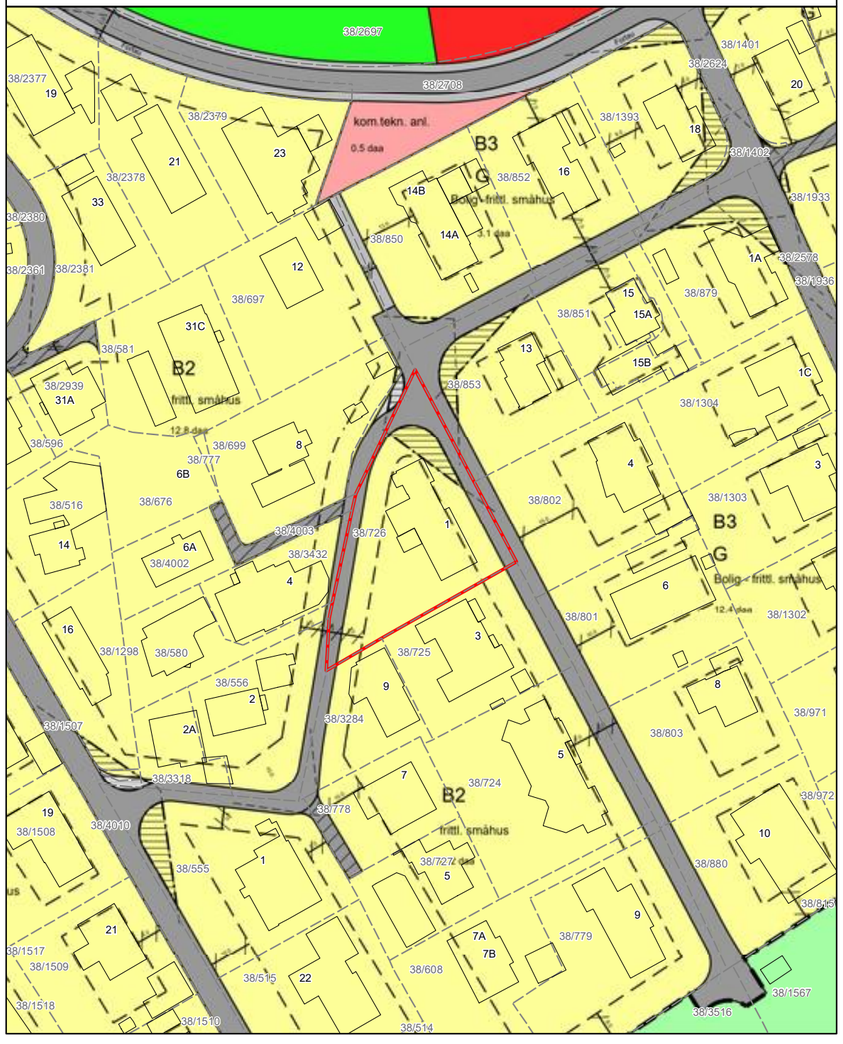

Stavanger kommune
BYG - 5 OKT. 1967
Arkiv nr. 503.1
J.nr.
HOBBYROM
TØRKEROM
BADSTUE
KJELLERSTUE
IKKE UTGRAVET

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/726/0/0
Dato: 2026-11-06 Planident: 2170
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 14.5.2012

Stavanger kommune

N

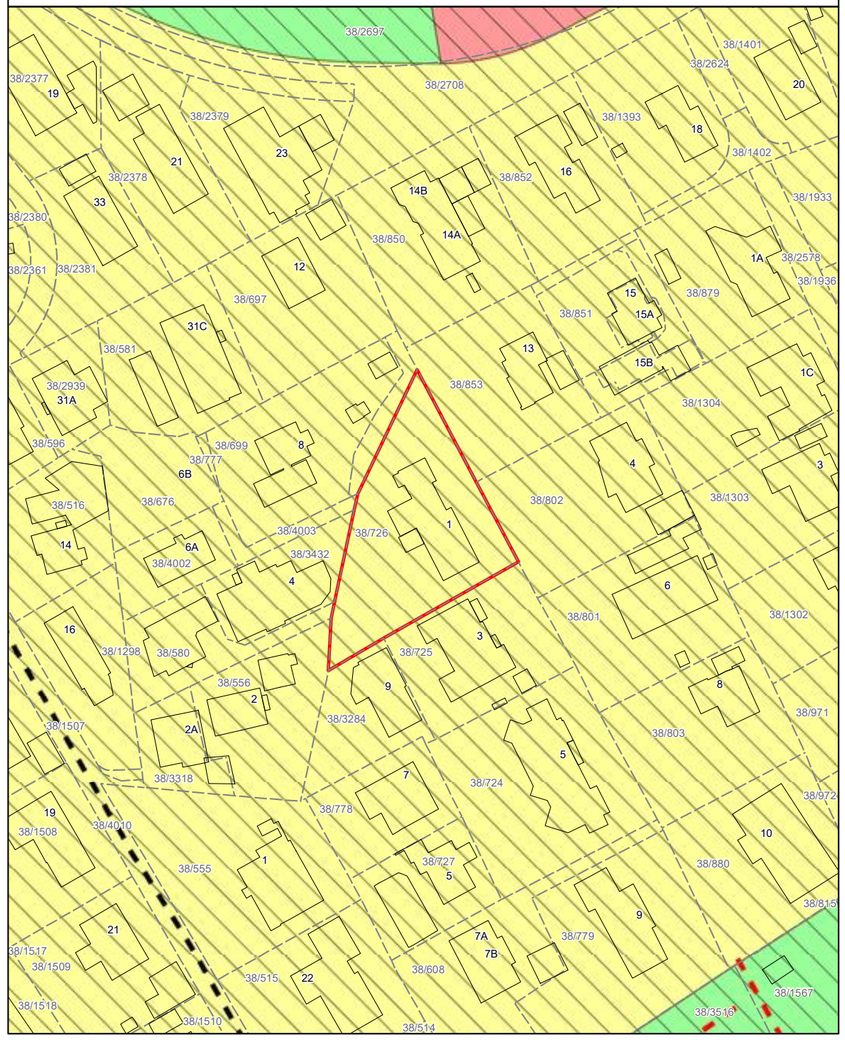


Kommuneplan

Adresse: Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/726/0/0
Dato: 2026-11-06 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

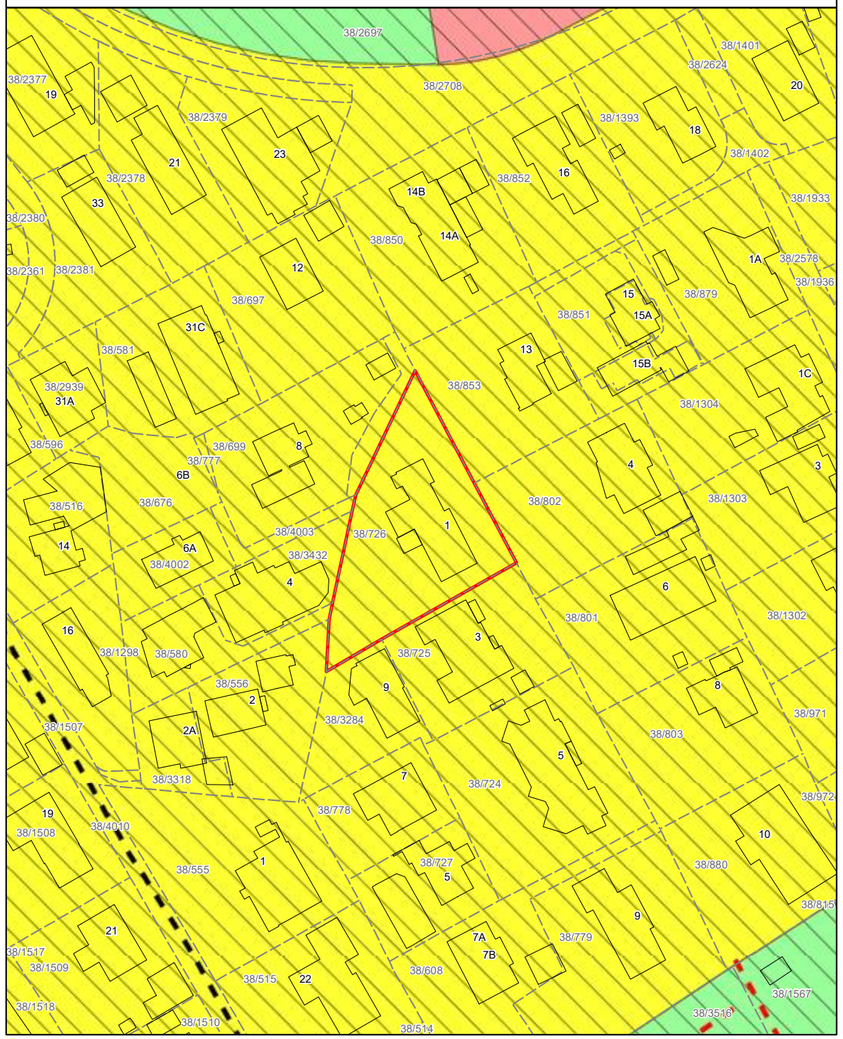


Kommuneplan under behandling

Adresse: Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/726/0/0
Dato: 2026-11-06
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



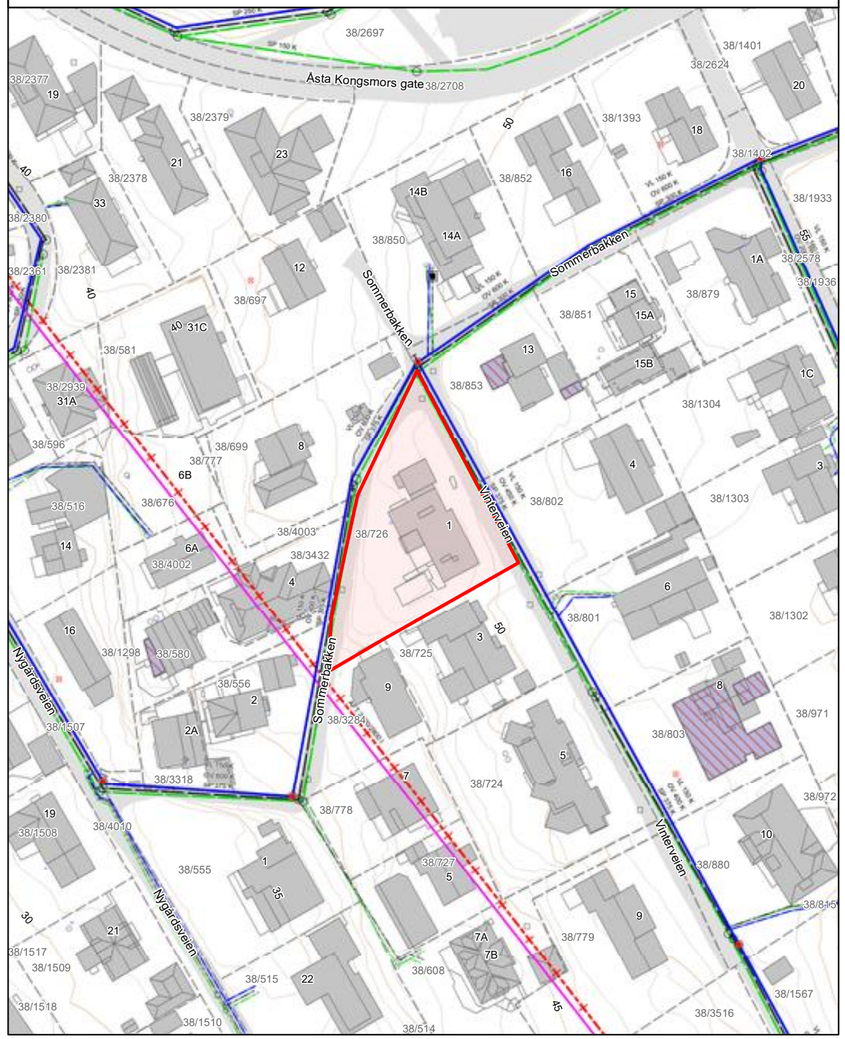
Vann- og avløpskart

Adresse: Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/726/0/0
Dato: 2026-11-06
Målestokk: 1:1,000

Beliggenhet og høyder på ledningsanleggene er orienterende, spesielt private ledninger har varierende kvalitet.

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring

Vann og avløp

Beliggenhet og høyder (NN2000) på ledninger og kummer må oppfattes som orienterende

- Avløp felles ledning
- Avløp felles tunnel
- Overvannsledning
- Overvann pumpeledning
- Overvann fordrøyning
- Overvann tunnel
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvann tunnel
- Vannledning
- Vann pumpeledning
- Signal kabel
- Beskyttelse ledning
- Varerør
- Kum
- Brannkum
- Kum privat
- Kran
- Overløp
- Sluk
- Hydrant
- Fordrøyningsbasseng
- Slamavskiller
- Oljeutskiller
- Fettavskiller
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Basseng
- Oljetank
- Utslipp

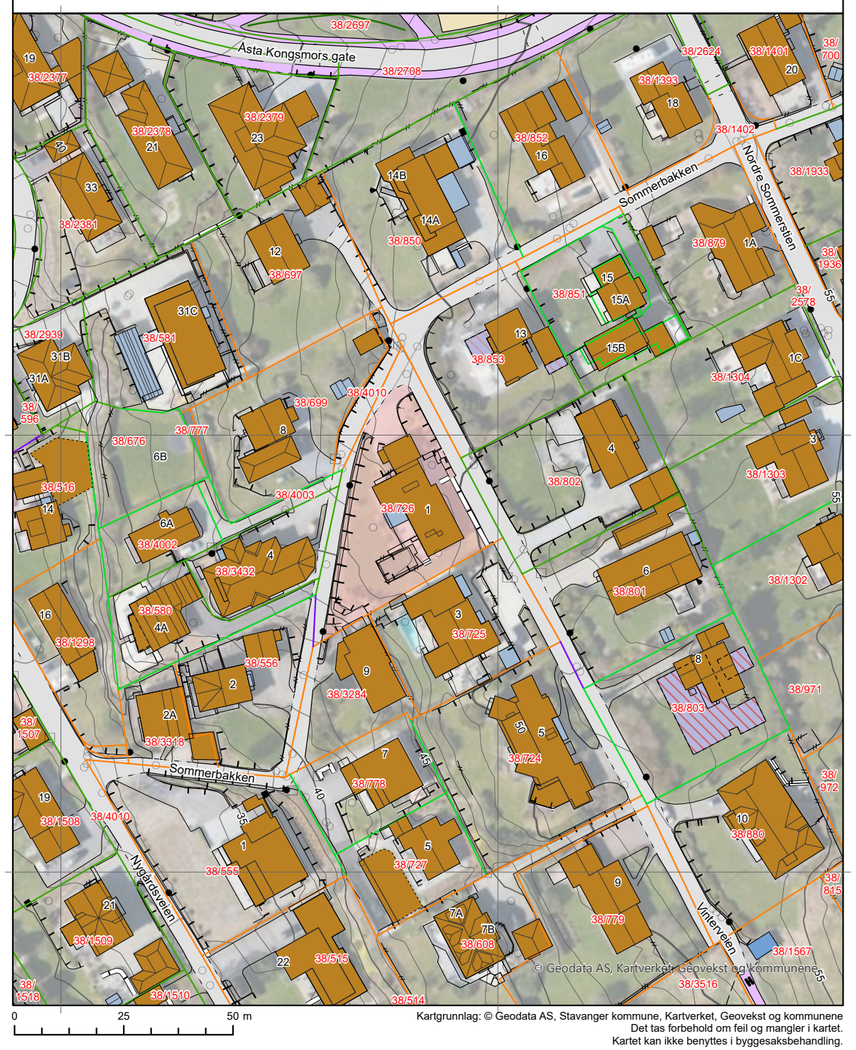
ambita

Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/38/726/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg

ambita

Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/38/726/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vinterveien 1, 4041 HAFRSFJORD. Gnr. 38, bnr. 726, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260205
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

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