

# PROAKTIV



MIDTHALLET 8



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### Lillestrøm

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## ØVRE VAULEN

Flott og innholdsrik enebolig over 3 plan med god standard, garasje, hage, terrasse, balkong og attraktiv beliggenhet.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Midthallet 8, 4018 STAVANGER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 17, bnr. 2581, i Stavanger kommune. Gnr. 17 bnr. 2579 i Stavanger kommune (vei)

**Prisantydning:** 11.900.000,-

**Omkostninger:** 316.750,-

**Totalpris:** 12.216.750,-

**Kommunale avgifter:** 27.697,- per år.

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2005

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 297 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 297 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Garasje og parkering på egen tomt.

**Tomt:** 472.5 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Lyse grønn C

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	101		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

**E-post:**  
stavanger@proaktiveiendom.no

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



# ØVRE VAULEN

*Kommune: Stavanger / Område: Øvre Vaulen*

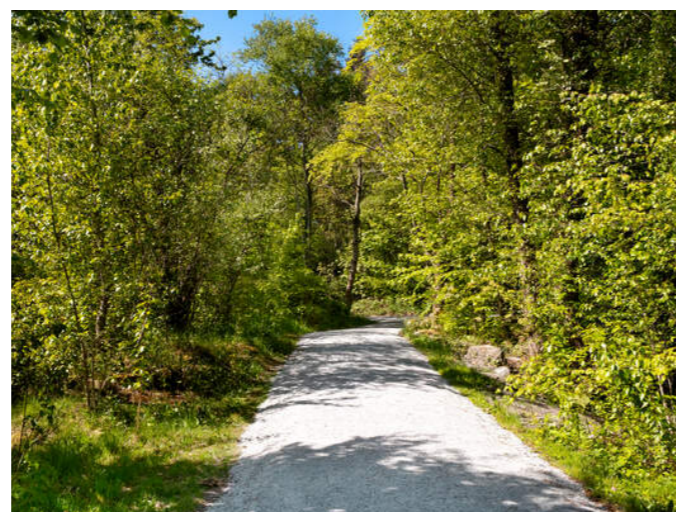
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Midthallet 8 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Øvre Vaulen - et rolig og etablert boligområde med nærhet til både sjø, flotte friområder og et bredt servicetilbud. Her bor man i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Eiendommen ligger med nærhet til sjøen og de populære turområdene langs Gandsfjorden. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med fine turstier, badeplasser og gode forhold for jogging, sykling og andre friluftaktiviteter. Vaulen badeplass og strand er et populært samlingspunkt i sommerhalvåret, og området rundt gir gode muligheter for både aktive dager og rolige turer langs sjøen.

For den aktive finnes det flere idretts- og fritidstilbud i nærområdet, blant annet treningssentre, idrettsanlegg,



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lyngnesveien Linje 2, 3, N84	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Mariero stasjon Linje L5	19 min 🚶 1.6 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 🚶 5.5 km
✈️ Stavanger Sola	17 min 🚶

## DAGLIGVARE

Helgø Meny Mariero	8 min 🚶
Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km

## VARER/TJENESTER

🏟️ Stadionparken	7 min 🚶
🏪 Vitusapotek Mariero	8 min 🚶

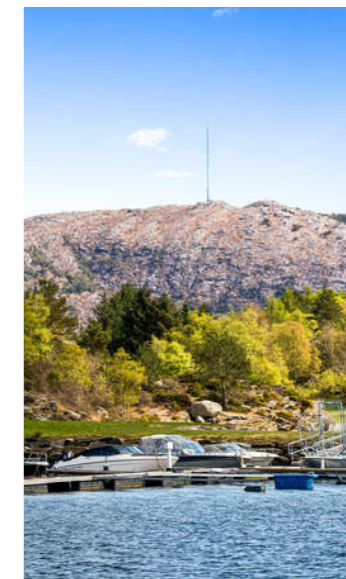
## SPORT

🏫 Vaulen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.2 km
⚽ Vaulenbanen - kunstgress Fotball	7 min 🚶 0.5 km
🕒 24/7 Mariero	9 min 🚶
🏋️ CrossFit Centrum Hillevåg	20 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Powercharge Mariero	9 min 🚶
🔌 Obs Mariero	9 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



lekeplasser og organiserte aktivitetstilbud for både barn og voksne. Området er spesielt attraktivt for familier, med kort avstand til barnehager, skoler og trygge nærmiljøområder.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige med butikker, dagligvarehandel, kaféer og øvrige servicetjenester i kort avstand fra boligen. Det er også gode kollektivforbindelser til Stavanger sentrum og øvrige bydeler, samtidig som man har enkel adkomst til hovedveinettet for videre pendling.

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

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til sjø og natur med et praktisk og komfortabelt hverdagsliv.

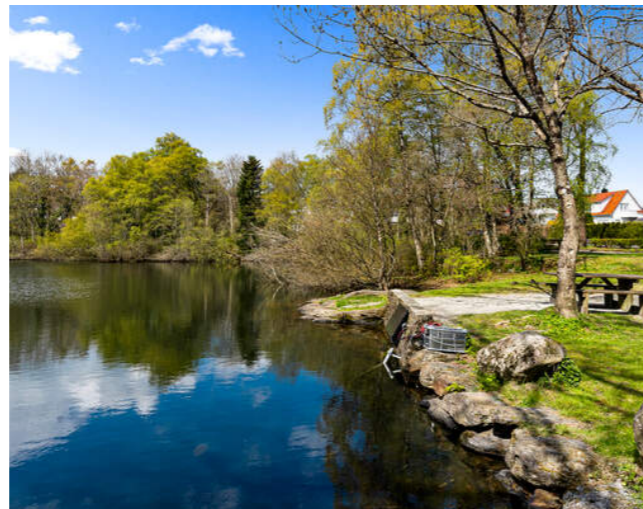
#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger.

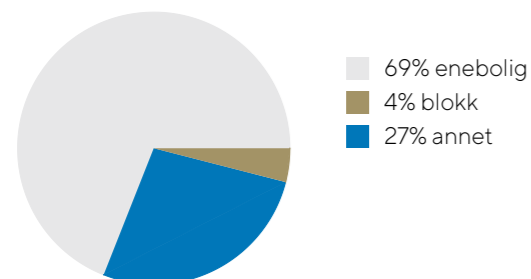
#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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



#### BOLIGMASSE

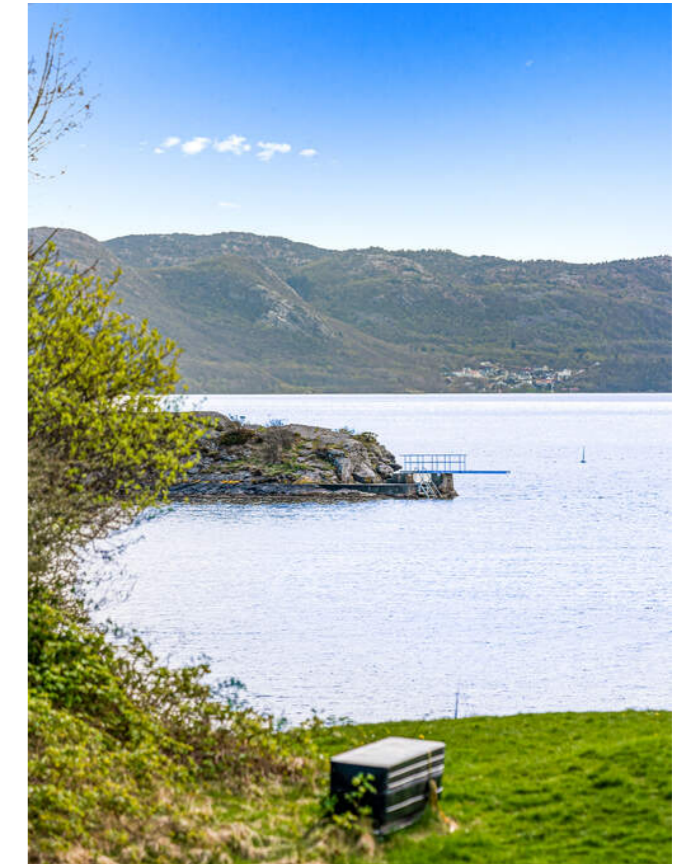


#### SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	5 min 0.3 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	22 min 2 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	5 min 2 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	5 min 2.3 km

#### BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.6 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 54 barn	15 min 1.2 km
Vannassen barnehage (1-5 år) 34 barn	16 min 1.3 km



# VELKOMMEN TIL MIDTHALLET 8

Vi starter utendørs – boligen har garasje, hage, terrasse og balkong.

## Parkering

Garasje og parkering på egen tomt.

## Tomtestørrelse

472 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Vei med Gnr. 17 Bnr. 2579 medfølger i handelen. Dette er vei fra offentlig gate inn til bolig. Midthallet 10 og 12 har også veirett.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Byggemåte med betongelementer, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betong og papptekking.

### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu i gavl/sør-øst

Utvendig > Balkong over garasje

Våtrom > Underetg > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Underetg > Vaskerom > Ventilasjon

### TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking arker

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendig dør til bad i 2 etg

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon

Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Ventilasjon

Våtrom > Underetg > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Underetg > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Underetg > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Underetg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.



# 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 3 plan og inneholder

2 etg.: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad

1 etg.: Stue m/trapp, toalettrom, soverom, kjøkken

Underetg.: Entré/hall med gang, forstue, bakgang/sluse, bad, bod, vaskerom, garasje

"Soverom" i kjelleren er i originale plantegninger definert som "hobbyrom". Bruksendring fra hobbyrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobbyrom til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 129 kvm

Total BRA: 129 kvm

1. etasje

BRA-i: 93 kvm

Total BRA: 93 kvm

2. etasje

BRA-i: 75 kvm

Total BRA: 75 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 52 kvm

2. etasje: 2 kvm

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

## Standard

Velkommen til Midthallet 8 - en flott og innholdsrik enebolig over 3 plan med god standard, garasje, hage, terrasse, balkong og attraktiv beliggenhet. Midthallet 8 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Øvre Vaulen - et rolig og etablert boligområde med nærhet til både sjø, flotte friområder og et bredt servicetilbud. Her bor man i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Stuen er lys, pen og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til terrassen, hvor det er plass til både grill og utemøbler - et perfekt samlingspunkt når venner og familie kommer på besøk. I første etasje finner du





også et kontor samt et praktisk toalettrom.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har tilknytning til egen spisestue. Kjøkkeninnredningen fra 2022 har et stilrent uttrykk med fabrikkmalte, slette fronter. Her får du både kjøkkenøy og svært god skap- og benkeplass. Kjøkkenet leder videre til spisestuen, hvor det er god plass til et stort spisebord og hyggelige sammenkomster.

Tar vi trappen opp til andre etasje, kommer vi til boligens soveromsfløy. Her finner du tre gode soverom, en stue og et lekkert bad. Stuen er lys og romslig med store vindusflater, og har god plass til ønsket møblement. Herfra er det også utgang til balkong.

Hovedsoverommet er romslig med store vindusflater og plass til dobbeltseng samt øvrig møblement. De øvrige soverommene er også romslige, med plass til dobbeltseng, og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er lekkert helfliset med varmekabler i gulvet, og er innredet med badekar, servant, vegghengt toalett samt dusj med glassdører.

Kjelleren består av flere boder, et soverom (ikke godkjent for varig opphold), bad og vaskerom. Her finner du også en romslig entré og direkte inngang fra garasjen. Etasjen byr på mange muligheter, tilpasset ulike behov.

Alt i alt er dette en attraktiv og innholdsrik enebolig med gode kvaliteter både inne og ute, beliggende i et fantastisk område. Velkommen til visning!

#### **Oppvarming**

Varmepumpe.  
Varmekabler på gulv på bad.  
Ellers elektrisk.

# STUEN

Stuen er lys, pen og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement.



# HAGE OG TERRASSE

Fra stuen er det utgang til terrassen, hvor det er plass til både grill og utemøbler - et perfekt samlingspunkt når venner og familie kommer på besøk.



# KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen fra 2022 har et stilrent uttrykk med fabrikkmalte, slette fronter. Her får du både kjøkkenøy og svært god skap- og benkeplass.



# SPISESTUE

Kjøkkenet leder videre til spisestuen, hvor det er god plass til et stort spisebord og hyggelige sammenkomster.





## TOALETTROM OG KONTOR

I første etasje finner du også et kontor samt et praktisk toalettrom.



# STUE I ANDRE ETASJE

Stuen er lys og romslig med store vindusflater, og har god plass til ønsket møblement. Herfra er det også utgang til balkong





## SOVEROM

Hovedsoverommet er romslig med store vindusflater og plass til dobbeltseng samt øvrig møblement. De øvrige soverommene er også romslige og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



# BAD

Badet er lekkert helfliset med varmekabler i gulvet, og er innredet med badekar, servant, vegghengt toalett samt dusj med glassdører.



# KJELLER

Kjelleren består av flere boder, et soverom (ikke godkjent for varig opphold), bad og vaskerom. Her finner du også en romslig entré og direkte inngang fra garasjen.



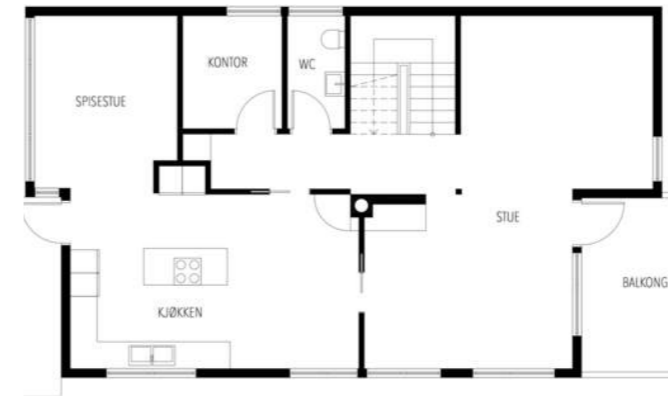


## BADET I KJELLEREN

Badet i kjelleren er helfliset med varmekabler på gulv og er innredet servant, vegghengt toalett, badekar og buede glassdører i dusj.



# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

3.870.701,- for 2026

### Formuesverdi sekundær

11.958.144,- for 2026

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

27.697,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

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

primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

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

### Diverse

"Soverom" i kjelleren er i originale plantegninger definert som "hobbyrom". Bruksendring fra hobbyrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobbyrom til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd

eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Vei med Gnr. 17 Bnr. 2579 medfølger i handelen. Dette er vei fra offentlig gate inn til bolig. Midthallet 10 og 12 har også veirett.

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

2x32 amp sikring og kabel lagt frem til garasje ifm. el bil lader.

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.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.08.2005

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 25. august 2005

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/17/2581:

30.11.2004 - Dokumentnr: 19785 - Erklæring/avtale

Når vei blir opparbeidet i samsvar med reguleringsplan til og langs tomtene, skal eiendommene straks dekke sin del av kostnadene som om de var ubebygget  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2006 - Dokumentnr: 4547 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:328  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2577  
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2578  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2004 - Dokumentnr: 19784 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:16

### Regulerings- og arealplaner

Området er reglet til boligformål. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplan

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan

Id 475

Navn Øvre Vaulen

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar (se under diverse). Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.  
**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

11 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
297 500,00 (Dokumentavgift)

## Kjerneinformasjon

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

-----  
298 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
316 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
12 198 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
12 216 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

#### Budgivning

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

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

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

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

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

## Kjerneinformasjon

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

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Geir Aase

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av salgssum. Estimert provisjon kr. 102 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 49 200.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 6 900,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter per stykk kr 297,00, Boligselgerforsikring kr 65 000,00, Tilstandsrapport kr 18 880,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 95 422.

Totale kostnader kr. 144 622.

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

## Kjerneinformasjon

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere 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.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
15.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Midthallet 8, 4018 STAVANGER

18 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Midthallet 8	Midthallet 8	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

### Informasjon om selger

Selger

Aase, Geir

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1

Side 2



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

### Egenerklæringskjema

Name: **Geir Aase** Date: **2026-05-18**

Identification  
 Geir Aase

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Geir Aase                      18/05-2026      BankID OIDC  
   10:02:14            High

---

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



# Tilstandsrapport

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
 STAVANGER kommune  
 # gnr. 17, bnr. 2581



Sum areal alle bygg: BRA: 297 m<sup>2</sup> BRA-i: 297 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2026 Rapportdato: 17.03.2026 Oppdragsnr.: 20137-2589 Eiendomsverdi ref nr: EV8332

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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@sbtakst.no  
 926 12 159



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 2 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

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

## 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 fuktøk.

### 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 3 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 4 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongelementer, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betong og papptekking.

En selveier enebolig med bra vedlikehold på bordkledningen, enkelte vinduer og dører med behov for vedlikehold og bytter. Inne med normal standard, våtrom fra byggeår, kjøkkeninnredning og overflater på gulv i 1 etg og 2 etg fra ca 2022.

### Enebolig - Byggeår: 2005

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under å innside. Det er observasjoner på tilluftsspalter under takutstikk ute som tyder på at det er en luftet skråtakkonstruksjon. Betongtakstein og papptekking som tekking. Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår. fasader/bygningsdeler er godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Fabrikkmalte vinduer i tre. Fabrikkmalt vindu på hovedsoverrommet, større avvik. Fabrikkmalte balkongdører, garasjeport, avvik. Fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår, denne er funnet i orden, god funksjon.

Balkong i 1 etg og 2 etg i tre. Terrasse/balkong over garasje. Utvendig trapp i murblokker. Overflater er funnet i orden. Se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og laminat på gulv, malte vegger og tak. Overflater med forskjellig alder, fra byggeår og i 1 etg stue/kjøkken, soverom og i 2 etg fra ca 2022. Disse er funnet i orden uten mangler/skader.

Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillene eller det støpte gulvet i underetasje og under standardens krav til måleavvik. Elementpipe i leca, peis med dør i stue.

Ingen yttervegger er påforet, det er grunnmur i betongelementer. Det var på befaringssadgen lagret mye lamgs yttervegger/mur i kjeller med begrenset mulighet for vurdering, synlige steder uten unormale forhold.

Fabrikkmalt trapp inne med eiketritt og rekker. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår, disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalt fyllingsdør til bad i 2 etg, avvik.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliset

badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Ventil på vegg.

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

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Ventilasjon i tak.

Hulltatt/fuksøkt i vegg i trapperommet mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Vaskerom iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv med varmekabel, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, motor for ventilasjon.

Malte plater på vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv.

Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Ingen ventilasjon fra rommet.

Hulltatt/fuksøkt i vegg på bod mot vaskerom uten unormale forhold.

Bad i underetasje fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv. Ventil i tak.

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

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv. Ventilasjon i tak.

Hulltatt/fuksøkt i vegg gang mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2022 med fabrikkmalte, slette dører/fronter. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og micro i høyskap og platetopp med kullfilter, montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuksøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Kullfilterventilator. Det er forsert avtrekk på vegg, derav TG1.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 5 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 1 etg med fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avtrekk i tak.

Mekanisk ventilasjon i tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. Mekanisk ventilasjonsanlegg.

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Varmepumpe luft/luft fra 2022. Automatsikringer, el skap i vaskerom.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. Fuksikring/drenering fra byggeår/2005.

Grunnmur av betongelementer fra byggeår. Sett på overflater synes ingen sprekker/setninger. Forstøttningsmur av naturstein. Overflater uten mangler/skader. se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Skrått terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemplet 20.11.2004.

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

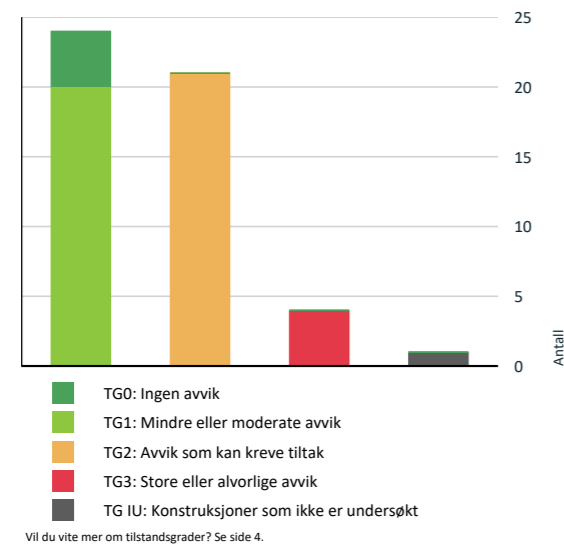
Side: 6 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

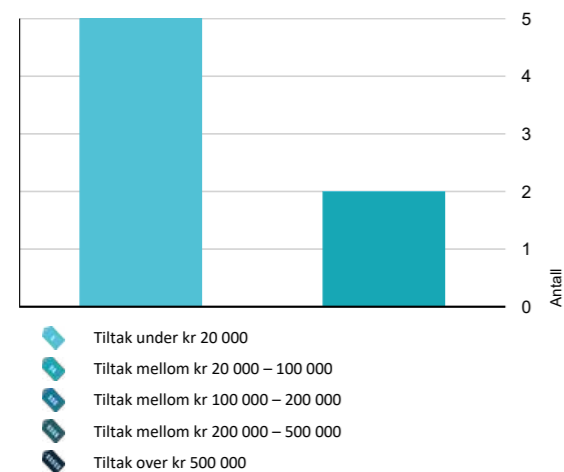
Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vindu i gavl/sør-øst [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkong over garasje [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking arker [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendig dør til bad i 2 etg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 7 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 8 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### ENEBOILIG



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Selveier enebolig

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normalt

#### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nytt gulv i 1 etg, i trapperom og soverom i 2 etg. Ny kjøkkeninnredning.
------	---------------	--

### UTVENDIG

#### TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Betongtakstein. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein.



Betongtakstein og papptekking.

#### TO 2 Taktekkning arker

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Papptekking på arker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Papptekking fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### TO 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

#### TO 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår. fasader/bygningsdeler er godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.



Stående bordkledning.

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder.

#### TO 4 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

#### Beskrivelse

Saltak av sperr. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under å innside. Det er observasjoner på tilluftsspalter under takutstikk ute som tyder på at det er en luftet skråtakskonstruksjon.

#### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte vinduer i tre fra byggeår, det er etterslep på vedlikehold, de som står værutsatt til har malingsavflassing på overflater, på stort soverom i 2 etg har foringen på innside fuktskader. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes ved neste anledning.



Malingsavflassing på overflater.



Fuktskadet foring på innside.

#### TO 3 Vindu i gavl/sør-øst

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte vindu på hovedsoverommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i gavl på hovedsoverommet i 2 etg har større råteskader, enkelte råteskader på klemlister øvrige vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu og klemlister med råteskade må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader på sidearm.



Råteskader på midtspross.

#### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte balkongdører, garasjeport.

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte balkongdører og garasjeport fra byggeår, balkongdører har malingsavflassing på overflater, spesielt på klemlister for glass og brytning. Garasjeport har misfarging/rustfarge på nedre del.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører og garasjeport vedlikeholdes.



Malingsavflassing på overflater balkongdører.



Misfarging/rustfarge på nedre del av garasjeport.

### 1 TG 1 Hovedytterdør

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte hovedytterdør fra byggeår, denne er funnet i orden, god funksjon.



Hovedytterdør.

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i 1 etg og 2 etg i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong i 1 etg og 2 etg i tre fra byggeår, mest utsatte deler er værslitte, rekke med oppsprikking/magert behandlet. Minst halvparten levetid på tekkingen er oversteget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov.



Balkong fra stue i 1 etg teknet med protan.



Oppsprikking av rekke.

### 1 TG 3 Balkong over garasje

#### Beskrivelse

Terrasse/balkong over garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre fuktrenner nedover mur på innside garasje og merker på trekonstruksjoner/underkledning i tak i samme området, men tørt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer bør undersøkes nærmere, utbedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Eldre fuktrenner på mur i garasje.

### 1 TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp i murblokker. Overflater er funnet i orden. Se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Trapp ned ved siden av garasje.

### INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Fliser og laminat på gulv, malte vegger og tak. Overflater med forskjellig alder, fra byggeår og i 1 etg stue/kjøkken, soverom og i 2 etg fra ca 2022. Disse er funnet i orden uten mangler/skader.



Laminat/Pergo på gulv.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillene eller det støpte gulvet i underetasje og under standardens krav til måleavvik.

### 1 TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe i leca, peis med dør i stue. Sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Ved tagjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer. Peis er ikke funksjonstestet.

### 1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

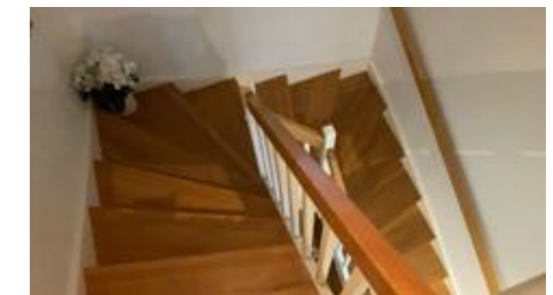
#### Beskrivelse

Ingen yttervegger er påforet, det er grunnmur i betongelementer. Det var på befaringsdagen lagret mye lamgs yttervegger/mur i kjeller med begrenset mulighet for vurdering, synlige steder uten unormale forhold.

### 1 TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte trapp inne med eiketrinn og rekker. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.



Trapp inne.

### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår, disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Innerdører med fyllinger.

### TO 2 Innvendig dør til bad i 2 etg

#### Beskrivelse

Fabrikkmalt fyllingsdør til bad i 2 etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalt fyllingsdør til bad i 2 etg fra byggeår, fuktskader/svellinger på nedre kant dørbled.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbled utbedres eller byttes.



Fuktskadet dørbled.

### VÅTROM

2 ETG > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 2 etg iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Ventil på vegg.



Bad i 2 etg.

2 ETG > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Misfarging i flisefuger, svertesopp på overflater i dusjnischen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes, overflater med misfarging/svertesopp rengjøres, mykfuger evt refuges.



Vindu plassert i badekarets fuktzone.



Misfarging i flisefuger, svertesopp på overflater.

2 ETG > BAD

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 13 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er ikke etablert med fall, det er flatt. En del misfarging/kalkmerker på overflater fliser/fuger i dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Overflater rengjøres godt.



Misfarging/kalkmerker på overflater i dusj.

2 ETG > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluker i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluker i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sluk i dusj



Sluk under badekar.

2 ETG > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden men det er treg avrenning, emaljeriss i servant. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp/vannlås under vask rengjøres for bedre avrenning, emaljeriss er av visuell karakter, byttes etter behov. Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør derfor jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



Treg avrenning i vask.

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

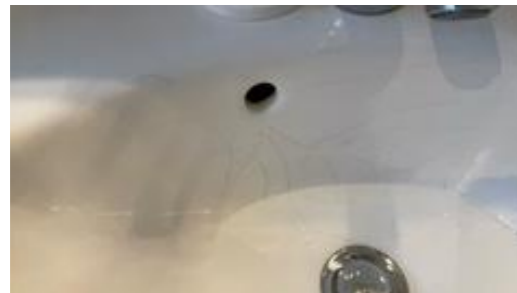
Side: 14 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Emaljeriss i servant.  
2 ETG > BAD

### TO 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Mekanisk ventilasjon i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon i tak fra byggeår, mer enn halvparten forventet levetid oversteget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETG > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg i trapperommet mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv. Ventil i tak.



Bad i underetasje.

UNDERETG > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet samt det er fuktskader på nedre del av dørlist/foring. svertesopp på overflater i dusjnisen.

#### Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer fuktbeskyttes, med skader byttes.



Fuktskadet list og foring på dør.

UNDERETG > BAD

### TO 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er ikke etablert med fall, det er flatt, ikke lokalt fall i dusjnisen og en del vann vil ligge igjen i dusj etter bruk. En del misfarging/kalkmerker på overflater fliser/fuger i dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette medfører stående vann på gulvet, som her i dusj, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Overflater rengjøres godt, ideelt sett bør det etableres fall i dusj.

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 15 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



En del vann vil ligge igjen på gulv i dusj etter bruk.

UNDERETG > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk/avløp under badekar er ikke besikket/vurdert pga badekarets størrelse/plassering, det er skrudd møbelplater på sider.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk/avløp under badekar bør identifiseres og gjøres letter tilgjengelig for framtidig vedlikehold og rengjøring. 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.



Badekar over sluk/avløp.

UNDERETG > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør derfor jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

UNDERETG > BAD

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon i tak fra byggeår, mer enn halvparten forventet levetid oversteget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETG > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg gang mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

UNDERETG > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv med varmekabel, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, motor for ventilasjon.

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 16 av 27

## Tilstandsrapport



Vaskerom.

UNDERETG &gt; VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Malte plater på vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden.

UNDERETG &gt; VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, gulvet er etablert flatt. Det er også påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et vaskerom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

UNDERETG &gt; VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sluk i gulv.

UNDERETG &gt; VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning.

UNDERETG &gt; VASKEROM

## TG 3 Ventilasjon

## Beskrivelse

Ingen ventilasjon fra rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres, dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

UNDERETG &gt; VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

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



Fuktsøkt uten unormale forhold.

KJØKKEN

## Tilstandsrapport

1 ETG &gt; KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2022 med fabrikkmalte, slette dører/fronter. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og micro i høyskap og platetopp med kullfilter, montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1 ETG &gt; KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

## Beskrivelse

Kullfilterventilator. Det er forsert avtrekk på vegg, derav TG1.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETG &gt; TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

## Beskrivelse

Toalettrom i 1 etg med fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne. Avtrekk i tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



Toalettrom

1 ETG &gt; TOALETTRUM

## TG 2 Ventilasjon

## Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk ventilasjon i tak fra byggeår, mer enn halvparten forventet levetid oversteget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

## Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår.



Vannledninger av plast

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Stengekran på vann.

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeår, avvik basert på alder anlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Motor for ventilasjonsanlegget

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereider.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, produsert i 2005.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Varmtvannsbereider.

### 1 TG 1 Varmepumpe luft/luft

#### Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra 2022.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i vaskerom.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 19 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



El skap.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår/2005.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betongelementer fra byggeår. Sett på overflater synes ingen sprekker/setninger.



Betongelementer som grunnmur.

### 1 TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein. Overflater uten mangler/skader. se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 20 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Forstøttningsmur.

### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrått terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.



Brannslukkerapparat fra 2004.

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

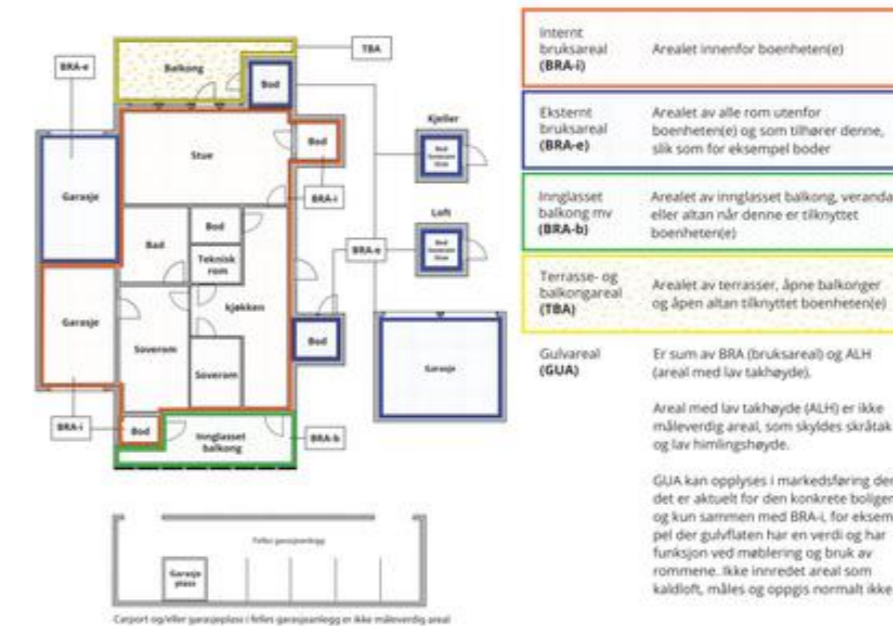
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### 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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	75			75	2
1 etg	93			93	52
Underetg	129			129	
<b>SUM</b>	<b>297</b>				<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>297</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1 etg	Stue m/trapp, toalettrom, soverom, kjøkken		
Underetg	Entré/hall med gang, forstue, bakgang/sluse, bad, bod, vaskerom, garasje		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Kommentar: Tegninger stemplet 20.11.2004.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 23 av 27

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Geir Aase	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2581		0	472.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Midthallet 8

#### Hjemmelshaver

Aase Geir

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger på Vaulen i Stavanger kommune.

#### Adkomstvei

Via Vaulenveien/Brauta til Midthallet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2026	Opplyst på befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	17.03.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 24 av 27

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	1. utgave.
2	15.04.2026	2. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 kvalitet og alder vurdert.

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Midthallet 8, 4018 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2581  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrاد: 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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/EV8332>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20137-2589

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 27 av 27



## Energiattest



Adresse <b>Midthallet 8, 4018 STAVANGER</b>	
Dato for energimerking <b>17.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-271827</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>4853946</b>
Gårdsnummer <b>17</b>	Bruksnummer <b>2581</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>297,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>297,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**132,01 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**119,58 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**37 159 kWh**



## Midthallet 8, 4018 STAVANGER

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



## Midthallet 8, 4018 STAVANGER

### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

**Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tiltak utendørs****Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

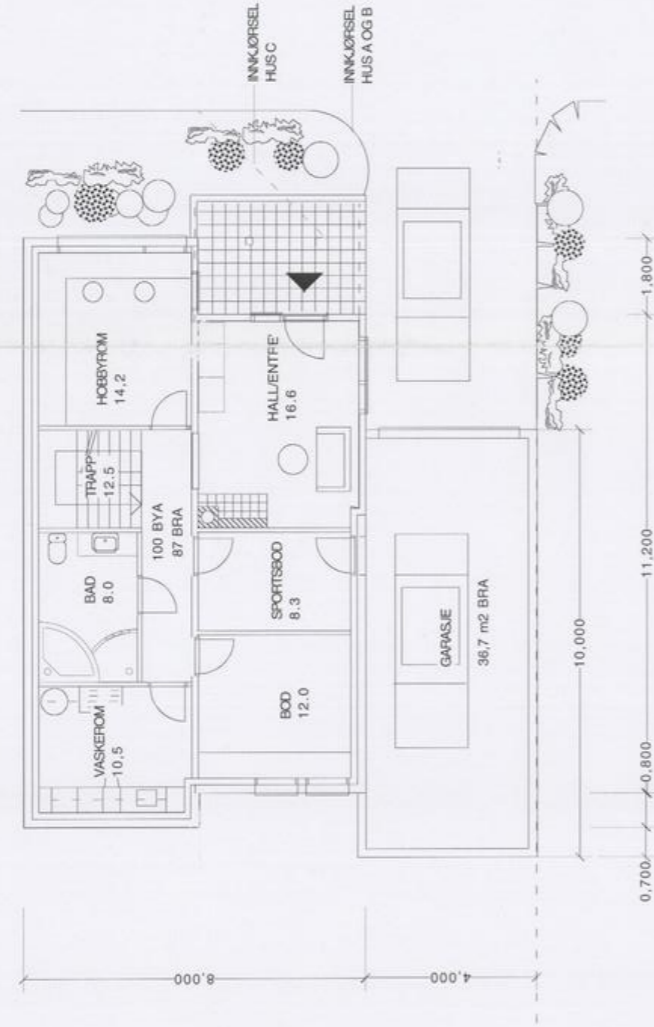
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

E-3

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato	29 NOV. 2004
S.nr.	..... J.nr. ....
Avd.	..... Arkivkode .....

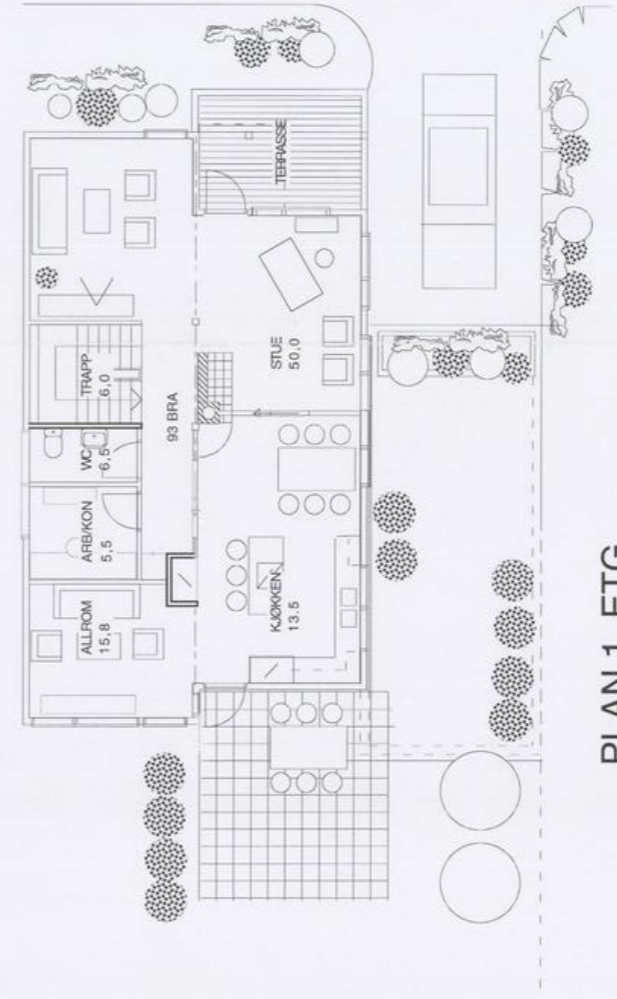


PLAN U. ETG.

IGANGSETTING 24.11.04.  
 BOLIGER PÅ GNR.17 og BNR.16,  
 MIDTHALLET 6, 4018 STAVANGER  
 PLAN U. ETASJE  
 TILTAKSHAVER: GEIR AASE MÅL 1:100  
 TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 06.07.04.

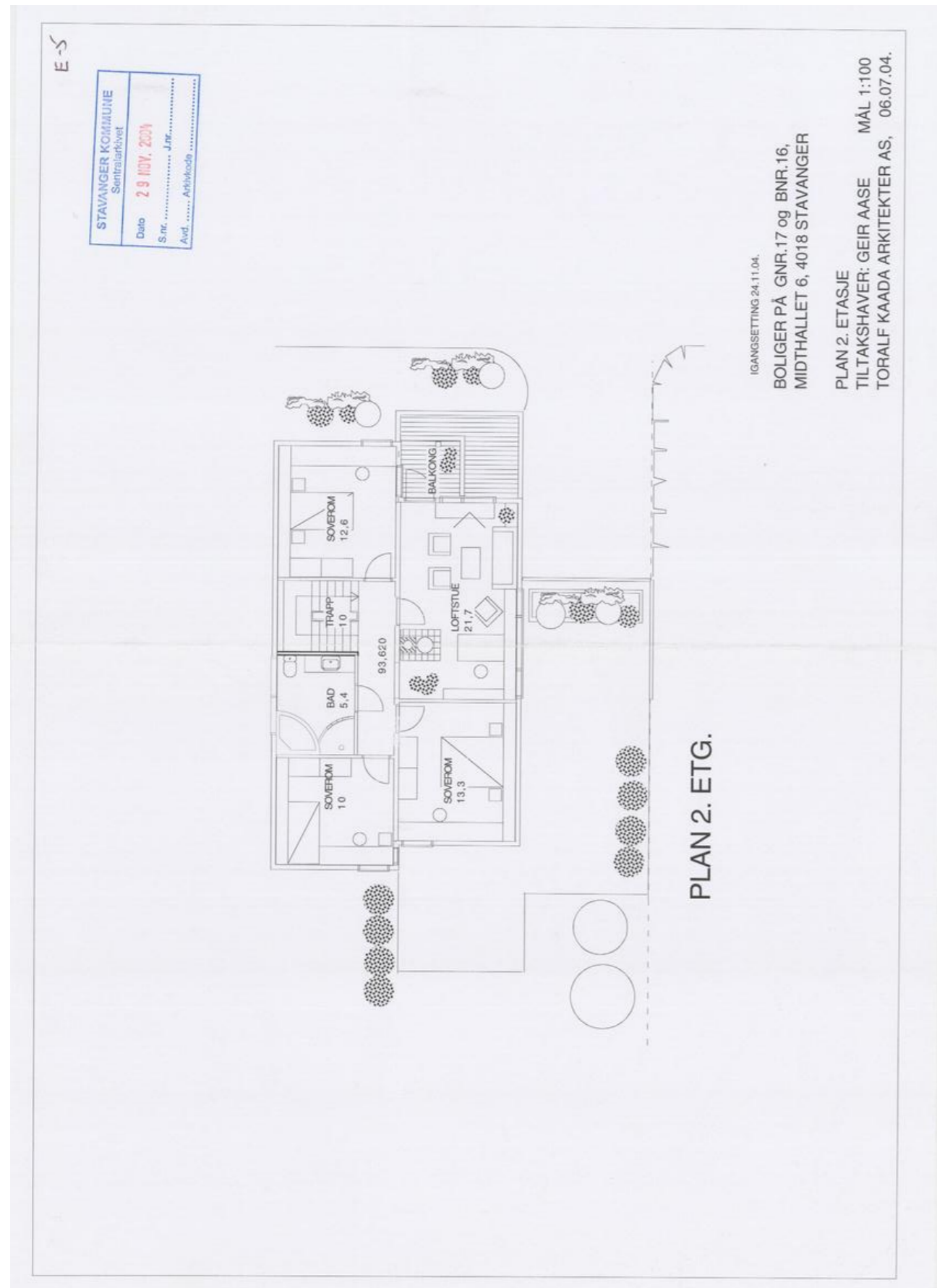
E-4

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato	29 NOV. 2004
S.nr.	..... J.nr. ....
Avd.	..... Arkivkode .....



PLAN 1. ETG.

IGANGSETTING 24.11.04.  
 BOLIGER PÅ GNR.17 og BNR.16,  
 MIDTHALLET 6, 4018 STAVANGER  
 PLAN 1. ETASJE  
 TILTAKSHAVER: GEIR AASE MÅL 1:100  
 TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 06.07.04.



**TINGLYST**  
30 NOV. 2004  
STAVANGER BYFOGDEMBETE  
DAGBOKNR. 19785

ERKLÆRING


I forbindelse med søknad om utparsellering av tomter fra gnr 17 bnr 16, og hvor det ifølge plan- og bygningsloven er krav til opparbeidet vei i samsvar med gjeldende regulering til og langs den side som tomtene skal ha sin adkomst, avgis følgende erklæring.

Når vei blir opparbeidet i samsvar med reguleringsplan til og langs tomtene, skal eiendommene straks dekke sin del av kostnadene som om de var ubebygget.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte for eiendommene gnr 17 bnr 16., gnr 17 bnr 2580 og gnr 17 bnr 2581.

Geir Aase... *Geir Aase* .....

Personnummer... 040870 [REDACTED] .....

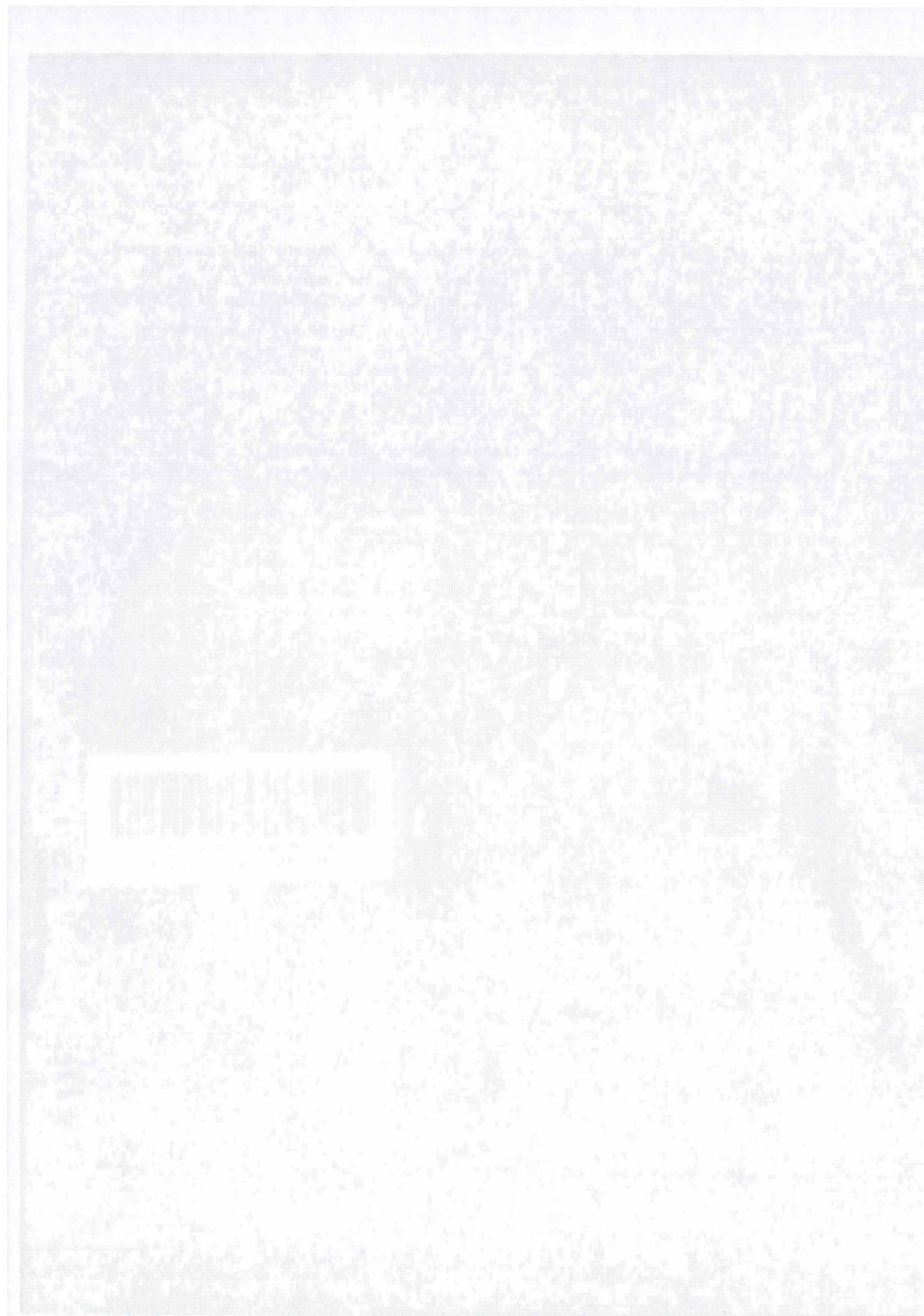


Doknr: 19785 Tinglyst: 30.11.2004 Emb. 102  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2004/19785/102  
Attestingstidspunkt 2026-02-12 14:46

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2006/4547/102  
Attestingstidspunkt 2026-02-12 14:46

Side 1 av 2

**TINGLYST**  
14 MAR 2006  
STAVANGER BYFOGDEMRETE  
DAGBOKNR. 4547

ERKLÆRING

Gnr. 17 bnr.328, bnr.2577, bnr.2578 i Stavanger skal ha rett til å ha vann og avløpsledninger liggende samt utføre nødvendig vedlikehold av disse over gnr. 17 bnr.2580, bnr.2581, bnr. 16 i Stavanger.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 17 bnr.2580, bnr.2581, bnr. 16

Sted, dato: Stavanger 26.01.2006

*Geir Aase* f. 040870- [REDACTED]  
Geir Aase

Vitne:  
*Leif [REDACTED]*  
*Hennings [REDACTED]*

**Klepphus AS**  
Snekkerveien 10 - 4321 Sandnes  
NO 984 230 958 MVA  
Tlf. 51 68 52 70 - Fax 51 68 52 71

**Klepphus AS**  
Snekkerveien 10 - 4321 Sandnes  
NO 984 230 958 MVA  
Tlf. 51 68 52 70 - Fax 51 68 52 71

*[Signature]*  
Riktig kopi bekreftes  
Olav Kristensen  
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF  
Faglig leder  
DnB NOR Eiendom AS

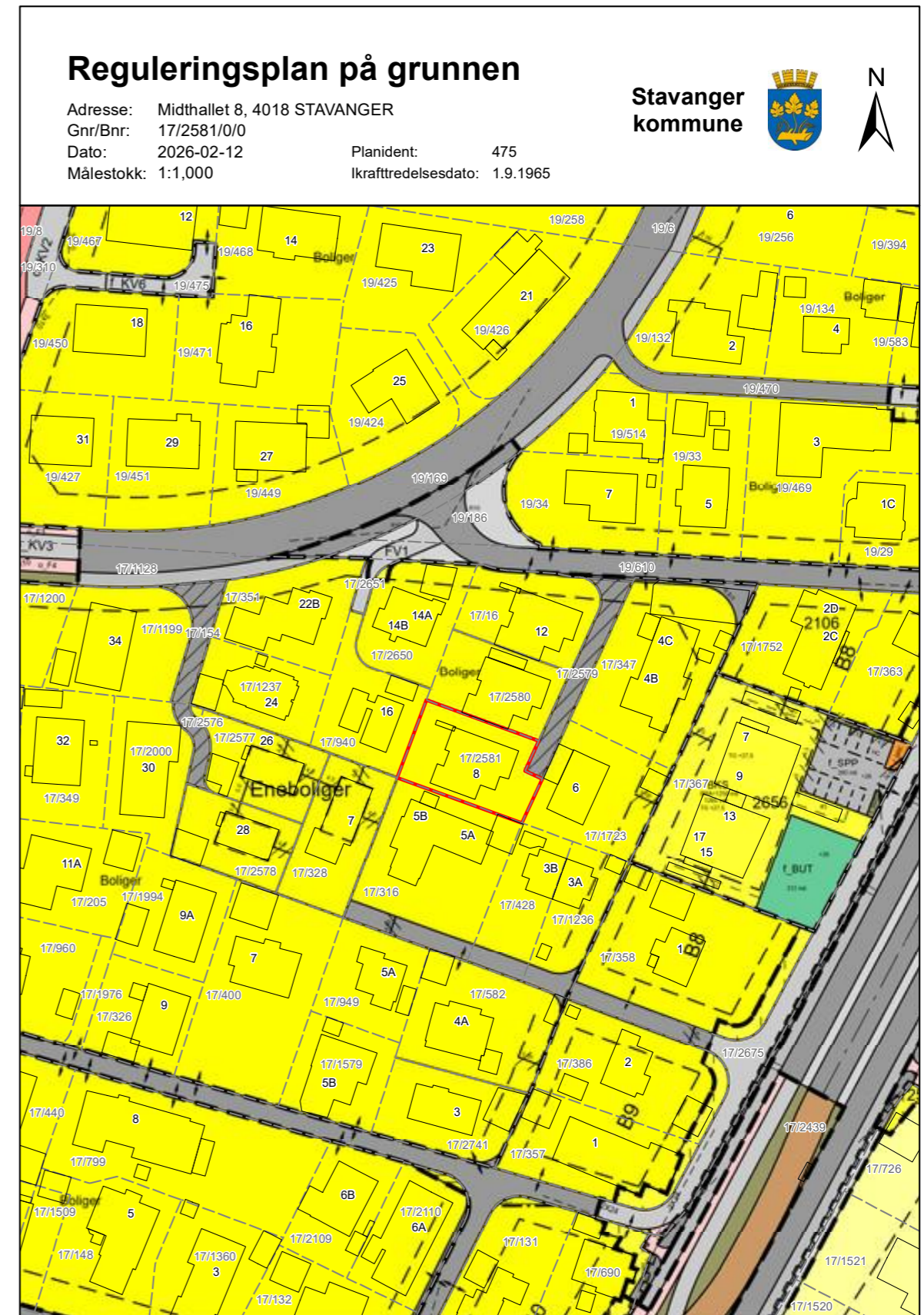
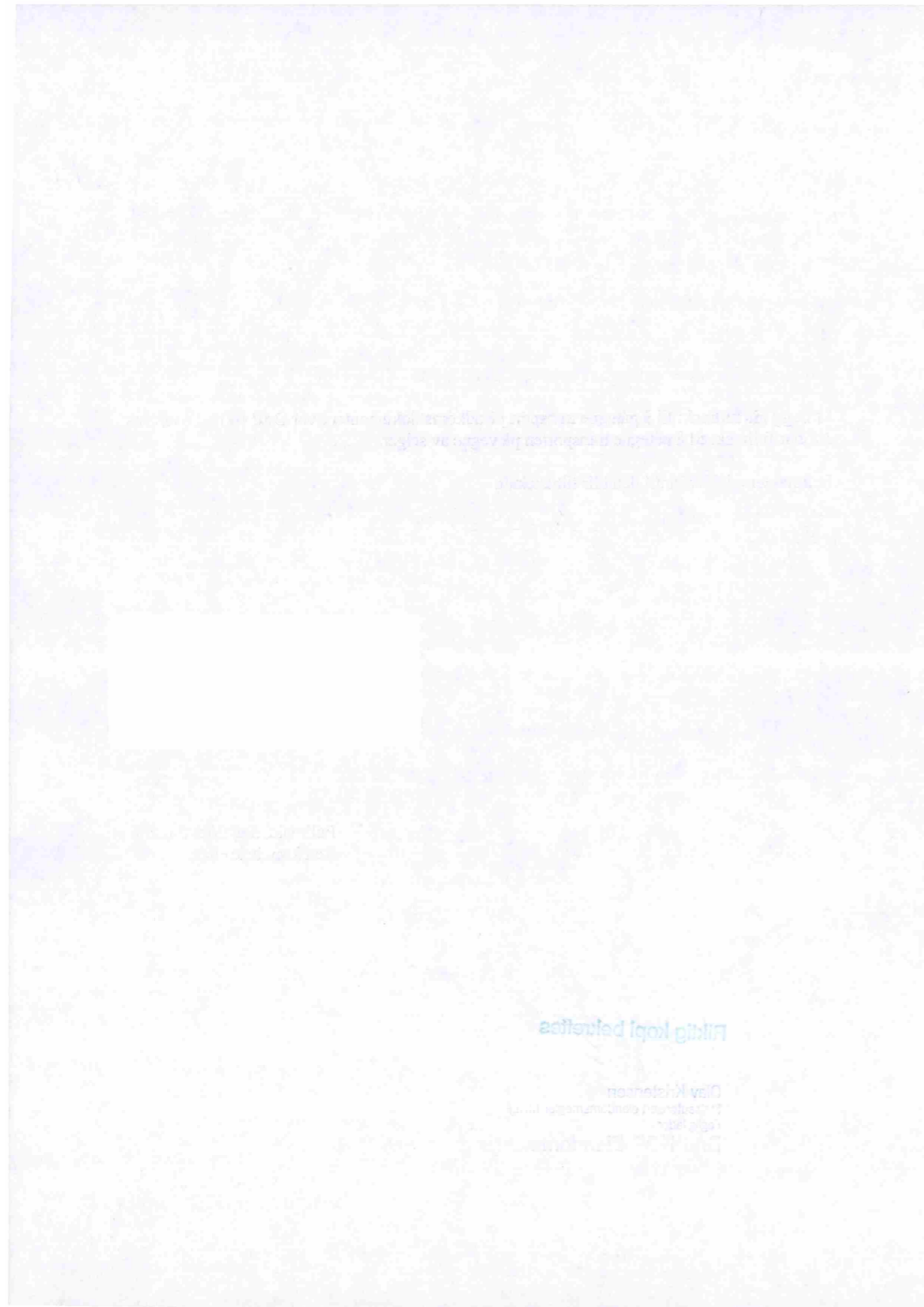
Dokumentet kan tinglyses  
Oslo, den, 10./03.06  
for DnB NOR Eiendom AS  
*[Signature]*

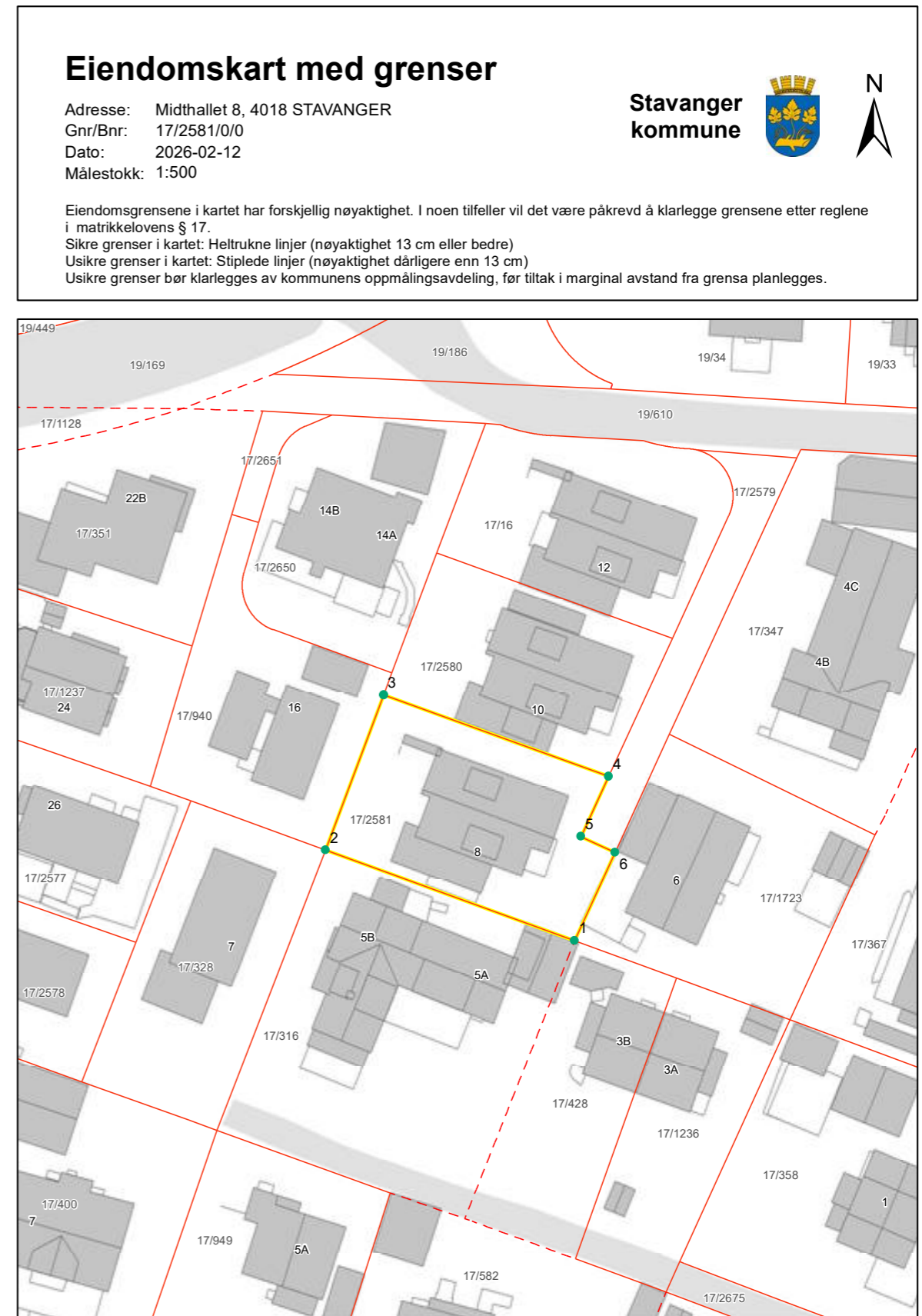
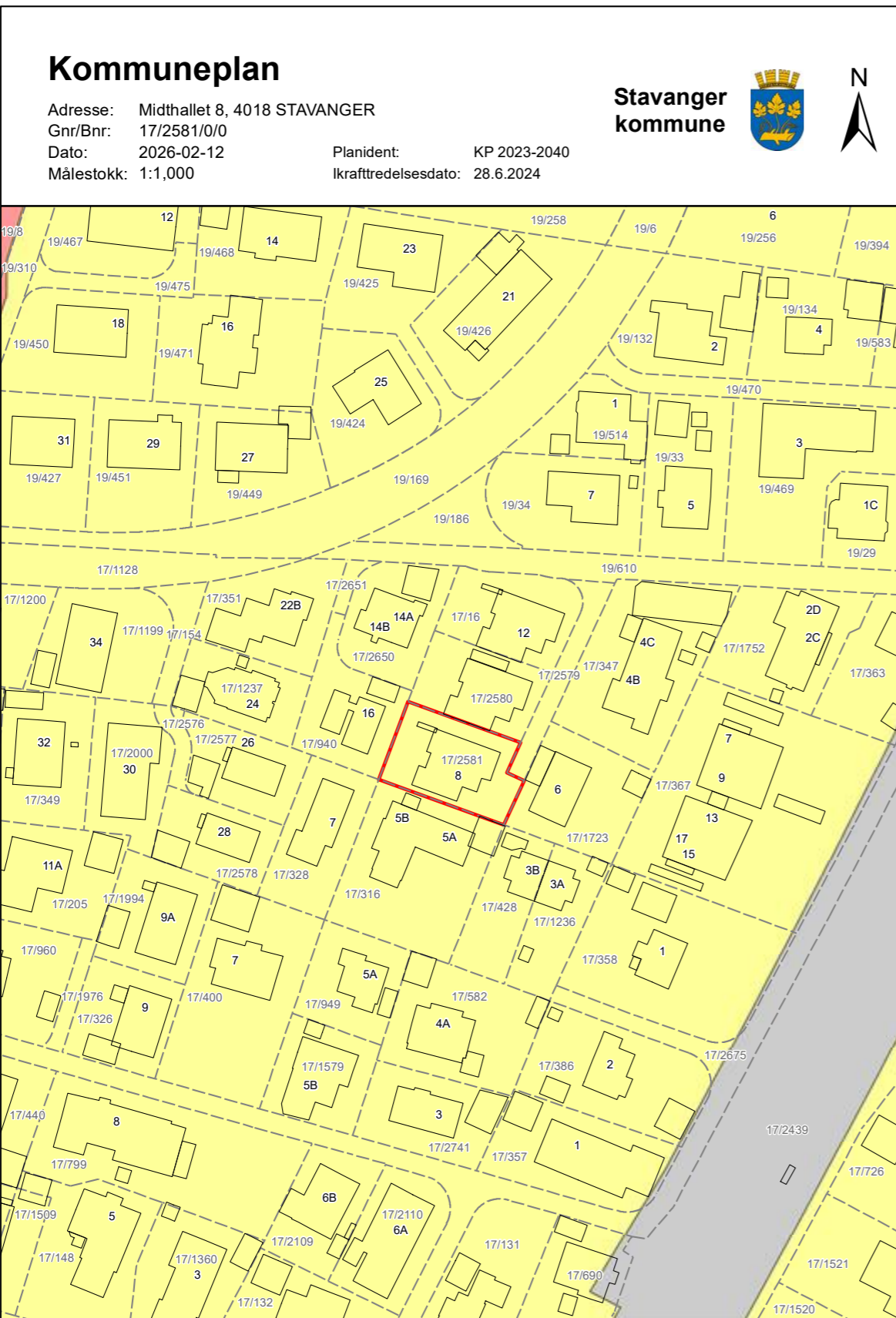
Doknr: 4547 Tinglyst: 14.03.2006 Emb. 102  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2006/4547/102  
Attestingstidspunkt 2026-02-12 14:46

Side 2 av 2







### Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.2.2026

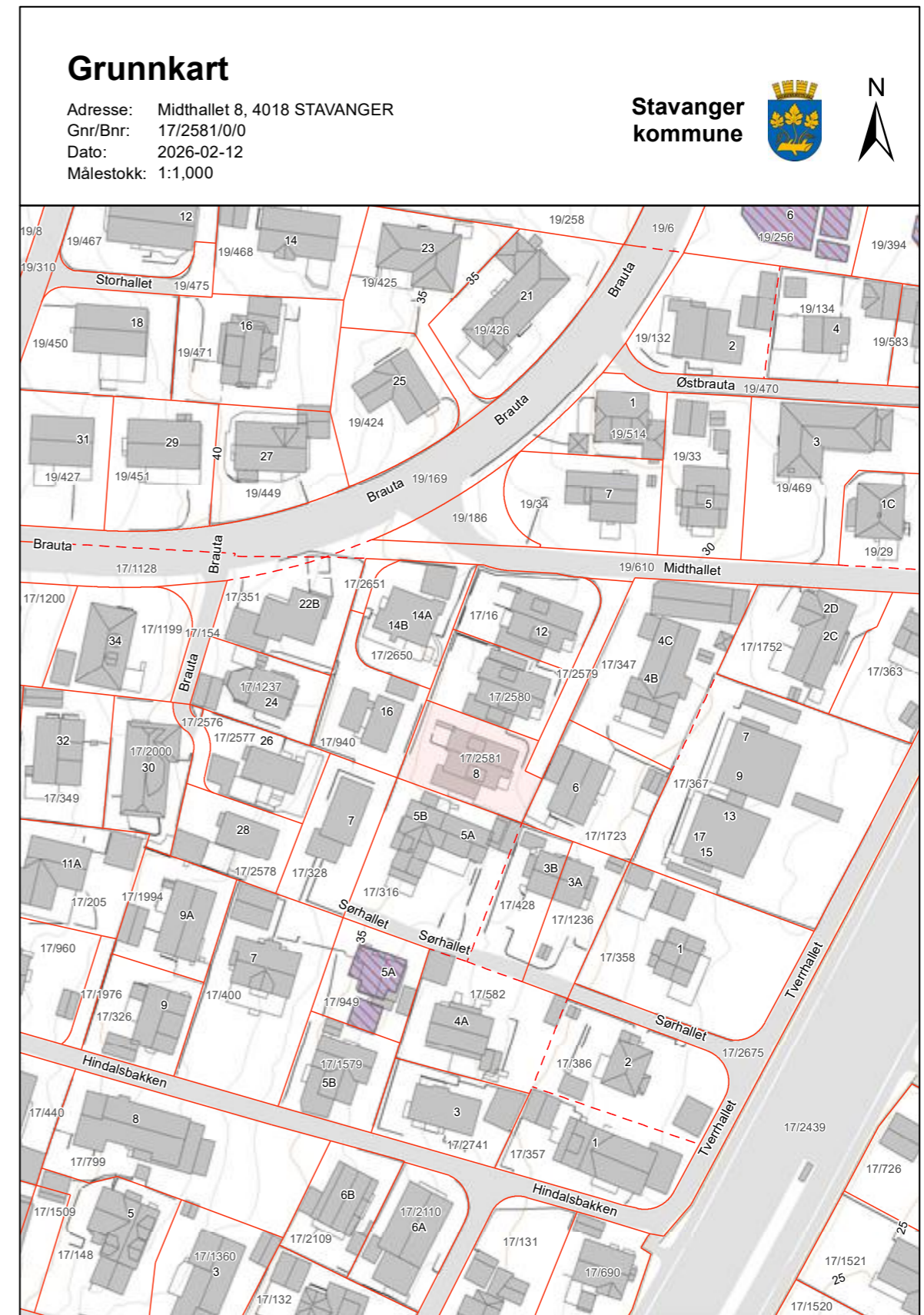
**Areal og koordinater:**

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
472.5		EUREF89 UTM Sone 32

**Grensepunkt/Grenselinje**

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6536845.65125	312114.928112	Ikke spesifisert	28.07	Umærket		Terrengmått	13	0
2	6536855.18923	312088.621401	Ikke spesifisert	17.55	Umærket		Terrengmått	13	0
3	6536871.57847	312094.750035	Ikke spesifisert	25.35	Umærket		Terrengmått	13	0
4	6536862.98178	312118.509291	Ikke spesifisert	7.02	Umærket		Terrengmått	13	0
5	6536856.62118	312115.57976	Ikke spesifisert	3.99	Umærket		Terrengmått	13	0
6	6536854.95619	312119.203561	Ikke spesifisert	10.27	Umærket		Terrengmått	13	0

side: 1





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmedling 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 tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring 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:

Midthallet 8, 4018 STAVANGER. Gnr. 17, bnr. 2581, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260014  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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





proaktiv.no



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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger**

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