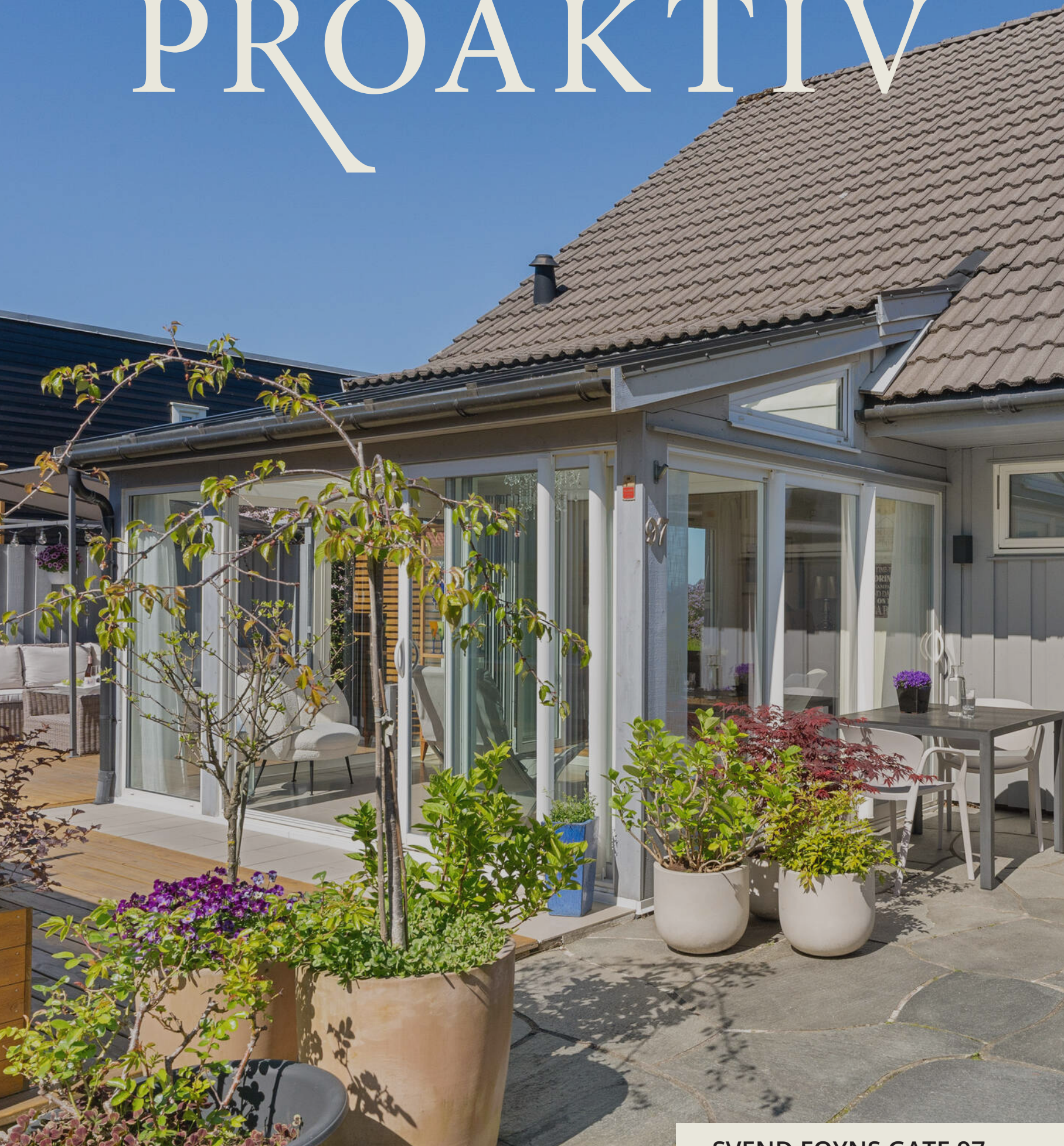


# PROAKTIV



SVEND FOYNS GATE 97



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

### Jæren

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### Lillestrøm

- **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



## ÅSEN

Innholdsrik familiebolig over tre plan i vertikaldelt tomannsbolig|  
Attraktivt område| Hagestue| Parkering i garasje

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 21, bnr. 1189, i Stavanger kommune

**Prisantydning:** 6.500.000,-

**Omkostninger:** 180.400,-

**Totalpris:** 6.680.400,-

**Kommunale avgifter:** 22.490,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1980

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 237 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 197 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i romslig garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

**Tomt:** 353.6 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: D

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	96		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

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 Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. 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

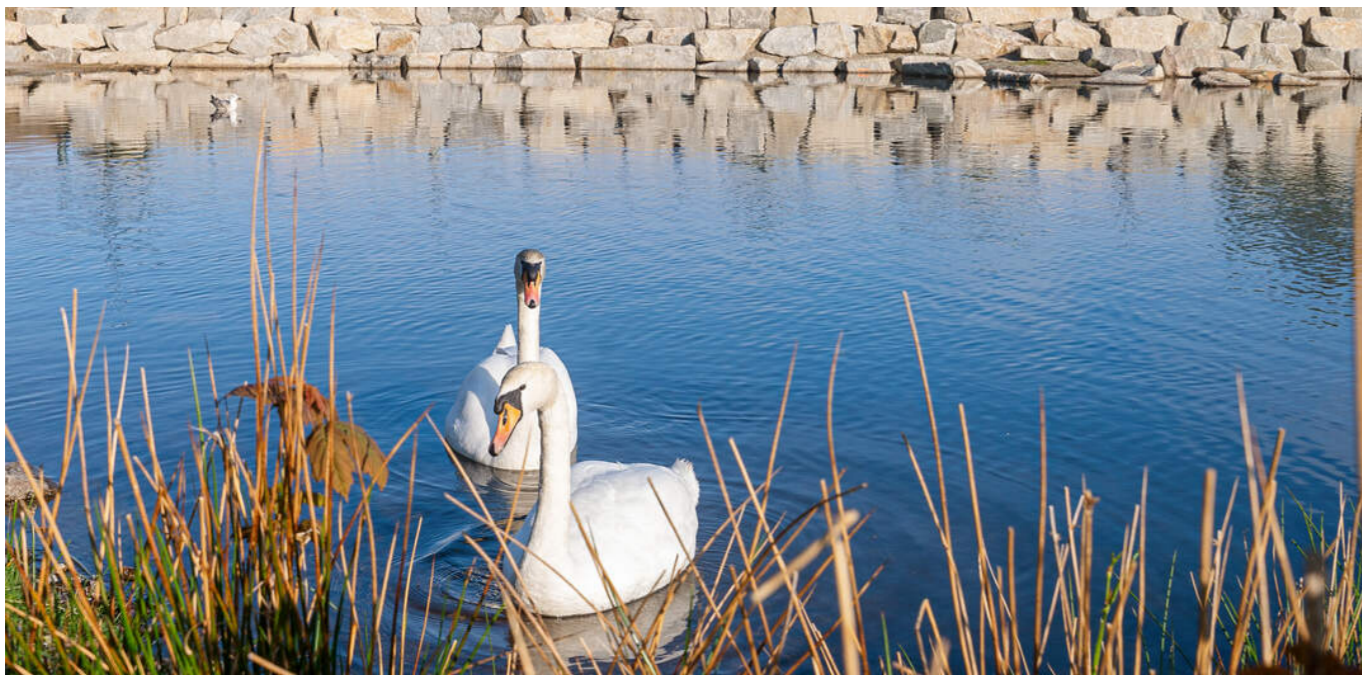
Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

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!



# ÅSEN

*Kommune: Stavanger*

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

Attraktiv beliggenhet på Åsen nær både byliv og natur.

Boligen har en fin beliggenhet på Åsen, like ved Hillevåg, med kort vei til både Sørmarka Arena, Vannassen og de populære turområdene ved Ullandhaugstårnet og Sørmarka. Her bor du med gangavstand til både Stavanger Universitetssykehus (SUS) og Universitetet i Stavanger (UiS)

Det er kort avstand til Stavanger sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av servicetilbud som shopping, restauranter, kaféer, treningsentre og uteliv. I tillegg ligger Hillevåg og Kilden kjøpesenter kun en kort spasertur unna.

I nærområdet finnes også dagligvarebutikker, barnehager og skoler, samt busstopp med hyppige avganger. For bilpendlere er det enkel tilgang til E39, som gir rask forbindelse til Sandnes, Sola



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Gjøas gate Linje 11, N85	4 min 0.4 km
🚶	Paradis stasjon Linje L5	19 min 1.6 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.6 km
🚶	Stavanger Sola	13 min

## DAGLIGVARE

🚶	Coop Mega Kilden	6 min 0.5 km
🚶	Rema 1000 Hillevåg PostNord	6 min 0.5 km

## VARER/TJENESTER

🚶	Kilden Kjøpesenter	6 min
🚶	Apotek 1 Kilden	6 min

## SPORT

🏀	Svend foynsgate balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
🏊	Auglend skole Aktivitetshall	8 min 0.7 km
🏊	Trimeriet Stavanger	8 min
🏊	SATS Hillevåg	9 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Recharge Shell Haugåsveien	5 min
🚗	Kilden Senter	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og Tananger.

## Bebyggelse

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

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

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

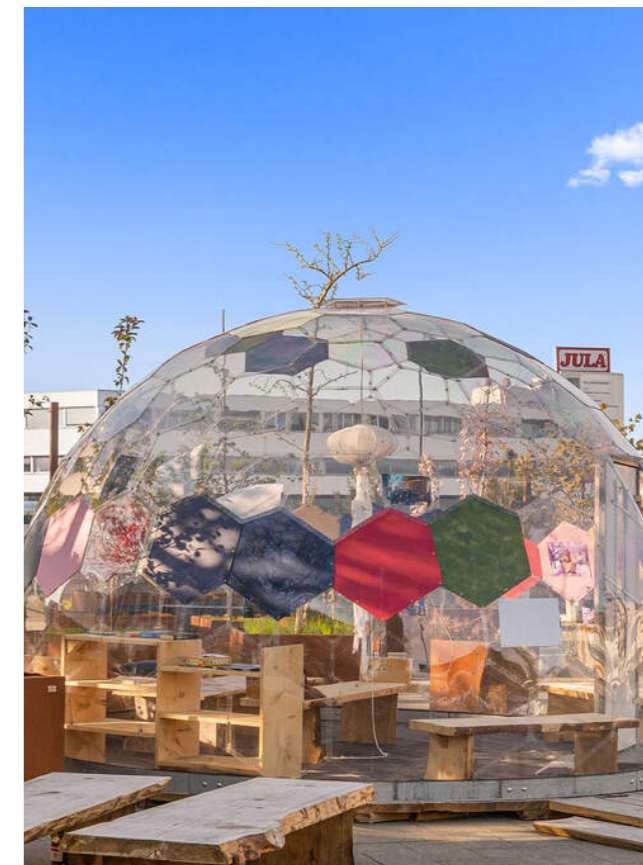


#### SKOLER

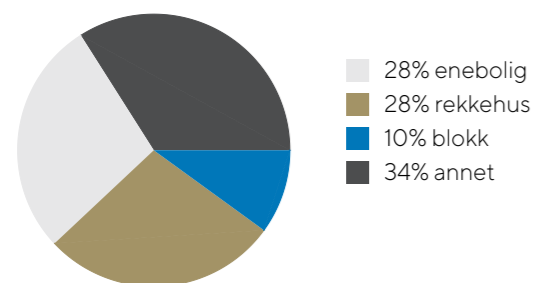
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	14 min 1.2 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	6 min 2.1 km

#### BARNEHAGER

Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	7 min 0.6 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	13 min 0.9 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 112 barn	11 min 0.9 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL SVEND FOYNS GATE 97

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Parkering i romslig garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Tomtestørrelse

353 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre. Saltak av sperr med betongtaktekking.

Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1980. Innvendig er de

fleste overflater pusset opp eller nye ca 2011, kjøkkeninnredning

og bad nytt/renovert i denne perioden.

Utvendig er boligen godt vedlikeholdt, avvik stort sett på grunnlag av alder bygningsdeler, se også rapport.

### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Klosse bak overligger

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Innvendig > Knirk i gulv/ parkett

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Pipe og ildsted

- Innvendig > Rom Under Terreng

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft

- Tomteforhold > Fuksikring og drenering

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv

- Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon

- Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

### Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKSTAS (befaringsdato:

Torsdag, 21. mai 2026)



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

2.etg: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

1.etg: Entré/trapperom, toalettrom, stue, kjøkken, trapperom til kjeller

Kjeller: Trapperom, toalettrom, tv-stue, entré kjeller, arbeidsrom, vaskerom, bod, bod 2

Garasje

Dagens bruk av tv-stue i kjeller samsvarer ikke med tilgjengelige bygningstegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet, som i dag benyttes som stue, er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad om bruksendring eller godkjenning.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet. I ytterste konsekvens kan manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard eller bruksformål, samt illeggelse av tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kontakt megler for nærmere informasjon.

## Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 70 kvm  
Total BRA: 70 kvm

1. etasje  
BRA-i: 74 kvm  
BRA-b: 13 kvm  
Total BRA: 87 kvm

2. etasje  
BRA-i: 53 kvm  
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 50 kvm

2. etasje: 5 kvm

Garasje

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 27 kvm  
Total BRA: 27 kvm

Balkong i 2 etg på ca 5 m2 og terrasse/platter i tre på ca 50 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 Svend Foyns gate 97 – en attraktiv familiebolig på populære Åsen

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Åsen, i nærheten av Hillevåg, med kort vei til både byliv, servicetilbud og flotte naturområder. Her bor du med nærhet til Sørmarka Arena, Vannassen og de populære turområdene ved Ullandhaugstårnet og Sørmarka. I tillegg er det gangavstand til både Stavanger Universitetssykehus (SUS) og Universitetet i Stavanger (UiS).

Hovedetasjen byr på en romslig og innbydende stue med lyse overflater som skaper en luftig og hyggelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og øvrig ønsket møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en lys og trivelig hagestue som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir ekstra plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og er adskilt med skyvedører som gir fleksibilitet mellom åpne og mer skjulte løsninger. Kjøkkenet er av god størrelse og har plass til spisebord av ønsket størrelse. Innredningen fra 2011 har lyse, slette fronter og benkeplate i stein, og byr på rikelig med skaplass og gode arbeidsflater. Herfra kan man også nyte en

flott utsikt som virkelig må oppleves. En peis på kjøkkenet bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

I hovedetasjen finner man også et praktisk gjestetoalett.

I andre etasje ligger boligens soveromsavdeling med tre gode soverom. Hovedsoverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. I tilknytning til rommet finner man en praktisk walk-in-garderobe, elegant skjult bak skyvedører. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av familiens behov. I tilknytning til soverommene ligger et pent, helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjløsning.

Kjelleretasjen tilbyr gode oppbevaringsmuligheter med to boder, hobbyrom og en ekstra stue. Stuen er ikke godkjent som rom for varig opphold i henhold til originale byggetegninger. Etasjen har også et separat toalett som heller ikke fremkommer på de originale tegningene.

## Oppvarming

Varmepumpe, ved



## STUE

Hovedetasjen byr på en romslig og innbydende stue med lyse overflater som skaper en luftig og hyggelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og øvrig ønsket møblement.





## HAGESTUE

Fra stuen er det utgang til en lys og trivelig hagestue som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.





## KJØKKEN

Kjøkkenet er av god størrelse og har plass til spisebord av ønsket størrelse. Innredningen fra 2011 har lyse, slette fronter og benkeplate i stein, og byr på rikelig med skaplass og gode arbeidsflater.





ENTRÉ



GJESTETOALETT



## HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. I tilknytning til rommet finner man en praktisk walk-in-garderobe, elegant skjult bak skyvedører.



## ØVRIGE SOVEROM

De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av familiens behov.



## BADEROM

I tilknytning til rommene ligger et pent, helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjløsning.





## KJELLER

Kjelleretasjen tilbyr gode oppbevaringsmuligheter med to boder, hobbyrom og en ekstra stue. Stuen er ikke godkjent som rom for varig opphold i henhold til originale byggetegninger.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

---



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

2.142.012,- for 2025

### Formuesverdi sekundær

8.568.046,- for 2025

### 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

22.490,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra boligkalkulatoren til Skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte

tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### 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 gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført vegg i vegg med naboens garasje.

Dagens bruk av tv-stue i kjeller samsvarer ikke med tilgjengelige bygningstegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet, som i dag benyttes som stue, er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Toalettrom i kjeller er etablert uten at dette fremgår av de opprinnelige bygningstegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad om bruksendring eller godkjenning.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet. I ytterste konsekvens kan manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard eller bruksformål, samt ileggelse av tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Det er gitt tillatelse til vinterhagen, men det fremgår av tillatelsen at det skal søkes om ferdigattest for tiltaket. Dette er ikke gjort. Kjøper overtar derfor ansvaret og risikoen knyttet til hvorvidt ferdigattest vil bli gitt.

Samarbeidspartnere  
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.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.09.2011.

Det foreligger en ferdigattest for endring av carport til garasje datert 11.02.2019.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 6. september 2011

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/21/1189:

22.10.1980 - Dokumentnr: 15197 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:1186  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:1187  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:1190

09.10.1980 - Dokumentnr: 14322 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:21 Bnr:631

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplan:

Id: KP 2023-2040

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan:

Id: 2560

Navn: Detaljregulering for boligområde på Åsen. Hillevåg bydel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten ( 100 meter)

Id: 2731

Navn: Områderegulering for Hillevåg

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med videre adkomst over privat vei frem til eiendommen. (merknad: 21/631)

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

Radonmåling

### Grunnboksdato

Mandag, 1. juni 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

162 500,00 (Dokumentavgift)

-----  
162 500,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
180 400,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

6 662 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 680 400,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

### Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### Lovanvendelse

Snakket med Stavanger kommune, finansiering OK

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

#### Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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

Bjørn Inge Hetland

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 84 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglernes deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 7 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 52 200.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 6 900,00, Utlegg fotograf tilvalg (drone/kveldsbilder) kr 2 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Boligselgerforsikring

kr 37 115,00, Oppgjørskostnad kr 0,00, Tilstandsrapport kr 15 580,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 66 737.

Totale kostnader kr. 118 937.

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

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

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
2.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER

18 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svend Foyns gate 97	Svend Foyns gate 97	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

07 - 2002

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
fra 09 - 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1716583

### Informasjon om selger

Selger

Hetland, Bjørn Inge

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

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

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

2.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Bad totalrenovert. Hovedansvar/tommer: Byggmester Sagen AS. Fliser: Vest Mur AS. Rørlegger: Rør Comfort AS. Elektro: LK Elektro.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Byggmester Sagen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

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

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

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Vinduer og altandør skiftet i hovedetasjer. Takvindu bad skiftet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Byggmester Sagen AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

Side 2



4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
2017

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Skiftet vinduer i sokkel etasje.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Taubygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall  
2020

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Skiftet kjellerdør

4.4.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.4.2 Årstall  
2018

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Hoveddør skiftet.

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Byggmester Henry Goa as

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.

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

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

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2011

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye automatsikringer installert. Nytt ei-opplegg til kjøkken og bad. Kontakter og brytere skiftet.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

LK Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2023

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ei-bil lader installert.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Etech AS

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

#### Rør

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2011

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rør-i-rør bad. Skiftet komplett baderomsutstyr. Nytt gjeste-toalett med vannstopper. Vask/armatur skiftet på kjøkken.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rør Comfort AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2022

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vv-bereder til smart-type. Installert vann-stopper på hovedkran.

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hundvåg Rør og Bygg AS, Akaso Elektro AS

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
2011

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Montert varmekabler i flere rom, installert varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
LK Elektro, ACSenteret Stavanger AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

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

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

**Beskriv feilen eller endringen**  
Montert ny peis i 2011.

#### Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
Svart-sopp på takplater på kaldt loft. Behandlet med klor. Montert ekstra ventiler.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

Side 6



#### Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsppliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

24.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**  
2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bygget på hagestue.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bocon AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadsppliktig

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

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

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

#### Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 7



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring


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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 50748042**

## Egenerklæringskjema

Name: **Bjørn Inge Hetland** Date: **2026-05-18**

Identification  
 Bjørn Inge Hetland



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

# Tilstandsrapport

 Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 21, bnr. 1189

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Bjørn Inge Hetland

18/05-2026  
14:46:44

BankID OIDC  
High

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 20137-2668

Eiendomsverdi ref nr: KJ3721

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



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



Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER  
Gnr 21 - Bnr 1189  
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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20137-2668

Befaringsdato: 21.05.2026

PROAKTIV NO 7

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre. Saltak av sperr med betongtaktekking.

Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1980. Innvendig er de fleste overflater pusset opp eller nye ca 2011, kjøkkeninnredning og bad nytt/renovert i denne perioden. Utvendig er boligen godt vedlikeholdt, avvik stort sett på grunnlag av alder bygningsdeler, se også rapport.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1980

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr fra byggeår. Betongtakstein fra byggeår. Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Bordkledning fra byggeår, enkelte byttet ifm med vinduer/dører, sett fra bakkeplan er fasader/bygningsdeler godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på værsvekkelser.

Nyere vinduer i kjeller, fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalte ytterdører i tre fra 2011, 2018 og 2024, foldedør i aluminium. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Terrasse/platte av tre på terreng, balkong i 2 etg. Overflater er funnet i orden, godt behandlet. Utvendig kjellertrapp i betong, rekkverk i tre. Overflater er funnet i orden, rekkverk godt behandlet.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og parkett på gulv, tapeserte og malte vegger, takplater og malt panel. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader eller spesielle bruksslitastjer. Se punkt under. Parkett i stue/kjøkken med avvik/knirk.

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller. Elementpipe i leca.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg.

Malt/behandlet trapp inne fra byggeår. Overflater er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet" Nyere, fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Innglasset balkong fra 2012, overflater og innglassing er funnet i orden.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg med vaskeromsnisje iflg eier renovert/ nytt 2011 med fliser på gulv og vegger, malt tak, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterner. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler. Plastsluk i gulv.

Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig drepsåpning fra skjult sisterner på toalettassen. Elektrisk styrt vifte i tak.

Fuktsøkt i i knekott mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra byggeår med grovstøpt gulv, muryttervegger og skillevegger i panel. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fuktsøkt i vegg/panel på vaskerom i risikosone/gult. Trekonstruksjoner trekker opp fukt fra omgivelsene/luft, vifte brukes, evt monterer avfukter.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2011 med lyse, slette fronter/dører, steinplate. Innebygget kjøleskap og frys, oppvaskmaskin og to stk innebygget steikeovner, micro og kaffemaskin i høyskap. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med avkast ut.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etg pusset opp i 2011 med fliser på gulv, malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterner. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Toalettrom i kjeller med overflater fra byggeår, vask på vegg, toalett på gulv, ingen ventilasjon fra rommet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap plassert på vegg i vaskeromsdel bad i 2 etg. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken med avkast ut, ellers naturlig lufting fra boligen. Ca 200 liters varmtvannsbereider iflg eier fra 2022. Er forskriftsmessig tilkopledd strøm med fast kontakt.

Automatsikringer, el skap i kjeller/entre.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

## Beskrivelse av eiendommen

Stedstøpt grunnmur av betong.  
Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

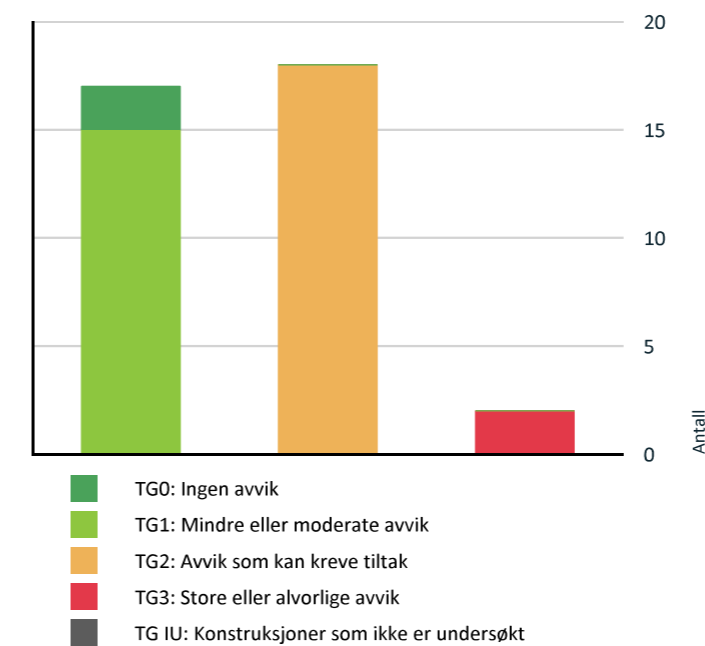
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasjen er byggegodkjent for, størrelse og utforming er derfor ikke undersøkt.

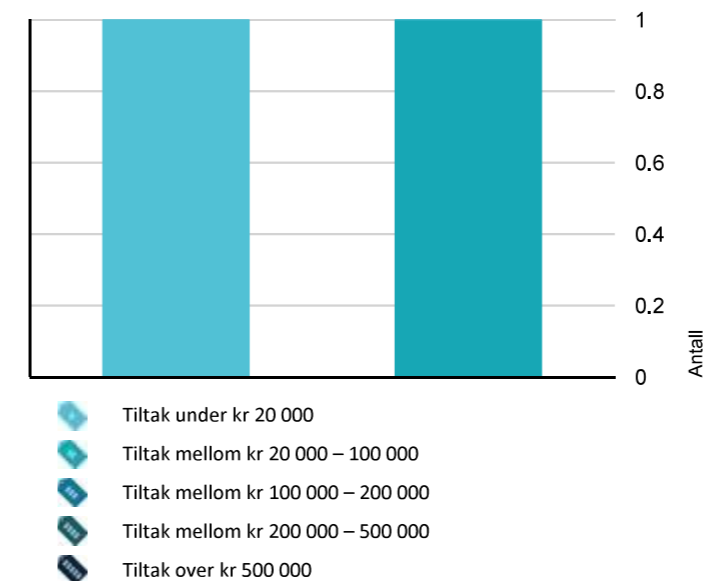
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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.

#### Tomannsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Klosse bak overligger [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Innvendig > Knirk i gulv/ parkett [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

[Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

Seveier vertikaldelt tomannsbolig.

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Normalt

### Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Nyere vinduer i kjeller, vinduer og dører i 1 etg og 2 etg fra 2011. Ny kjøkkeninnredning, renovert/nytt bad i 2 etg. Nytt el skap med innhold/sikringer. Pusset opp toalettrom i 1 etg. Ny parkett i 1 etg. Montert varmepumpe. Montert peis i stue.
2012	Modernisering	Innglasset balkong/terrasse.
2020	Modernisering	Ny hovedytterdør.
2022	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Betongtakstein fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtakstein fra byggeår, sett fra bakkeplan ligger taksteinen stort sett pent uten synlige mangler/skader på enkelstein, noe mose på takstein, en gavlestein mot innglasset balkong/terrasse vipper en del/er ikke tilpasset. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takfasader kan rengjøres for mose, tilpasse/skjære gavlestein mot innglasset balkong/terrasse. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Noe mose på overflater takstein.



Ikke tilpasset gavlestein mot innglassing.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner/nedløp i lakkert aluminium, sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Bordkledning fra byggeår, enkelte byttet ifm med vinduer/dører, sett fra bakkeplan er fasader/bygningsdeler godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på værsvikler.

## Tilstandsrapport



Stående og liggende bordkledning.

### TO-2 Klosse bak overligger

#### Beskrivelse

Deler av bordkledning/veggkonstruksjon med avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur da det er montert klosse under/bak overligger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Fjerne klosse under overslag, montere museband/sperre. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Slått klosse under/bak overligger.

### TO-2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Saltak av sperr fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldtloftet opplevdes for lite gjennomluftet, det er synlige tegn/merker på undertak etter kondensering da det er en del svertesopp på underside undertak/sutak. Iflg eier er det tidligere gjort tiltak mot dette, både behandling av svertesopp på overflater og utbedring av luftingen med ventiler i gavler og lekter ned mellom isolasjonen og undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

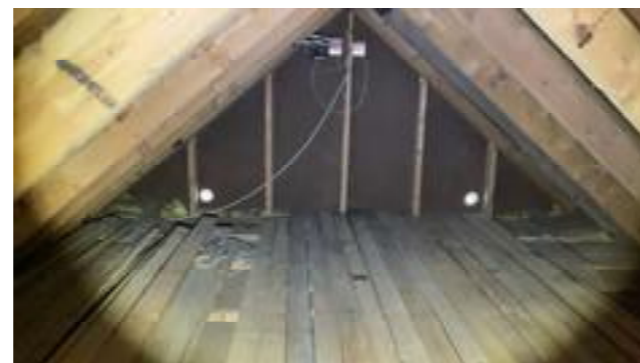
Det bør etableres bedre gjennomlufting av kaldtloftet, montere ventiler/takhatter i motsatt ende slik at det blir gjennomlufting. Konfr evt skadedyrfirma om tiltak/videre behandling. Ideelt sett og evt på sikt bør det etableres lufting i skråtakskonstruksjonen, dette kan da evt også gjøres fra utsiden.



Svertesopp på undertak/sutak.



Trekk lekter ned mellom isolasjonen og undertak.



Ventiler i gavler.

### TO-1 Vinduer

#### Beskrivelse

Nyere vinduer i kjeller, fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

## Tilstandsrapport



Vinduer fra 2011.

### TO-1 Dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører i tre fra 2011, 2018 og 2024, foldedør i aluminium. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Balkongdør fra 2024.



Hovedytterdør fra 2018.



Foldedører i aluminium i innglasset balkong/terrasse fra ca 2012.

### TO-1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse/platte av tre på terreng, balkong i 2 etg. Overflater er funnet i orden, godt behandlet.



Terrasse/platte på terreng.



Balkong i 2 etg.

### TO-1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i betong, rekkverk i tre. Overflater er funnet i orden, rekkverk godt behandlet.

## Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

### INNVENDIG

#### TO-1 Overflater

##### Beskrivelse

Fliser og parkett på gulv, tapeserte og malte vegger, takplater og malt panel. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader eller spesielle bruksslitasjer. Se punkt under.



Fliser og parkett på gulv.

#### TO-2 Knirk i gulv/ parkett

##### Beskrivelse

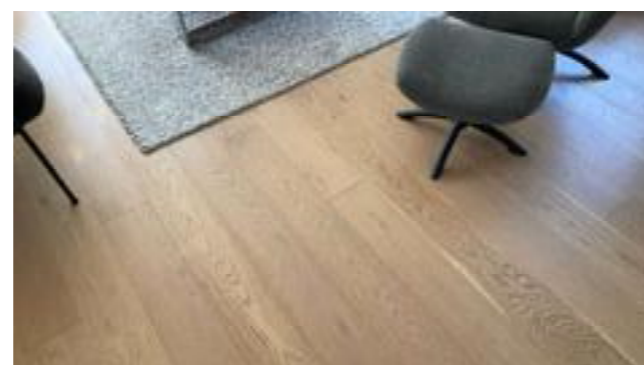
Parkett i stue/kjøkken med avvik/knirk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Parkett i stue/kjøkken har en del knirk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Knirk kan evt utbedres.



Knirk i parkett stue og kjøkken.

#### TO-2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet samt målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i trapperom og stort soverom 2 etg, mindre i øvrige etasjer/rom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

#### TO-2 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Elementpipe i leca.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Elementpipe i leca fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Noe sotavrenning fra feieluke i kjeller. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

## Tilstandsrapport



Ildsted på kjøkken.

#### TO-2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

##### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg.

##### Vurdering av avvik:

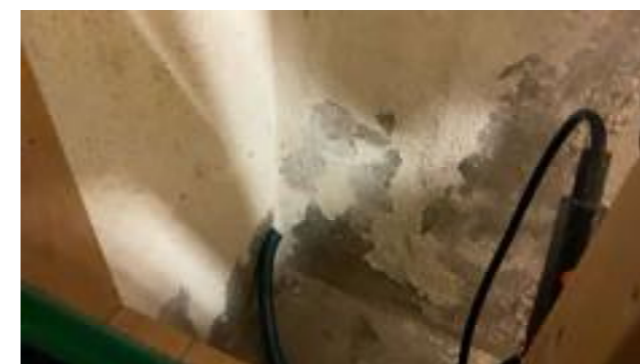
- Det er avvik:

Sett på innside muryttervegger i kjeller er det en del salt/kalkutslag og malingsavflassing som tyder på fukttransport gjennom mur fra grunn/utside. Fuktmålt i påforet treyttervegg uten unormale forhold.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muryttervegger i kjeller kan utbedres/behandles.



Salt/kalkutslag og malingsavflassing på overflater mur i kjeller.



Fuktsøkt i påforet yttervegg uten unormale forhold.

#### TO-1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Malt/behandlet trapp inne fra byggeår. Overflater er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

#### TO-1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Nyere, fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Slette innerdører.

#### TO-1 Innglasset balkong

##### Beskrivelse

Innglasset balkong fra 2012, overflater og innglassing er funnet i orden.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 2 ETG > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i 2 etg med vaskeromsnisje iflg eier renovert/ nytt 2011 med fliser på gulv og vegger, malt tak, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterner. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Bad i 2 etg.

# Tilstandsrapport

## 2 ETG > BAD

### 10.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader men det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Vindu plassert i dusjens fuktzone.

## 2 ETG > BAD

### 10.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er ikke etablert med fall, er flatt. Det er påvist at noen fliser har bom/hullyd under, samt knikk, dvs fliser som ikke er godt festet/er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Bl.a knikk/bom under fliser i dette området på gulv.

## 2 ETG > BAD

### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/fukttetting fra 2011, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

## 2 ETG > BAD

### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Seksjon med hel servant, nisje med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegg/dør, nedsenk og sluk på gulv, vegghengt toalett med skjult sisterne. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreneringsåpning fra skjult sisterne på toalettkassen.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Drensåpning fra toalettkassen.

## 2 ETG > BAD

### 10.2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk styrt vifte i tak, er testet med papir og funnet med funksjon. Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør, TG basert på avvik og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Vifte funksjonstestet med papir.

## 2 ETG > BAD

### 10.9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktsøkt i i knekott mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

## KJELLER > VASKEROM

### 10.3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeår med grovstøpt gulv, muryttervegger og skillevegger i panel. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktsøkt i vegg/panel på vaskerom i risikosone/gult. Trekonstruksjoner trekker opp fukt fra omgivelsene/luft, vifte brukes, evt monterer avfukter.

## Tilstandsrapport



Fuktsøkt i trekonstruksjoner på vaskerom i risikosone.

### KJØKKEN

#### 1 ETG > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjækkenninnredning iflg eier fra 2011 med lyse, slette fronter/dører, steinplate. Innebygget kjøleskap og frys, oppvaskmaskin og stk innebygget steikeovner, micro og kaffemaskin i høyskap. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Kjækkenninnredning.

#### 1 ETG > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Kjækkventilator med avkast ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### SPESIALROM

#### 1 ETG > TOALETTROM

##### TG 2 Overflater og konstruksjon

###### Beskrivelse

Toalettrom i 1 etg pusset opp i 2011 med fliser på gulv, malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sistene. Elektrisk styrt vifte på vegg.

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Synlig dreinsåpning fra skjult sistene på toalettassen men dette er ikke ett fuktstett rom og lekkasjvarsler bør derfor monteres under/gulv.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjvarsler under/på gulv.



Toalettrom 1 etg.

#### KJELLER > TOALETTROM

##### TG 3 Overflater og konstruksjon

###### Beskrivelse

Toalettrom i kjeller med overflater fra byggeår, vask på vegg, toalett på gulv, ingen ventilasjon fra rommet.

###### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

###### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom i kjeller.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

###### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

Stengekran på vann er identifisert.

###### Konsekvens/tiltak

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



Stengekran på vann.

##### TG 1 Vannledninger rør i rør

###### Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør, til bad i 2 etg, vannfordelerskap plassert på vegg i vaskeromsdel bad i 2 etg.

##### TG 2 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

###### Vurdering av avvik:

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

Lufting av avløpsanlegget over tak er identifisert.

###### Konsekvens/tiltak

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



Utlufting av avløpsanlegget sett i knekott.

##### TG 1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken med avkast ut, ellers naturlig lufting fra boligen.

##### TG 1 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereider iflg eier fra 2022. Er forskriftsmessig tilkoplest strøm med fast kontakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Varmtvannsbereider.

##### TG 2 Varmepumpe luft/luft

###### Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe luft/luft iflg eier fra 2011, mer enn halvparten levetid er oppbrukt.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

### Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i kjeller/entre.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011 I el skap bygget om til automatsikringer.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ikke ofte men det har hendt ved stor belastning på enkelsikringer.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på at deler er ett eldre anlegg, det ikke foreligger samsvarserklæringer/sluttkontroll på utførte tiltak etter 1999, anbefales det med en utvidet el kontroll.**



El skap.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Ukjnet byggegrunn men basert på obserasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

#### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig platonplast på mur, ikke brukt platonlist på toppen av platen ihht monteringsanvisningen. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere platonlist på toppen av platen. Denne skal hindre organisk materiale/jord komme mot mur og opprettholde god lufting av murkonstruksjonen under terreng. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## Tilstandsrapport



Ikke platonlist på toppen av platen.

#### T0-2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Stedstøpt grunnmur av betong.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedstøpt grunnmur av betong fra byggeår, sett på synlige overflater mur er det ingen observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter, spesielt i overganger/utsparinger for vinduer og dører.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov.



Enkelte riss i mur.

#### T0-9 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

##### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Brannslukkerapparat fra 2019.



Større åpninger mellom trinn og i rekkverk i trapp.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Bilparkering.

#### Byggeår

1984

#### Standard

Normal, nyere garasjeport.

#### Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

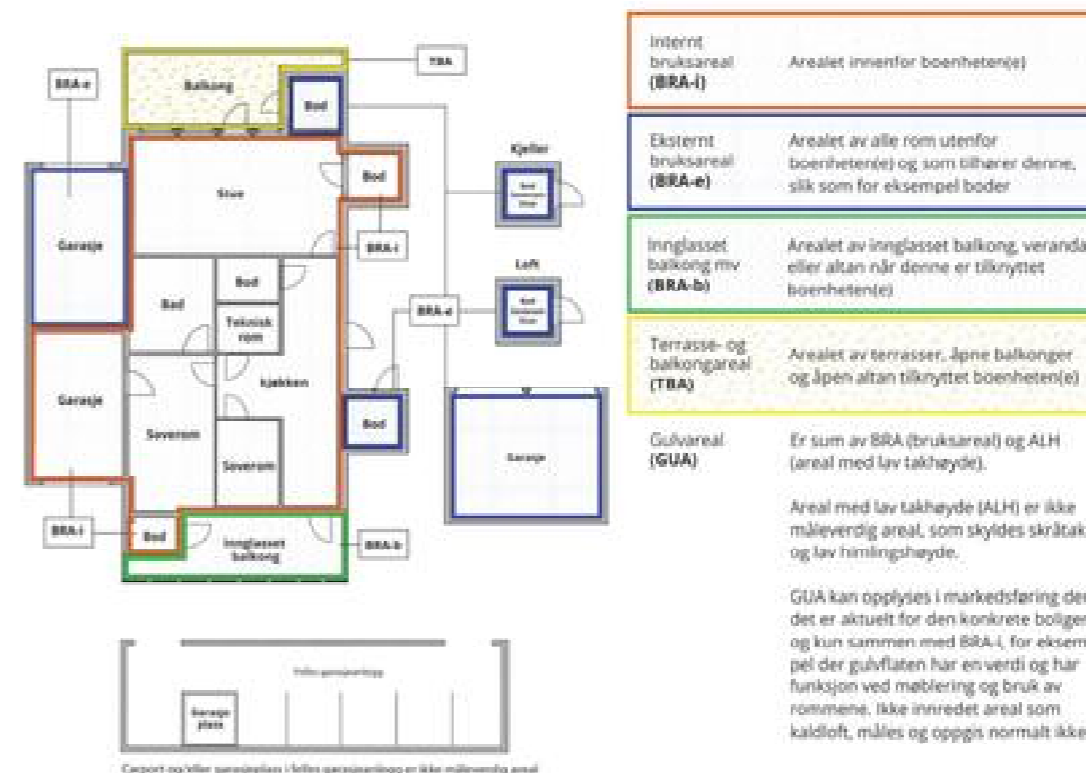
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	53			53	5
1 etg	74		13	87	50
Kjeller	70			70	
<b>SUM</b>	<b>197</b>		<b>13</b>		<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 etg	Entré/trapperom, toalettrom, stue, kjøkken, trapperom til kjeller		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, tv-stue, entré kjeller, arbeidsrom, vaskerom, bod, bod 2		

### Kommentar

Balkong i 2 etg på ca 5 m2 og terrasse/platter i tre på ca 50 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		27		27	
<b>SUM</b>		<b>27</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

### Romfordeling

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



### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasjen er byggegodkjent for, størrelse og utforming er derfor ikke undersøkt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Bjørn Inge Hetland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	1189		0	353.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Svend Foyns gate 97

### Hjemmelshaver

Hetland Bjørn Inge

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger på åsen i Stavanger Kommune.

#### Adkomstvei

Via haugåsveien til Svend Foyns gate.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.05.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	26.05.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.



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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ3721>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Energiaattest

Adresse <b>Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER</b>		
Dato for energimerking <b>27.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiaattest-2026-302548</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>4312457</b>	
Gårdsnummer <b>21</b>	Bruksnummer <b>1189</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1980</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>210,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>197,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**207,35 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**181,47 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**38 019 kWh**



## Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER

**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjir/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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: 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 varmelementer 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

##### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

##### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Om grunnlaget for 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.

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

### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**DAGBOKFØRT**  
27 OKT 80 15197  
DYFOGDEN I  
STAVANGER

Skjete.

Undertegnede Brødrene Svendsen A/S skjeter og overdrar herved den oss tilhørende eiendom

gnr. 21, bnr. 1189, Svend Foynsgt. 81 B.

i Stavanger til

Bergt Hetland født: 01.06.20 pers.nr. [REDACTED]  
Ingolf Hetland " 11.03.28 " " [REDACTED]

for en kjøpesum av kr. 567.000,- femhundreogsekstisjuttusen kroner - som er ordnet i overensstemmelse med opprettet kontrakt av 28.8.80.

Naboeiendommene bnr. 1186, bnr. 1190 og bnr. 1187 har rett til å gå over nærværende eiendom med vann - og kloakkledningene, slik de nå er lagt. Vedlikehold av ledningene er felles for brukerne.

Adkomstvegen fra Svend Foynsgt. er felles for brukerne. Den skal vedlikeholdes i fellesskap mellom disse.

Salget gjelder førstegangsskjøting av nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk. Kjøperne skal selv flytte inn og bo i huset. Verdien av tomten settes til kr. 30.000,- trettitusen - av hensyn til gebyrberegningen.

Stavanger, den 20.10.80

For Brødrene Svendsen A/S  
Karl Svendsen

At utstederen har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at han er over 18 år, bekreftes:

1. Pergeitild Natvass født: 28.7.25  
adr.: Brigt. 11.

2. Randi Inaas født: 16.08.37  
adr.: Brigt. 11.

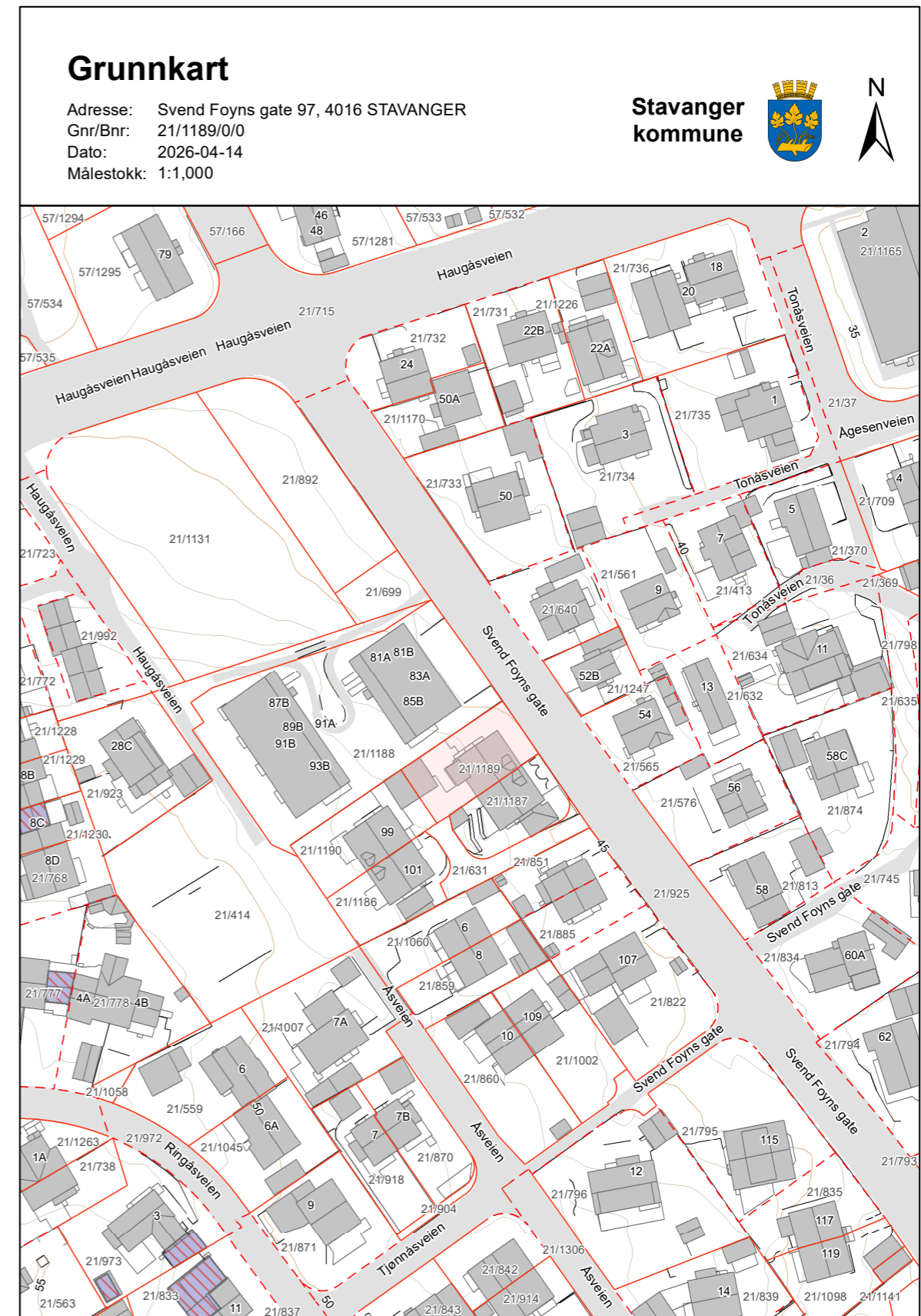


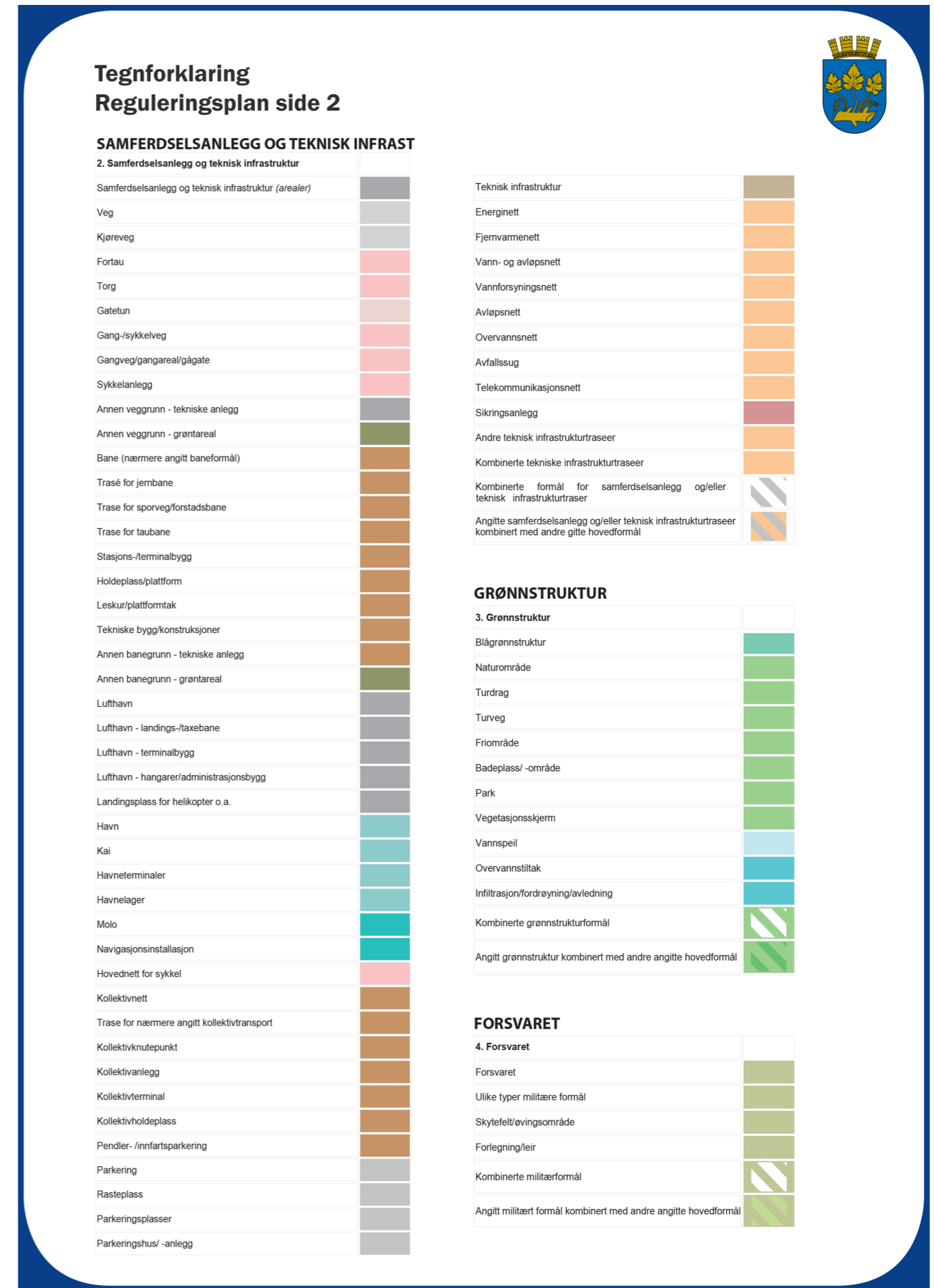


**INFORMASJON OM KLAGERETT**

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

Saksnummer: 16/21156-4 side 2 av 2





### Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsei	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havnemråde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssetingsplasser	
Gytelef eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

### Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



#### HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	
Små flater, alle hensynssoner	


#### PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert maneretrening	

#### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

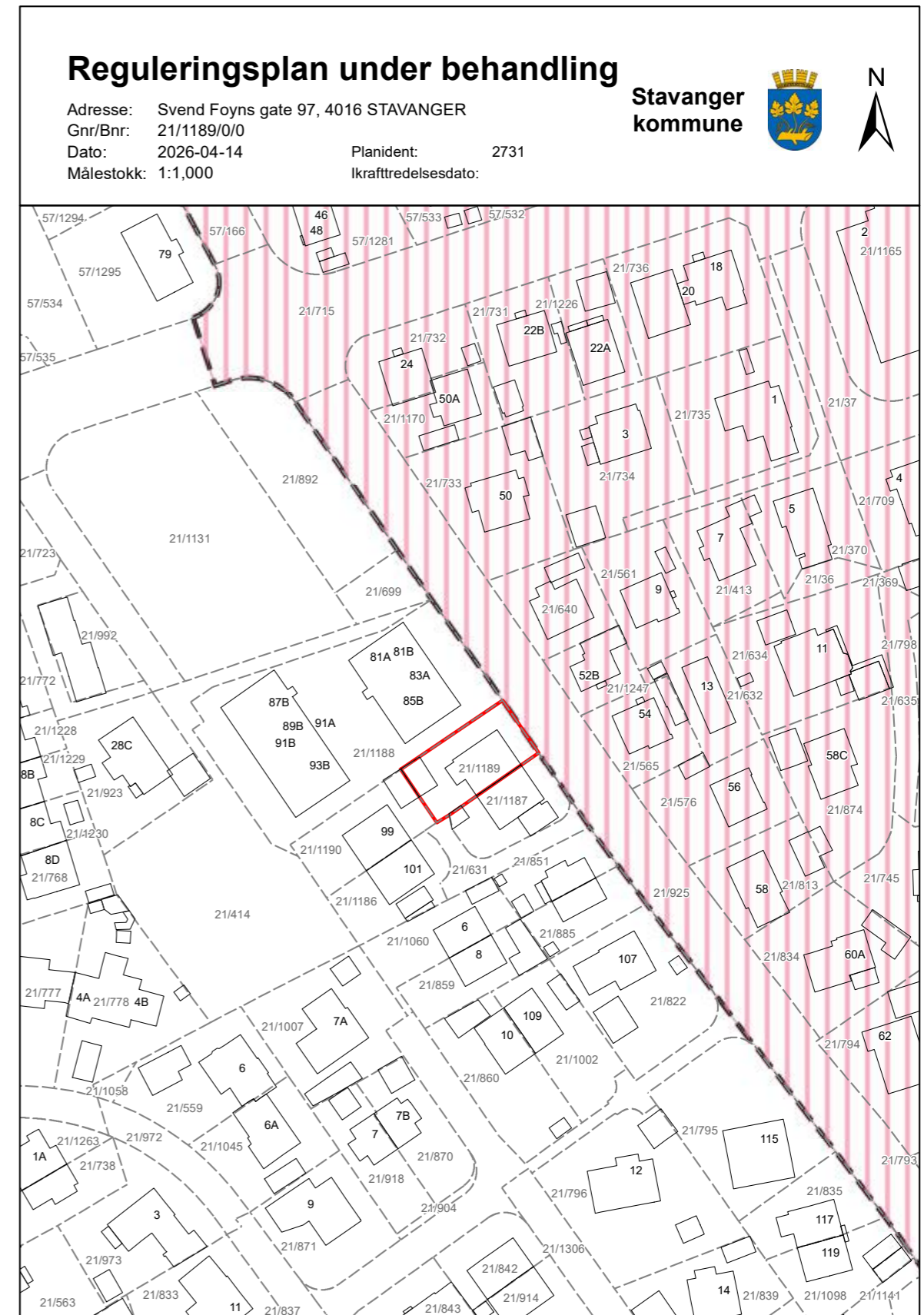
Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



# Reguleringsplan PBL 1985

<p><b>BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for boliger m/tilhørende anlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Blokkbebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Garasjer i boligområder</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for forretning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for kontor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for industri / lager</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for fritidsbebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig barnehage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig kirke</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig administrative bygg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for særskilt angitt allmenntilleg formål</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Allmenntilleg barnehage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Allmenntilleg kirke</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Allmenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Allmenntilleg administrasjon</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for herberger og bevertningssteder</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hotell med tilhørende anlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bevertning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Garasjeanlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bensinstasjoner</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A0522D; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet byggeområde</li> </ul> <p><b>LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LANDBRUKSOMRÅDER</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for jord- og skogbruk</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for reindrift</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for gartneri</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for parsellhager</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet landbruksområde</li> </ul> <p><b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kjørevei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gate med fortau</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annen veggrunn</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gang- / sykkelveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sykkelveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gangveg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Campingplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fritiltsområde (på land)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fritiltsområde i sjø og vassdrag</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Golfbane</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Grav- og urnelund</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Privat småbåtanlegg (land)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Privat småbåtanlegg (sjø)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for anlegg i grunnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Drikkevannsmagasin</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vann- og avløpsanlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Anlegg for televerket (telekommunikasjon)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ovingssområde med tilhørende anlegg for forsøret / silvorforsøret</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fiskebruk</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Havneområde i sjø</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet trafikkområde i sjø/vassdrag</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Skipslede</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Havneområde i sjø</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet trafikkområde</li> </ul> <p><b>FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FRIOMRÅDER</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Park</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Turveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Skiløype</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Anlegg for lek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Anlegg for idrett og sport</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Leirplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet friområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Friområde i sjø og vassdrag</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Badeområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Småbåthavn</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Regattabane</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet friområde i sjø/vassdrag</li> </ul> <p><b>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FAREOMRÅDER</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Skytebane</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tidsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område med rasfare</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område med flomfare</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Område med særskilt angitt annen fare</li> </ul> <p><b>SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SPESIALOMRÅDER</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Privat vei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Parkbette i industristrøk</li> </ul>	<p><b>FORNYLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> FORNYLESOMRÅDER</li> </ul> <p><b>KOMBINERTE FORMÅL</b></p> <p><b>KOMBINERTE FORMÅL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig / Forretning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig / Forretning / Kontor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig / Kontor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig / Offentlig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Forretning / Kontor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Forretning / Kontor / Industri</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Forretning / Industri</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Forretning / Kontor / Offentlig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Forretning / Offentlig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kontor / Industri</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kontor / Offentlig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig / Allmenntilleg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vei/Serviceanlegg (Beverning / Bensinstasjon)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet kombinert formål</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Rekkefølgebestemmelser</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Midlertidig trafikkområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Unyansert formål</li> </ul> <p><b>Begrensninger grense</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Reguleringsplan faregrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Reguleringsplan restriksjonsgrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Reguleringsplan bevaringsgrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Reguleringsplan fornyelsesgrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Reguleringsplan rekkefølgegrense</li> </ul> <p><b>Reguleringsformål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 500 - Fareområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 510 - Høyspeningsanlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 520 - Skytebane</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 530 - Ildsfarlig opplag ol</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 540 - Rasfare</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 550 - Flomfare</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 590 - Særskilt angitt fare</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 640 - Frisksone</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 641 - Restriksjonsområde flyplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 645 - Grunnvannsmagasin</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 646 - Nedslagsfelt for drikkevann</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 660 - Bevaringsområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 661 - Bevaring av bygninger</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 662 - Bevaring av anlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 800 - Fornylesområder</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 991 - Formålrekkefølge</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 992 - Midlertidig trafikkområde</li> </ul> <p><b>FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FELLESOMRÅDER</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles avkjørsel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles gangareal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles parkeringsplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles lekeareal for barn</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles gårdsplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fellesareal for garasjer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles grøntareal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annet fellesareal for flere eiendommer</li> </ul>
--	---	--



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

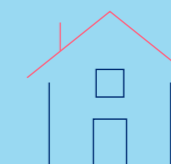
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Svend Foyns gate 97, 4016 STAVANGER. Gnr. 21, bnr. 1189, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260025  
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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kay Stian Espeland**

Daglig leder/Megler  
928 11 315  
[kse@proaktiv.no](mailto:kse@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger**

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, [stavanger@proaktiv.no](mailto:stavanger@proaktiv.no)