

PROAKTIV



MARKVEIEN 9A





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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ØVRE VAULEN

Frittliggende enebolig med nydelig panoramautsikt mot Gandsfjorden, Ryfylke, Hommersåk og store deler av Stavanger By. Rolig og barnevennlig beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Markveien 9A, 4018 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 18, bnr. 848, i Stavanger kommune

Prisantydning: 8.500.000,-

Omkostninger: 231.750,-

Totalpris: 8.731.750,-

Kommunale avgifter: 18.096,- pr. år

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 6/4

BRA: 173 m²

BRA-i: 173 m²

TBA: 15 m²

Garasje/Parkering: Carport, samt flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 646 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	30	32	37
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
88			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



ØVRE VAULEN

Kommune: Stavanger / Område: Stavanger - Hinna

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

Velkommen til Markveien 9A, en suveren og koselig familiebolig på Øvre Vaulen. Sømarka og de uendelige turmulighetene ligger rett bak boligen. Om sommeren er det uttallige turmuligheter, om vinteren er det kjekke akebakker like ved inngangsdøren.

Det er gangavstand til Vaulen badeplass, et populært møtested for store og små i sommerhalvåret. Hit spaserer du på ca 20 minutter, på sykkel bruker du rundt 10 minutter. Vaulen badeplass byr ikke bare på en kjekk badeplass, det er også lekearealer, sandvolleybane og gressplener med rom for mye lek og moro. I nærområdet er det også flere flotte turområder langs sjøen mot Stavanger og fine turområder ved Jåttånuten.

Området er ideelt for barnefamilier og det er enkelt å kjøre og sykle til alt som ligger i nærheten. Det er gode kommunikasjonsforbindelser til både Stavanger, Forus og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Markveien Linje 11	3 min 🚶 0.2 km
🚊	Mariero stasjon Linje L5	5 min 🚗 1.7 km
🚊	Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 🚗 5.1 km
✈️	Stavanger Sola	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Åsen PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Helgø Meny Mariero	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠	Stadionparken	6 min 🚗
🏪	Vitusapotek Mariero	12 min 🚶

SPORT

⚽	Vaulen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.4 km
⚽	Markveien balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏊	24/7 Mariero	12 min 🚶
🏊	CrossFit Centrum Hillevåg	6 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Powercharge Mariero	12 min 🚶
🚗	Obs-Mariero	14 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Sandnes med buss.

Det er korte avstander til forskjellige skoler som Vaulen, Hinna og Jåttå skole. Vaulen barneskole er i kort gangavstand, i tillegg er det kort avstand til Kristianslyst Ungdomsskole, Hetland Videregående og Steinerskolen.

I nærheten ligger Stadionparken på Hinna, som tilbyr dagligvarer, klesbutikker, apotek, vinmonopol, frisør og

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

restauranter. Arena treningssenter ligger like ved siden av Stadionparken, det samme gjelder SR-bank Arena. Det rikelige servicetilbudet på Mariero bør også nevnes, hit kjører dere på under fem minutter. Nærmeste dagligvarebutikk er KIWI, og ligger kun tre minutters kjøring med bil unna Markveien 9A.

En liten kjøretur unna ligger også Stavanger sentrum, og dets yrende servicetilbud med alt en behøver.

Beliggenheten er ypperlig for dere som ønsker å bo sentralt, allikevel i etablerte og rolige omgivelser i nærhet til det meste!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



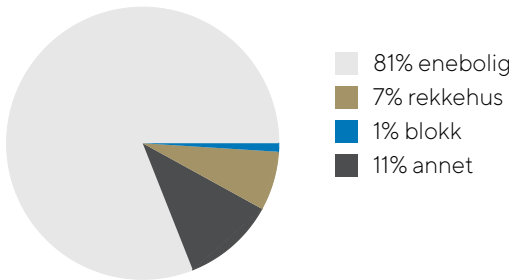
Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	5 min 2 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km
Vannassen barnehage (1-5 år) 34 barn	11 min 0.9 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 54 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL MARKVEIEN 9A

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

BYGGEMÅTE

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre, saltak av sperr med betongtaktekking.

- TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
 - Utvendig > Utvendige trapper
 - Innvendig > Gulv mot grunn
 - Innvendig > Rom Under Terreng
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bakgang > Generell

- TGIU KONTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Taktekking
 - Tomteforhold > Septiktank

- TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer i kjellerstue
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Enkelte overflater/lekkasjevarsler
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

- 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 06.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

PARKERING

Carport, samt flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder 1 etg.: Stue, kjøkken, soverom, bad Underetasje.: Entré, trapperom/hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, kjellerstue, vaskerom/bakgang

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 173 kvm
- Totalt BRA: 173 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:
- Totalt BRA: 84 m²
- BRA-i: 84 m²

Underetasje:
- Totalt BRA: 89 m²
- BRA-i: 89 m²

Carport :
- Totalt BRA: 14 m²
- BRA-e: 14 m²

Terrasse/balkong fra stue og soverom i 1 etg på ca 15 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Markveien 9A - en familievennlig enebolig med flott beliggenhet på øvre Vaulen og nydelig utsikt over Gandsfjorden og Ryfylke.

Boligen ligger attraktivt til med kort vei til alt man trenger i hverdagen, og byr på gode solforhold samt rolige omgivelser. Eiendommen går over to plan og inneholder alt en moderne familie har behov for.

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord - et perfekt rom for hyggelige sammenkomster og gjestebesøk. Den stilfulle peisen skaper en lun og behagelig atmosfære, spesielt på kjølige vinterdager.

Kjøkkenet har malte fronter, gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Fra kjøkkenvinduet har man utsikt mot Gandsfjorden, og benkeplaten gir en fin sitteplass for frokost eller morgenkaffen med utsikt.

Boligen har fire gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. De øvrige rommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Hovedsoverommet har eget tilknyttet bad med fliser på gulv med varmekabel, servant, vegghengt toalett og badekar - et praktisk og komfortabelt bad. I tillegg finnes det et bad i underetasjen med servant, toalett og dusj, som dekker familiens behov godt.



Kjellerstuen i underetasjen er romslig og har et ildsted som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe og TV, og rommet egner seg utmerket som et ekstra oppholdsrom, TV-stue eller sosial sone for hele familien.

Dette er en gjennomført og funksjonell bolig med flott beliggenhet og gode kvaliteter.

Oppvarming

Elektrisk.
Peis.

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter GUL

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.



STUE

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt



FRA SOFAKROKEN KAN
DU NYTE EN HERLIG
UTSIKT





ET PERFEKT ROM FOR
HYGGELIGE
SAMMENKOMSTER OG
GJESTEBESØK



KJØKKEN

Kjøkkenet har malte fronter, gode arbeidsflater og rikelig med skaplass





HOVEDSOVEROMMET ER
ROMSLIG OG HAR PLESS
TIL DOBBELTSENG,
GARDEROBELØSNING OG
NATTBORD

BOLIGEN HAR TOTALT FIRE SOVEROM

De øvrige rommene egner seg utmerket
som barnerom, gjesterom eller
hjemmekontor





BAD FØRSTE ETASJE

Hovedsoverommet har eget tilknyttet bad med fliser på gulv med varmekabel, servant, vegghengt toalett og badekar - et praktisk og komfortabelt bad



BAD I UNDERETASJEN
MED SERVANT, TOALET
OG DUSJ, SOM DEKKER
FAMILIENS BEHOV GODT



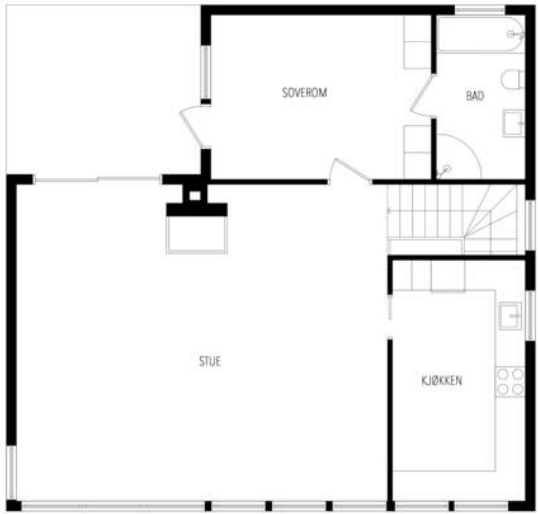
KJELLERSTUE

Kjellerstuen i underetasjen er romslig og har et ildsted som skaper en lun og hyggelig atmosfære





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 646 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det gjrøes oppmerksom på at deler av tomteareal er avsatt til vei.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 624 032 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 496 127 per 31.12.24

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 18 096 pr. år

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader vil antatt være strøm, kommunale avgifter, forsikring, tv/internett

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.05.1975.

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.

Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen på mange år og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

I forbindelse med rydding av boligen ble det observert skrukketroll enkelte steder i underetasjen.

Det gjøres oppmerksom på at armaturet i dusjen i første etasje ikke fungerer som det skal når det gjelder temperaturregulering.

NB! Boligen ble tømt, og proffesjonelt utvasket til visning. Den vil ikke bli ytterligere utvasket ved overtakelse. Kjøper må akseptere dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1974/10705-1/102 Bestemmelse om veg 15.10.1974
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:18 Bnr:142
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:18 Bnr:201
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:18 Bnr:226

Følgende grunndata er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1974/7836-1/102 Registrering av grunn 30.07.1974
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:1103 Gnr:18 Bnr:201

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål

Kommuneplaner:

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 646.65 kvm
Omrnavn B222
Kparealformal Boligbebyggelse

Reguleringsplaner:
Id 669
Navn Endring av reg. byggegrense mot eiendommene gnr.18 bnr.201 og 141. Forslag til deling av gnr.18 bnr. 201
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/06/1974 00:00:00
Bestemmelser 669.pdf

Kjerneinformasjon

Delarealer
Areal 541.57 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Id 475
Navn Øvre Vaulen
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09/01/1965 00:00:00
Bestemmelser 475 bestemmelser revidert 19.07.2023.pdf
Delarealer
Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 105.08 kvm
Feltnavn Gate
Regform 311 - Gate m/fortau

Eiendommens betegnelse

Gnr. 18 Bnr. 848 i Stavanger kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

Kommunen informerer om følgende:
De har nok en mindre kum enn septiktank, ein klaringskum som tømmes årlig.
Den er tilkoblet kommunalt avløp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

231 750,- (Omkostninger totalt)

8 731 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på

våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleienhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Ingvill Ytreland
Jonas Ytreland

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,-, oppgjørshonorar kr. 8.900,-, visninger kr. 3500,- , overtagelse kr.1 500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720 ,- . Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Kjerneinformasjon

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 - markeds plasser 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. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Stavanger Eiendomsmegling AS
Org.nr. 813 285 312
Ansvarlig megler: Ordin Fikstvedt

Dato salgsoppgave
12.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Markveien 9A, 4020 STAVANGER

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Markveien 9A

Postadresse

Markveien 9A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1975

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Ytreland, Ingvill

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

N/a

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 18251811

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ytreland, Ingvill	2026-01-20

Identification

 Ytreland, Ingvill

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Ytreland, Ingvill	20/01-2026 20:55:33	BANKID

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

Tilstandsrapport

Markveien 9 A, 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 18, bnr. 848



Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 20137-2491

Referansenummer: LV1395

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



Oppdragsnr.: 20137-2491

Befaringsdato: 06.01.2026

PROAKTIV.NO

Side: 2 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, anneks, 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**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 i tre, saltak av sperr med betongtaktekking.

En enebolig oppført i 1975 med normalt vedlikehold inne, enkelte eldre overflater/bygningsdeler som kan utbedres eller byttes etter behov. Nyere bad og kjøkkeninnredning i 1 etg. Utvendig er boligen stort sett godt behandlet og vedlikeholdt på fasader/bygningsdeler, mindre avvik, se rapport.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)
Saltak av sperr. Betongtakstein fra byggeår. Det var på befaringsdagen en del snø på taket, tekkingen blir derfor ikke nærmere vurdert, settes ikke TG. Takrenner/nedløp i plast.

Bindingsverkkonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Fabrikkmalte vinduer i underetasje fra 2012, i 1 etg fra 2003. Disse er funnet i orden uten spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalte vinduer i kjellerstue fra 2012. Kjellerytterdør i tre og hovedytterdør i edeltre, nyere terrassedør i tre i 1 etg fra soverom. Nyere skyvedør i stue. Denne er funnet i orden, god åpne/lukkefunksjon.

Balkong/terrasse fra stue og soverom i 1 etg, tekket med glassfiber. Betongtrapp til terreng på bakside.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater med fliser, parkett og laminat på gulv, tapeserte og malte vegger, panelplater. Malte takplater. Etasjeskille i tre.

Gulv mot grunn/støpt gulv. Mursteinspipe, peis med parafinbrenner i kjellerstue, peis med innsats i stue.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod underetasje. Malt trapp inne. Farikkmalte innerdører, de fleste med fyllinger. Innerdører uten mangler/skader utover normale bruksslitsjer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Ett nyere bad i 1 etg, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluker i gulv.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar og dusjkabinett. Elektrsik styrt vifte på vegg. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/dusjkabinett uten

unormale forhold.

Bad i underetasje med ukjent alder, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, takplater, seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Ventil i tak for naturlig ventilasjon.

Fliser på vegger, takplater. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv.

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Naturlig lufting fra rommet.

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

Ett enkelt vaskerom fra byggeår, er ikke ett fuktett rom, dvs membraner/fuktetting i våtsoner. Grovstøpt gulv, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder. Ventil i tak for naturlig lufting.

Fuktsøkt i vegg under utslagsvask uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Nyere kjøkkeninnredning med malte fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys. oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Enkelte froner/overflater med avvik. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Er testet med papir og funnet med funksjon, det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannledninger av kobber, mindre deler i plast. Avløpsrør i plast/PVC. Elektrisk styrt vifte på ett bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Ca 200 liters eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerommet. Varmepumpe luft/luft. Skrusikringer, el skap i entre.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Stedstøpt grunnmur i betong. Fortøttningsmurer i betong. Skrått terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer [Gå til side](#)

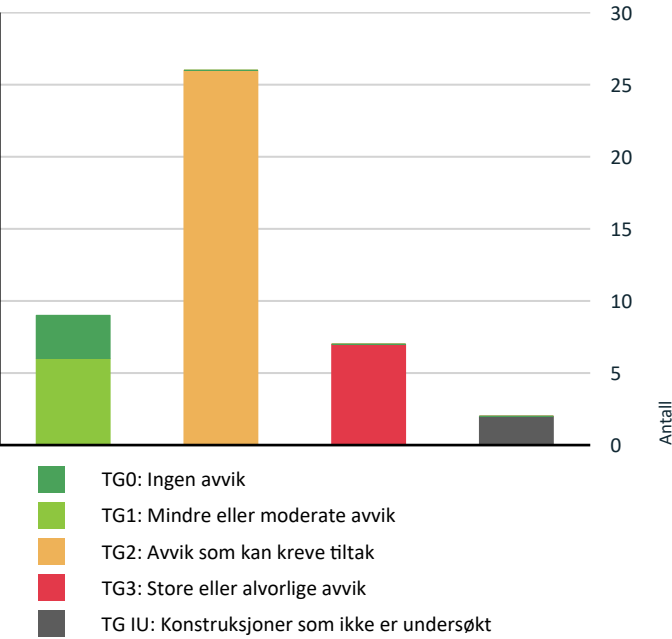
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger datert/stemplet 30.08.1974
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger datert/stemplet 30.08.1974

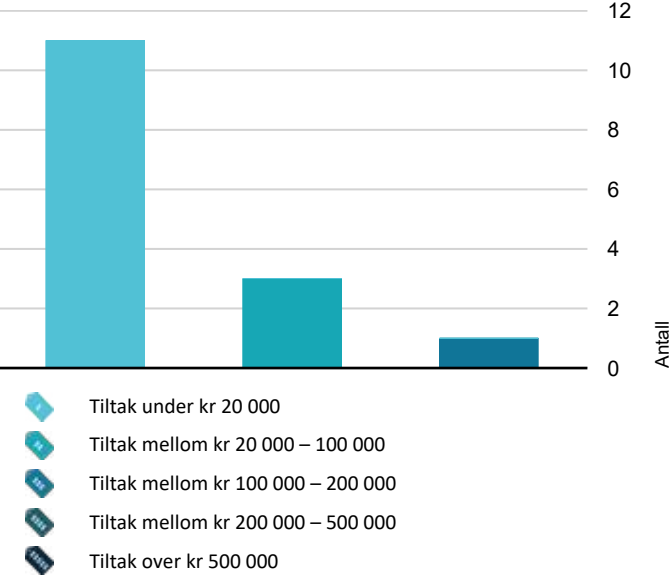
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3		
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn		Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng		Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering		Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer		Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bakgang > Generell		Gå til side
TG IU		
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Tomteforhold > Septiktank		Gå til side
TG 2		
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjellerstue		Gå til side
Utvendig > Dører		Gå til side
Innvendig > Overflater		Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn		Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted		Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper		Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Enkelte overflater/lekkasjevarsler	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Bad i 1 etg renovert/nytt.
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, steikeovn fra 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra byggeår. Det var på befaringsdagen en del snø på taket, tekkingen blir derfor ikke nærmere vurdert, settes ikke TG.



Snø på tak/tekking.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner/nedløp i plast fra byggeår. Det var en del snø på og i takrenner befaringsdagen og nærmere vurdering blir derfor vanskelig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag som kan være vanskelig vurdere eller ligger skjult. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men basert på alder har renner/utstyr liten restverdi. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Takrenner/nedløp i plast.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bindingsverkkonstruksjon med stående og liggende bordkledning, bordkledning/fasader er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på malingsavflassing eller råteskader, utsatte sider med mindre oppsprikking av bordkledningen på nedre del/stu. Tilfeldig valgte steder er det slått liggende klosse under overslag som hindrer god lufting av veggkonstruksjonen under, andre steder er det ikke klosse og heller ikke montert museband/sperre. Fasader/overflater som ikke er mye utsatt for sol med svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klosse som hindrer god lufting av veggkonstruksjonen under bør fjernes, montere museband/sperre. Rengjøre fasader og bygningsdeler godt før neste behandling.

Tilstandsrapport



Slått klosse under overslag.



Svertesopp på enkelte overflater.



Oppsprikking av bordkledning på nedre del/stu.



Ingen synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak av sperr fra byggeår, deler av takkonstruksjonen er synlig på kaldtloft, ingen observasjoner på svakheter/svekkelser. Kaldtloftet opplevdes bra gjennomluftet og det var på befaringsdagen ingen observasjoner på tidligere kondenseringer på overflater. Det er veggventiler i gavler for gjennomlufting, mangler rist/netting i ett par av disse. Isolasjon med papp på kald side mot tak i 1 etg, ligger noe i uorden samt enkelte mangler av papp på kald side. Sett ved taggjennomføringer av lufting/rør er det merker etter kondensering rundt disse, rørgjennomføringer bør isoleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det monteres rist/netting i ventiler hvor dette mangler, uisolerte luftinger som går gjennom yttertak bør isoleres for å unngå kondensering. Isolasjon/papp som ligger i uorden utbedres.



Saltak av sperr.



Papp ligger i uorden.



Fukt rundt rørgjennomføringer

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer i underetasje fra 2012, i 1 etg fra 2003. Disse er funnet i orden uten spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer fra 2012.

TG 2 Vinduer i kjellerstue

Fabrikkmalte vinduer i kjellerstue fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrett under vinduer er ikke fagmessig eller mangelfull utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbrett/solebenk eller beslag under vinduer fullføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangelfull innpussing/beslag under vinduer i kjellerstue.

TG 2 Dører

Kjellerytterdør i tre og hovedytterdør i edeltre, nyere terrassedør i tre i 1 etg fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerytterdør i tre og hovedytterdør i edeltre fra byggeår, dørblad klemmer ikke godt på karm, det er lysglimt og dørene vil trekke, værslitte ute på dørblad/karm. Nyere terrassedør i 1 etg, ikke fagmessig montert skråbord/beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerytterdører fra byggeår utbedres, bør vurderes byttet.

Utbedre/montere fagmessig skråbord/beslag under terrassedør i 1 etg.



Lysglimt sett i kjellerytterdør.



Hovedytterdør.



Ikke fagmessig bord/list på terskel terrassedør.

TG 1 Skyvedør i 1 etg

Nyere skyvedør i stue. Denne er funnet i orden, god åpne/lukkefunksjon.

Tilstandsrapport



Skyvedør i stue.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse fra stue og soverom i 1 etg, tekktet med glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon mht evt lufting og isolering av denne. Slik konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader/kondensutfordringer. Det var på befaringsdagen en del snø på balkongen/terrassen, mindre del er synlig og denne er tekktet med glassfiber som var tidstypisk på 1970/80 tallet, det er sprikk i deler av tekking/glassfiber. Basert på avvik og alder med liten restverdi på tekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omtekking på balkongen bør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrasse/balkong



Sprikk i tekking/glassfiber.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp til terreng på bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp til terreng på bakside, det er ikke rekkverk på vange eller håndrekke/løper på vegg med fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og håndrekke/løper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp uten rekkverk på vange.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med fliser, parkett og laminat på gulv, tapeserte og malte vegger, panelplater. Malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater med fliser, parkett og laminat på gulv, tapeserte og malte vegger, panelplater, malte takplater, overflater av forskjellig type og alder. Enkelte overflater har bruksslitasjer/merker utover normale bruksslitasjer, spesielt parkett i stue, andre er nyere uten spesielle skader/mangler. Noe knirk i gulv/undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater utbedres eller byttes etter behov.

Tilstandsrapport



Skade/merke i parkett, her ved dør/åpning til kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskille i tre, det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue. 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.

TG 3 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn/støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpt gulv i trapperom og kjellerstue, målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, peis med parafinbrenner i kjellerstue, peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mursteinspipe fra byggeår, peis med parafinbrenner i kjellerstue, peis med innsats i stue. Sett på overflate pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Ved tagjennomføringen på kaldtloft er det fuktmerker på undertak/trekonstruksjoner omkring pipe som tyder at denne trekker opp fukt eller det er en lekkasje. Ildsteder er ikke funksjonstestet, men på peis i stue er det en del sot på overflater og heksesot på takplater over. Det er dagtank parafin montert på vegg i bod underetasje, det foreligger ikke opplysninger om denne fortsatt er i bruk eller om det evt er nedgravd parafin/oljetank ute. Undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe over tak bør beslås med beslag for å unngå fukt i konstruksjoner rundt denne. Undersøke nærmere om dagtank parafin er i bruk og/eller det er nedgravd parafin/oljetank ute. Det må i så tilfelle foretas tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe sett ved tagjennomføringen.



Parafinbrenner.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen og over 20 % metning, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet og trefukt kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør etableres flere luker/tilgang for å overvåke evt utvikling over tid. Kostnad legges inn for etablering av luker og ikke utbedringer av evt avvik over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



For høy trefukt i påforet yttervegg i underetasje.

TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp inne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp inne fra byggeår, ingen håndrekker/løpere på vegger, rekkverk i trappeløpet er under 90 cm. Det er større åpninger mellom spiler i rekkverk enn 10 cm/forskriftskrav. Noe bruksslitasjer på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp pusses opp og barne/fallsikres vedr avvik etter behov.



Trapp mellom etasjene.



Lavt rekkverk i trappeløpet.



Åpninger over 10 mellom spiler i rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Farikkmalte innerdører, de fleste med fyllinger. Innerdører uten mangler/skader utover normale bruksslitsjer.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Bad i 1 etg iflg eiere fra ca 2009, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad i 1 etg.
1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er montert vindu og dør i våtsonen til badekar og dusjkabinett men pt ingen skader/fuktskader. Mindre skade i veggflis på toalettassen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Flis med skade kan utbedres/byttes etter behov.



Dør plassert i dusjens fuktsone.



Mindre skade i flis ved toalett.
1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fliser på gulv med varmekabel, hovedgulvet er etablert med fall, evt lokalt fall under dusjkabinett er ikke undersøkt pga kabinettets plassering/størrelse. Enkelte fliser på gulv med bom/hulrom under.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Selv om bom eller hull lyd 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 ett område på gulv med bom/hulrom under fliser.
1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluker i gulv.
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Sluk under dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.
1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar og dusjkabinett.
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar og dusjkabinett. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring på toalettassen kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.
1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg. Er testet med papir og funnet med funksjon
Årstall: 2009 Kilde: Eier



Vifte funksjonstestet med papir.
1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.
UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med ukjent alder, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, takplater, seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Ventil i tak for naturlig ventilasjon.



Bad i underetasje.
UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarger på overflater, sprikk og svertesopp i mykfuger overganger gulv og vegg samt riss i enkelte flisefuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater rengjøres, riss og sprikk i flisefuger samt i mykfuger utbedres eller byttes.



Riss i flisefuger.



Misfarging og sprikk i mykfuger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Det er uegnede materialer/dør plassert i dusjens våtsone. Rørgjennomføring i gulv som er fuktsone uten synlig mansjett/oppbrett på rørstammen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnete materialer må fuktbeskyttes, montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rørgjennomføring uten mansjett/oppbrett på rørstammen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og 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. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring på toalettassen kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig lufting fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon og det er ikke tilluftsspalte i dør/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere elektrisk styrt vifte og tilluftsspalte i dør/karm. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventil i tak for naturlig lufting.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM/BAKGANG

TG 3 Generell

Ett enkelt vaskerom fra byggeår, er ikke ett fuktett rom, dvs membraner/fukttetting i våtsoner. Grovstøpt gulv, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder. Ventil i tak for naturlig lufting.

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

UNDERETASJE > VASKEROM/BAKGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøkt i vegg under utslagsvask uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2015 med malte fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Deler av kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Enkelte overflater/lekkasjevarsler

Enkelte fronter/overflater med avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasjer/merker på enkelte fronter/dører, ikke montert lekkasjevarsler i benkeskap under vask som kom som krav i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater utbedres etter behov, montere lekkasjevarsler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bruksslitasjer/merker på enkelte dører/fronter.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Er testet med papir og funnet med funksjon, det er montert komfyrvakt.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber, mindre deler i plast.

Vurdering av avvik:

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

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

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



Stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Stakemulighet og lufting av anlegget over tak er identifisert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



Lufting av avløpsanlegget over tak.



Stakemulighet på avløp.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk styrt vifte på ett bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen, det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, bad og vaskerom i underetasje. Det er luftekanaler/rør på kaldtloft som er uisolerte, disse vil kondensere og omkringliggende trekonstruksjoner vil trekke opp fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, montere elektrisk styrte vifter på bad og vaskerom i underetasje, etablere veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Uisolerte luftekanaler/rør på kaldtloft isoleres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Uisolert loftekanal/rør, fuktmerker rundt gjennomføringen.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannsbereder.

TG 2 Varmepumpe luft/luft

Varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe luft/luft produsert 2008. Avvik pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Tilstandsrapport



Varmepumpe innedel.

Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer, el skap i entre.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Konfr evt eiere om dokumentasjon.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 dette er ett eldre anlegg, fra byggeår, kursfortegnelsen framstår uoversiktlig med overstrykninger/tilførsler, anbefales det med en utvidet el kontroll.



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner og fuktmåling av påførte yttervegger i underetasje, kan det konstateres at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av drenering/tettesjikt undersøkes nærmere, evt utskifting/utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Stedstøpt grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur fra byggeår, denne er godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på sprekker/setninger utover enkelte riss av normal karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov.

TG 3 Forstøtningsmurer

Fortøttningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav hvor terreng/nivåforskjellen er over 50 cm. Forstøttningsmur mot vei har en utgliding, dvs den er seget ut i øvre del og står ute av lodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres, forstøttningsmur mot veg utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fortøttningsmurer uten rekkverk/fallsikring.

TG 2 Terrengforhold

Skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Terreng med lite eller ingen fall fra mur.

TG 2 Septiktank

Iflg eier er det nedgravd septiktank på tomte. Det var på befaringsdagen snø på terreng, plassering eller type er derfor ikke identifisert. Settes ikke TG. Konfr evt eier/kommune om det er behov for tiltak.

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

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidpunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Innhent nytt brannslukningsutstyr.
 - Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
 - Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
 - Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse	
Garasje	
Byggeår	Kommentar
1975	Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.
Standard	
Normal	
Vedlikehold	
Normalt	
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

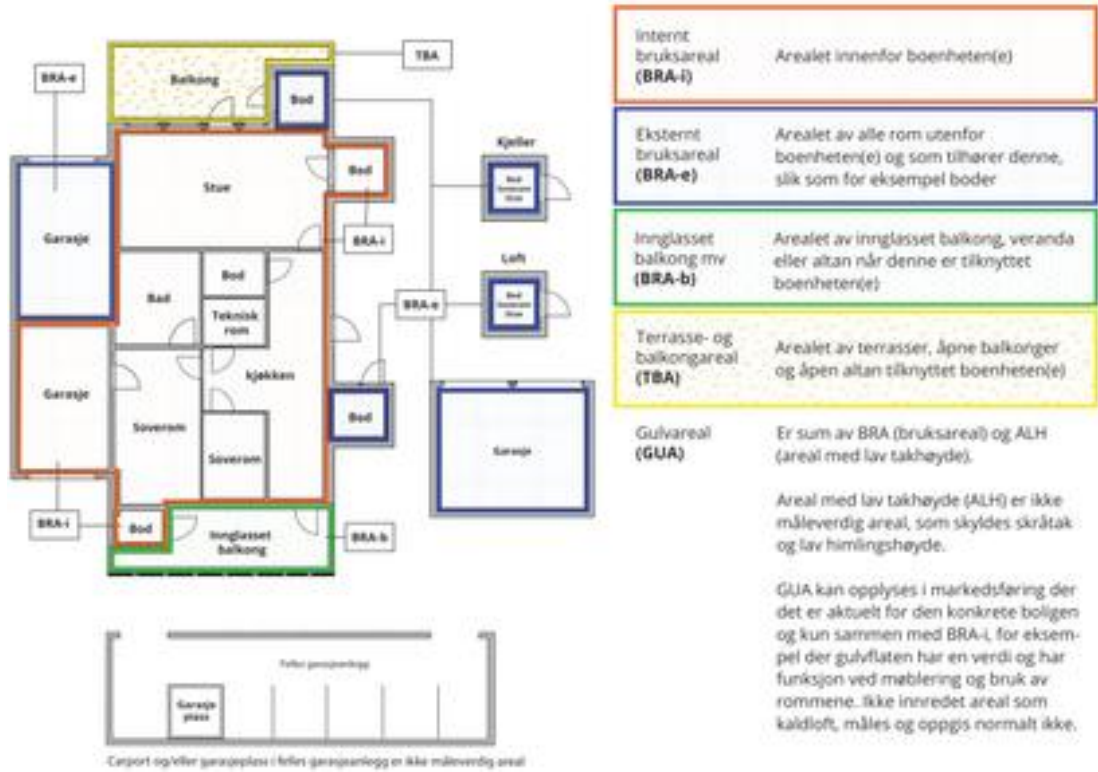
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	84			84	15
Underetasje	89			89	
SUM	173				15
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Stue, kjøkken, soverom, bad		
Underetasje	Entré, trapperom/hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, kjellerstue, vaskerom/bakgang		

Kommentar

Terrasse/balkong fra stue og soverom i 1 etg på ca 15 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert/stemplet 30.08.1974

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert/stemplet 30.08.1974

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	848		0	646.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Markveien 9 A							
Hjemmelshaver Lothe Ragnhild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Ligger på Øvre Vaulen i Stavanger kommune.
Adkomstvei Via Auglendsbakken til Markveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.01.2026	Opplyst ifm befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	07.01.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	1. utgave.
2	22.01.2026	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding fra selgere/kunde.
3	27.01.2026	3. utgave, revidert rapport vedr mottatt byggegodkjente tegninger.

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 befaringsstidspunktet. 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 kvaliteten og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/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/LV1395>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse	
Markveien 9A, 4020 STAVANGER	
Dato for energimerking	Merkenummer
08.01.2026	Energattest-2026-244212
Byggear	Bygningsnummer
1975	4290216
Gårdsnummer	Bruksnummer
18	848
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
—	H0101



Bygningsinformasjon

Bygningstype	Bygningstype
Småhus	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
173 m²	173 m²
Ventilasjonstype	
Periodisk avtrekk	

 Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *	
205 kWh/m² per år	
Energikarakter	
D	
Beregnet levert energi i lokalt klima	
179 kWh/m² per år	

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

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.



INSPEKSJON SKADEDYR

Markveien 9A

4020 STAVANGER
Referanse AX-871119

Inspeksjonsselskap	Anticimex AS	Inspeksjonsdato	10.02.2026
Avdeling	Sør	Rapport ved	Philipp Maximilian Wigand
Adresse	Skytterheia 21		
Poststed	4790 Lillesand		
E-post	kundeservice.sor@anticimex.no		
Telefon	41414128		

PMW

Signatur inspektør



Inspeksjon skadedyr

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	Forsikring If
Kontaktperson	
Referanse	AX-871119

Anticimex

Saksbehandler	Sør
E-post	kundeservice.sor@anticimex.no
Ordrenummer	20295780
Inspeksjonsdato	10.02.2026

Objekt

Objektnavn	RAGNHILD LOTHE
Adresse	Markveien 9A
Poststed	4020 STAVANGER
Kontaktperson	Jonas Ytreland
E-post	
Telefon	99465550
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Jonas (Sønnen til huseier) Philipp Wigand (Skadedyrtekniker)

Bygning

Bygningstype	Enebolig
Byggår	1975
Antall etasjer	2
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre, Mur
Loft	Kaldloft
Grunn	Sokkel
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Rapporten gjelder rotter.

Om skadedyret

Brunrotte (Rattus norvegicus) kalles bare rotte i Norge. Den finnes over hele landet, men er vanligst langs kysten. I byer er den vanlig i kloakknettet. Rotter tar seg ofte inn i bygninger via ødelagte avløpsrør, eller graver seg inn gjennom usikrede og utette områder i kjeller eller sokkel. Oftest bruker rottene bygningen som bol og hvileplass, og finner maten utendørs eller i kloakken.

Om oppdraget

Mandat/Vilkår: SKIP-SkadedyrforsikringIFPrivat, Skade meldt dato: 09.02.26, Skadested: Markveien 9A, Polisenr. :5141670, Oppstartsdato for polise: 01.01.79, Eventuell egenandel: 2,000, Saksnr.: AX-871119.

Informasjon fra kunde

I forbindelse med salg har interessenter observert rotteekskremerter på kaldloft. Befaring ble gjennomført for å avklare omfang og mulig årsak.

Observasjoner på stedet

Utvendig ble det observert stående kledning med delvis manglende sikring, samt usikrede rørgjennomføringer i tak, blant annet lufferør til kloakk, med store åpninger rundt rørene. Det ble i tillegg observert et mulig rottehull langs fasaden på framsiden av huset. På kaldloft ble det funnet ca. 20 rotteekskremerter samlet på ett avgrenset område. Det ble ikke funnet spor til gnagere ellers i boligen, herunder ikke under kjøkkenbenk eller i øvrige rom.

Ingen spesiell lukt kunne merkes ved inspeksjonen.



Inspeksjon skadedyr

Vurdering

Funnene på kaldloft tyder på begrenset eller kortvarig aktivitet av rotte. Ekskrementene er samlet på ett avgrenset område, og det er ikke funnet spor ellers i boligen, noe som kan indikere at aktiviteten ikke er pågående per befaringstidspunkt. Basert på observasjoner fremstår sikringen i kledning og rundt rørgjennomføringer som eldre og trolig fra byggeåret (1975). Det kan derfor ikke utelukkes at funnene på loftet kan være av eldre dato, og eksakt tidspunkt for når aktiviteten har foregått kan ikke fastslås. Mangelfull og aldrende sikring vurderes som sannsynlig årsak til tidligere inntrekk.

Utførte tiltak

Det er utført inspeksjon av bolig inne og ute. Ingen feller eller bekjempelsestiltak er etablert ved dette besøket.

Sikring og forebyggende tiltak

- Det anbefales å:
- Etablere mus-/rottesikring bak stående kledning
 - Tette og sikre alle rørgjennomføringer i tak og fasade
 - Utbedre mulig rottehull langs fasade
 - Fjerne funnet ekskrement og rengjøre loftet

Hva skal skje videre - kunde/Anticimex

Ved gjennomføring av anbefalte sikringstiltak vurderes risikoen for videre gnageraktivitet som redusert. Ny inspeksjon eller tiltak vurderes ved nye observasjoner eller funn.

Vi vurderer saken som løst og avslutter den. Dersom det skulle skje noe mer i saken må kunde ta kontakt.

Status

Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål.

Bilder



Ingen gnagersikring opp under stående kledning



Mangelfull sikring opp under stående kledning



Inspeksjon skadedyr



Potensielt rottehull langs fasade



Område med observasjon av rottehull



Ingen tegn til aktivitet under kjøkkenbenken



Rotteekskremer på loft



Rotteekskremer på loft 2



Mangelfull sikring rundt rør i taket



Inspeksjon skadedyr



Usikret rundt rør i taket



Åpning rundt rør i taket



Område på loft med rotteekskremer



Fasadebilde nord



Fasadebilde øst



Fasadebilde sør



Inspeksjon skadedyr



Fasadebilde vest



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihaage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skøytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhaage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatefun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyltefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

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	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
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	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyltefelt 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	
Objekttype	Flatesignatur, næværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsSone	
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 manøvrering	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	
Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, næværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gateun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og droseje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipstred
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Bevertning	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for almenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPEKIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Ideeltanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsøret / sivilforsøret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernrområde (på land)
Naturvernrområde i sjø og vassdrag
Klimavernsone

Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsøret / sivilforsøret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernrområde (på land)
Naturvernrområde i sjø og vassdrag
Klimavernsone

Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginnrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

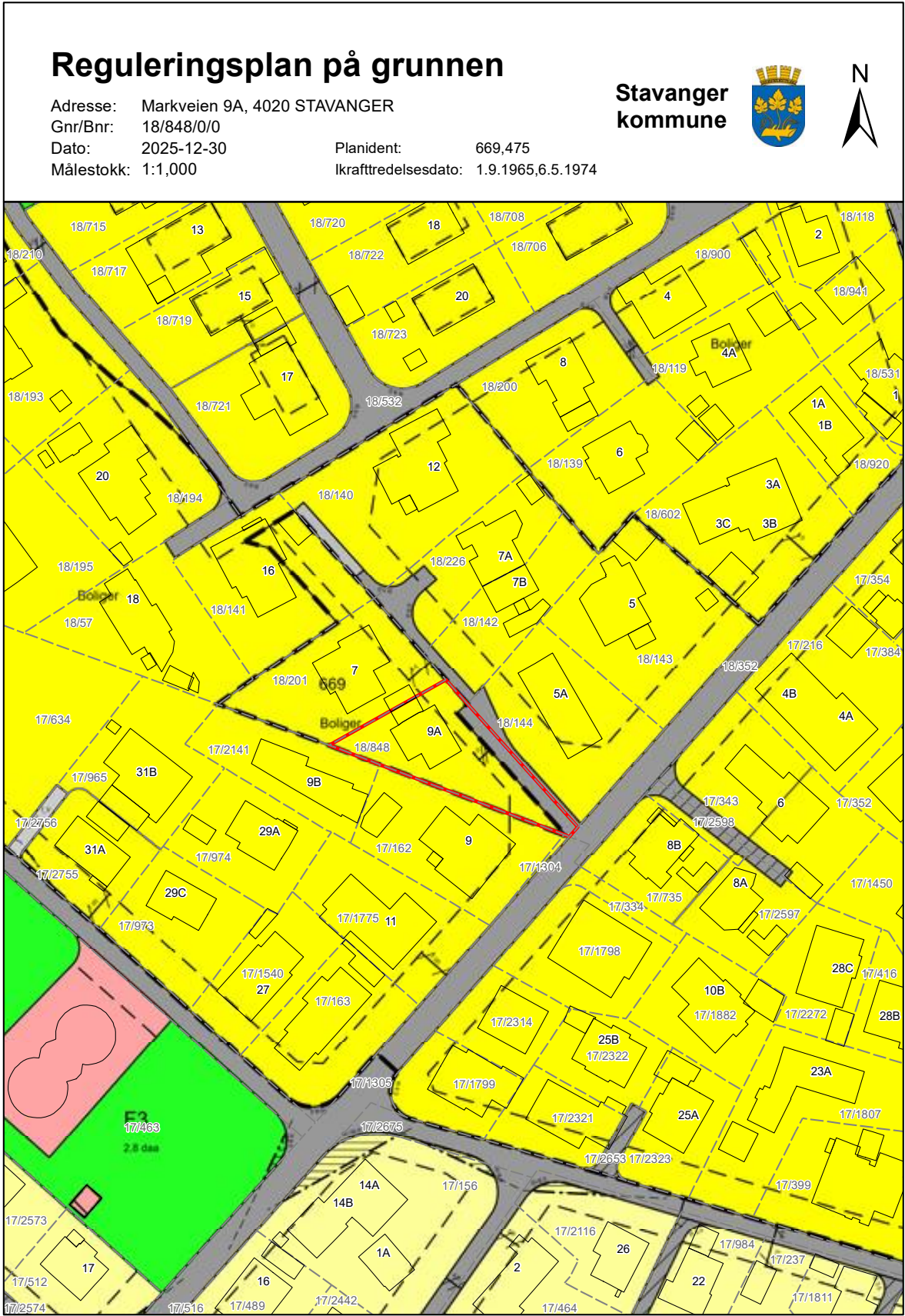
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veserviccanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokat hjelp 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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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

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:

Markveien 9A, 4020 STAVANGER. Gnr. 18, bnr. 848, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 54250232
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92 80 62 97, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
92 80 62 97
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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