

PROAKTIV



NORDVIKVEIEN 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ROALDSØY

Eksklusiv villaeiendom i idylliske omgivelser med carport, naust, brygge, store balkonger og utleidel.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordvikveien 6, 4085 HUNDVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 154, i Stavanger kommune

Prisantydning: 21.000.000,-

Omkostninger: 544.250,-

Totalpris: 21.544.250,-

Kommunale avgifter: 33.012,- per år.

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 9/6

BRA: 372 m²

BRA-i: 359 m²

BRA-e: 13 m²

TBA: 63 m²

Garasje/Parkering: Carport.
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 623 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul A.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	26	56	58
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
60	65	124	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Marianne Reme

“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

"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

"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

"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

"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

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

Anders Tungland

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

Kirsten Madsen

"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

”

"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.

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.

For meg er kundene det viktigste i en

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 nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



ROALDSØY

Kommune: Stavanger / **Område:** Stavanger - Hundvåg/Byøyer

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

Nordvikveien 6 har en attraktiv beliggenhet på idylliske Roaldsøy - et rolig og naturskjønt område som ligger som en perle ytterst mot sjøen i Hundvåg. Her får du det beste fra to verdener: en maritim hverdag tett på sjøen og skjærgården, samtidig som du har kort vei til alle byens tilbud i Stavanger sentrum.

Fra eiendommen har du umiddelbar nærhet til sjøen, som åpner for en rekke aktiviteter året rundt. For den båtinteresserte er det helt perfekt med egen brygge og båtplass, og fjorden lokker med både fiskemuligheter, bading og hyggelige utflukter. Skjærgården utenfor Hundvåg byr på mange lune vik og holmer, perfekt for piknik, krabbefangst eller en dukkert på varme sommerdager. Enten du ønsker en rolig kveldstur med båten eller en lengre tur innover Ryfylkebassenget, er alt lett tilgjengelig herfra.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Skadesundet Linje 38	1 min 0.1 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 9.7 km
✈️	Stavanger Sola	22 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Hundvåg Post i butikk	18 min 1.6 km
🛒	Kiwi Hundvåg PostNord	19 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

📺	Hundvåγκrossen Senter	6 min
📺	Boots apotek Hundvåg	5 min

SPORT

⚽	Roaldsøy skole Aktivitetsshall, ballspill	5 min 0.4 km
⚽	Skolebrygga balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
🏊	Pulz Tr.senter Hundvåg	17 min
🏊	NO LIMITS SPORT & Fitness	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området er også svært godt egnet for friluftsliv til fots eller på sykkel. Roaldsøy har et oversiktlig veinett og koselige stier som passer til alt fra små kveldsturer til lengre søndagsturer. I nærområdet finner du grønne friarealer og lekeplasser, og det er kort vei til populære turområder på både Hundvåg og nærliggende øyer - med broforbindelser og sykkelstier som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Hundvåg bydel har et rikt tilbud av barnehager, skoler,

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

idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Her er også et aktivt lokalsamfunn med fritidstilbud for både store og små. Stavanger sentrum når du på få minutter med bil eller buss, eller du kan benytte deg av de fine sykkelrutene over broene for en rask og naturskjønn vei til byen.

Beliggenheten i Nordvikveien gir deg dermed en perfekt kombinasjon av rolige, maritime omgivelser og nærhet til byens fasiliteter – et sted hvor du kan nyte sjølivet, naturen og et trygt og godt nærmiljø.

Velkommen til visning!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

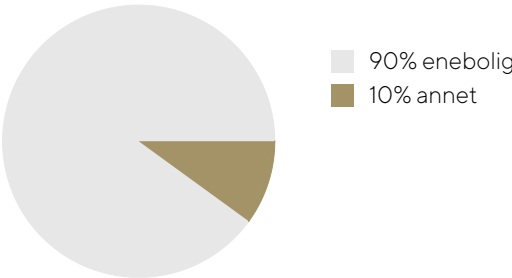
Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Roaldsøy skole (1-7 kl.) 145 elever, 10 klasser	3 min 0.3 km
Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	14 min 9.9 km
Stavanger katedralskole 375 elever	15 min 10.1 km

BARNEHAGER

Børesvingen barnehage (1-5 år) 93 barn	12 min 1.1 km
Dragaberget barnehage (1-5 år) 82 barn	16 min 1.4 km
Espira Scala Hundvåg barnehage (0-5 ...) 75 barn	16 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL NORDVIKVEIEN 6A

Vi starter utendørs – boligen har naust, brygge og nydelige utearealer.

BYGGEMÅTE

Taket er tekket med asfaltbasert tekkemateriale (takbelegg).
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon, med liggende trekledning.
Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon i tre. Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Utvendige trapper
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 25.09.25 12:00, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



NAUST

Sjarmerende naust med privat brygge og nydelig sjøutsikt. Flotte uteplasser og sittegrupper som gjør det perfekt for hyggelige sommerfester og lange kvelder ved vannet.





INNENDIG ER DET LYST
OG TRIVELIG. KJEKT LOFT
INNREDET MED
SOVESOFA.











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 tre plan og inneholder per etasje:

1. etasje: Hall m/trapp, kontor, vaskerom, garderobe, garderobe
2. garderobe 3, bad, soverom , stue, toalettrom og soverom 2.
2. etasje: Gang, bad, garderobe, soverom, bod, stue/kjøkken
og toalettrom.

Underetasje: Trapperom, hobbyrom, gang, bod, bod 2, gang 2,
soverom, soverom 2, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Det er også en ekstern bod i hver etasje.

Naust:

Naustet er godkjent, og det foreligger ferdigattest datert
05.02.2019. Det er imidlertid ikke godkjent som rom for varig
opphold. Kjøkkenet i naustet er godkjent som sløyebenk, og
dusjen i naustet er godkjent for spyling av maritimt utstyr.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 359 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 13 kvm
- Totalt BRA: 372 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 63 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:
- Totalt BRA: 135 m²
- BRA-i: 128 m²
- BRA-e: 7 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 122 m²
- BRA-i: 121 m²

- BRA-e: 1 m²

Underetasje:

- Totalt BRA: 115 m²
- BRA-i: 110 m²
- BRA-e: 5 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e) er summen av utvendig bod i
underetasje, bodareal i tilknytning til carport og bod på
balkong i 2. etasje.

Det er også et Naust tilhørende eiendommen på 26 kvm BRA-
e.

Naustet har et areal på 26 kvm BRA-e, men det er også et ikke
måleverdig areal (ALH) på 26 kvm og det totale gulvarealet
(GUA) i naustet er på 52 kvm. Areal oppgitt som areal med lav
himlingshøyde (ALH) er oppmålt gulvareal i 2. etasje. Høyde er
for lav til at dette er målbart BRA. Kaiareal utenfor naust er ikke
oppmålt.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er
hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS
3940:2023.

Standard

Velkommen til Nordvikveien 6, en sjelden villaeiendom på
Roaldsøy hvor moderne komfort møter maritime omgivelser.
Her får du et hjem med privat brygge, naust, carport, romslige
balkonger og en beliggenhet som kombinerer idyllen ved
sjøen med nærheten til Stavanger sentrum.

dager til stormfulle skuer, og gjør stedet til et hjem med
opplevelser gjennom alle årstider.

Alt i alt er Nordvikveien 6A en eksklusiv villaeiendom med en
beliggenhet og kvalitet som sjelden tilbys. Her får du naust,
brygge og et hjem med sjeldent gode kvaliteter midt i hjertet
til en av Rogalands vakreste skjærgårder. Velkommen til
visning!

Øverst i andre etasje finner du en stor og luftig stue i åpen
løsning mot kjøkkenet. Her er det god plass til både
sofagrupper og langbord. De store vindusflatene og
skyvedørene i glass gir boligen et unikt preg. Den
spektakulære utsikten over sjøen slipper inn rikelig med
dagslys og gir følelsen av å ha naturen helt inn i stuen. Fra
stuen er det utgang til en imponerende balkong på hele 45
kvm, perfekt for morgenkaffen, lange sommerkvelder eller
sosiale sammenkomster med sjøbrisen som ramme. Kjøkkenet
er stilrent og moderne, med glatte fronter, kjøkkenøy og en
elegant sort utførelse som setter et sofistikert preg på rommet.
I samme etasje ligger et romslig hovedsoverom med
tilhørende bod og bad. Her kan du våkne til sjøutsikt og starte
dagen med frisk luft fra balkongen. Badet er helfliset med
vannbåren varme i gulv, badekar, dusjvegg, vegghengt toalett
og dobbel servant - alt tilrettelagt for komfort i hverdagen.

I første etasje finner du en stor stue med samme flotte utsikt
og utgang til balkong, tre soverom av god størrelse, bad,
gjestetoalett og vaskerom. To av soverommene har utgang til
balkong, og alle er innredet med skyvedørsgarderober for
praktisk oppbevaring. Badet er helfliset med vannbåren
gulvvarme, moderne innredning, dusjnisje med glassdører og
vegghengt toalett.

Under etasje rommer boder, hobbyrom og en separat leilighet
med egen inngang. Leiligheten består av stue, kjøkken, to
soverom, bad/vaskerom og bod, noe som gjør den ideell som
utleieenhet eller generasjonsbolig.

Ute er det sjarmerende naust med privat brygge og nydelig
sjøutsikt. Her får du en unik kombinasjon av sjøliv og komfort,
med god plass til både båt og sosiale sammenkomster.
Eiendommen byr på flotte uteplasser, ildsted og sittegrupper
som gjør det perfekt for hyggelige sommerfester og lange
kvelder ved vannet.

Boligen er preget av påkostede og sjeldne materialvalg. Både
inne og ute i 2. etasje er det lagt Boolefloor og et
termobehandlet askegulv med 25 års garanti. Terrasser og
brygge har tilsvarende gulv, oljet årlig og fortsatt i svært god
stand. Dette gulvet er veldig sjeldent i Norge. Huset har
integreerte høyttalere på kjøkkenet, i TV-stuen og på badet,
med en subwoofer og forsterker i Tv-stuen som følger med
salget. Oppvarmingen skjer via vann-til-vann varmepumpe
med vannbåren varme i alle rom, noe som gir et lavt
strømforbruk på rundt 27.000 kWh per år. Naustet har
elektriske varmekabler.

Selgerne forteller at alle som kommer på besøk kommenterer
utsikten, og at den har gitt dem en uventet interesse for
fuglelivet. De har fulgt svaner med unger, andemor med
beilere hver vår og havørner som seiler majestetisk over
sundet. Fra eiendommen er det også mye liv å følge med på på
vannet, enten det er makrellfiske, skipstrafikk eller båter som
passerer gjennom sundet. Været viser seg i all sin kraft, fra stille

STUE

Stor og luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det god plass til både sofagrunder og langbord. Den spektakulære utsikten over sjøen slipper inn rikelig med dagslys og gir følelsen av å ha naturen helt inn i stuen.



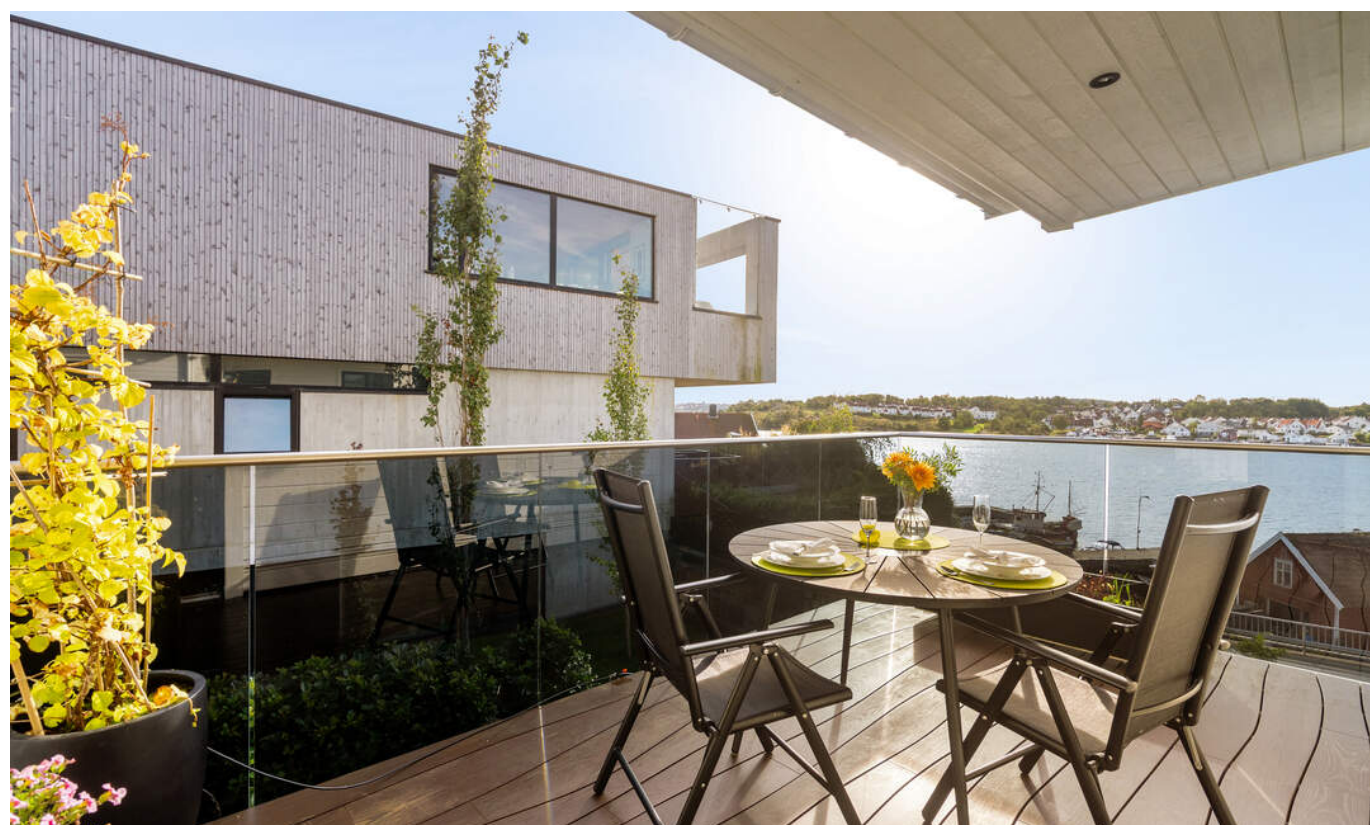


FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL EN
IMPONERENDE BALKONG
PÅ HELE 45 KVM.





PERFEKT FOR
MORGENKAFFEN, LANGE
SOMMERKVELDER ELLER
SOSIALE
SAMMENKOMSTER MED
SJØBRISSEN SOM RAMME.



KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med glatte fronter, kjøkkenøy og en elegant sort utførelse som setter et sofistikert preg på rommet.







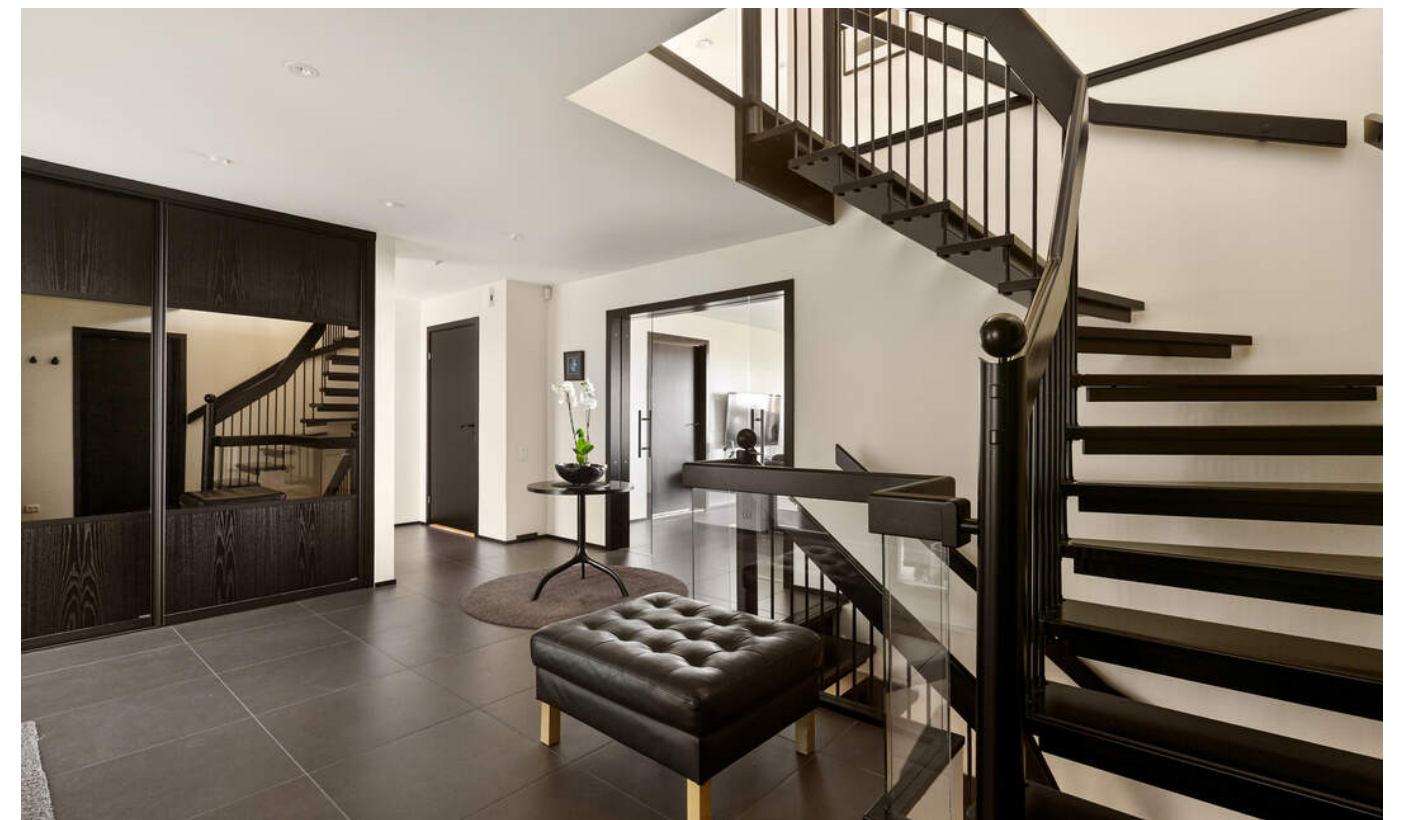
SOVEROM, BAD OG SJØUTSIKTEN

Romslig hovedsoverom med tilhørende bod og bad. Her kan du våkne til sjøutsikt og starte dagen med frisk luft fra balkongen. Badet er helfliset med vannbåren varme i gulv, badekar, dusjvegg, vegghengt toalett og dobbel servant – alt tilrettelagt for komfort i hverdagen.



FØRSTE ETASJE

Her finner du en stor stue med samme flotte utsikt og utgang til balkong, tre soverom av god størrelse, bad, gjestetoalett og vaskerom.





TRE GODE SOVEROM

To av soverommene har utgang til balkong, og alle er innredet med skyvedørsgarderober for praktisk oppbevaring.





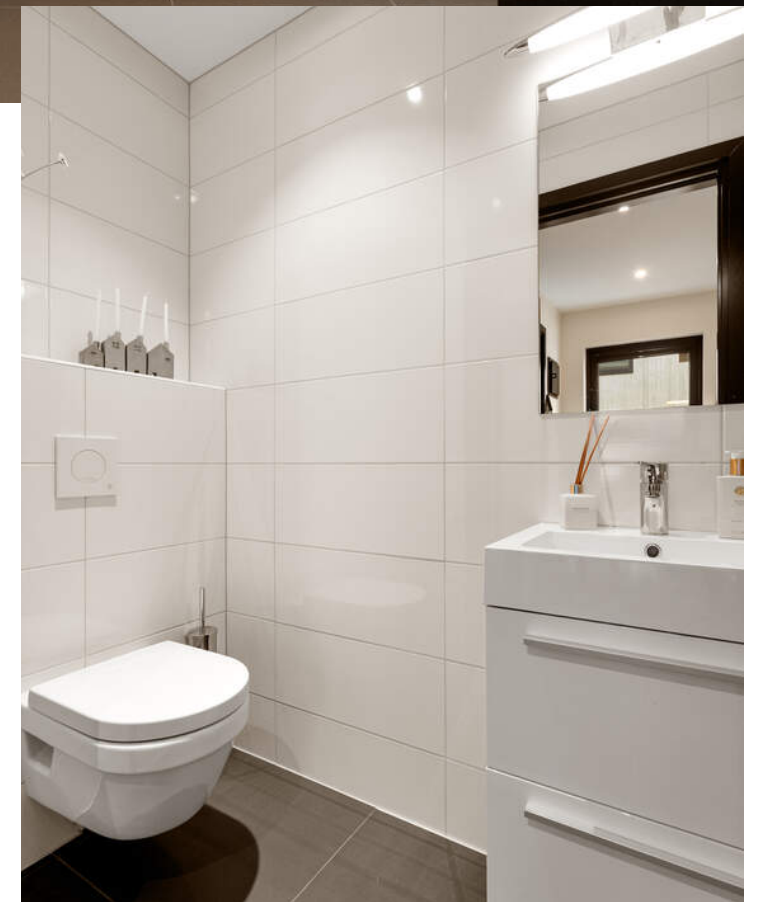


BAD

Badet er helfliset med vannbåren gulvvarme, moderne innredning, dusjnisje med glassdører og vegghengt toalett.



GJESTETOALETT OG VASKEROM

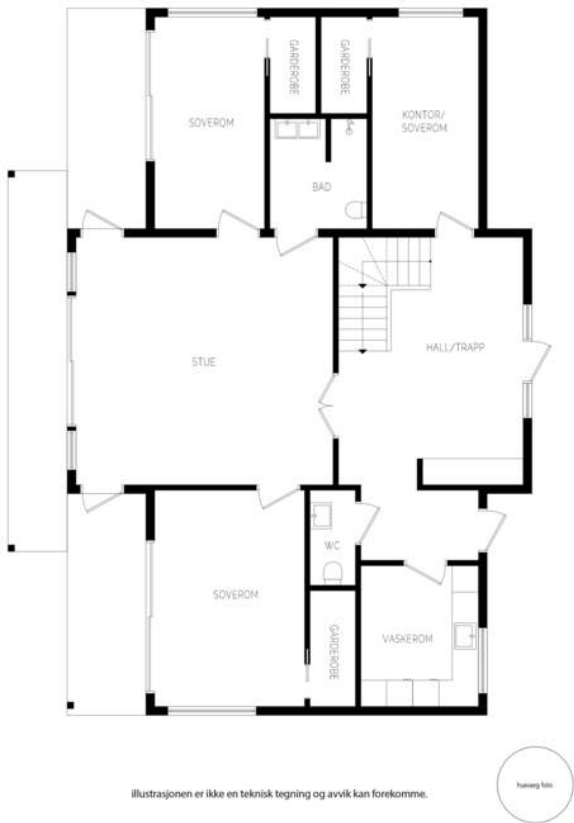
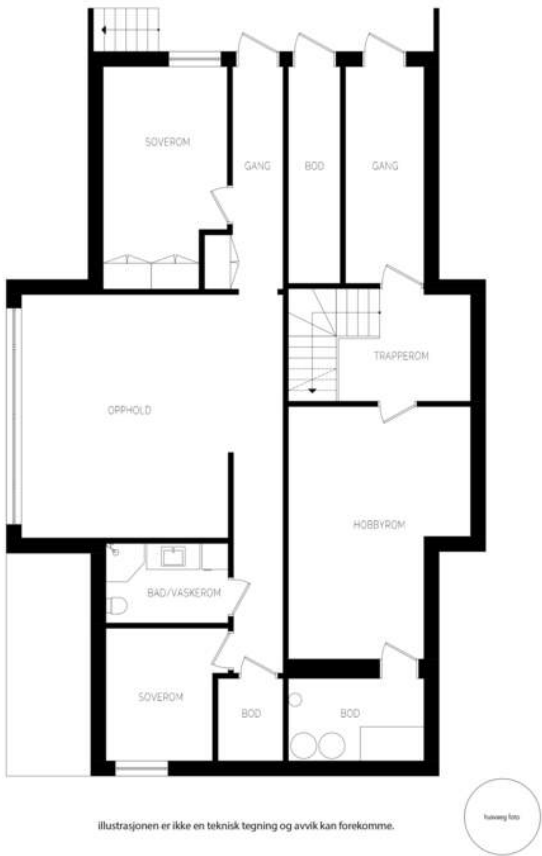


UNDERETASJE

Underetasje rommer boder, hobbyrom og en separat leilighet med egen inngang. Leiligheten består av stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og bod – en fleksibel løsning som brukes til utleie.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 623 kvm, Eierform: Eiet tomt

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 5 259 262 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 13 941 803 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 33 012 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader vil antatt være TV/Internett, strøm, kommunale avgifter, diverse forsikringer og årlig service på kloakkpumpe.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.08.2015 og ferdigattest på sjøhus datert 05.02.2019.

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

utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Eiendommen er godkjent med egen utleiedel i underetasjer. Denne kan fritt leies ut.

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

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

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Da boligen på gnr. 5 bnr. 1086 ble bygget i 2015/2016, fikk eierne av nevte eiendom tillatelse av eierne av gnr. 5 bnr. 154, til å legge ledning for bortføring av drensvann og takvann over eiendommen gnr. 5 bnnr. 154, og frem til sandfanger kumme, som ligger på gnr. 4 bnr. 154. Fra kummen renner drens og takvann fra begge eiendommer ned og ut i havet. Eventuelle kostnader av vedlikehold eller utskifting av kummen eller

rærene fra kummen og videre mot utløpet ved havet, deles med en halvpart på hver av gnr. 5 bnr. 1086 og gnr. 5 bnr. 154.

En lødd natursteins mur på nordsiden av gnr. 5 bnr. 1086, oppført av gnr. 5 bnr. 1086, som står i grenselinjen mellom eiendommene, står ca 4 cm inn på gnr. 5 bnr 154, og da fra carport åpning på gnr. 5 bnr. 154 og ut mot grusveien/hovedveien. Dette ble til grunnet enighet mellom partene og gnr. 5 bnr. 154 aksepterer slik grenseoverskridelsen.

Se vedlagt dokument i salgsoppgave.

Sovesofa i andre etasje på naustet, komfyr på kjøkkenet og spisebord lagd av boolefloor medfølger handelen.

Fontene følger ikke salget.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Heftelser:
1994/7501-1/102 Erklæring/avtale
29.04.1994
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:5 Bnr:751
Bestemmelse om bebyggelse

Undertegnede eiger av eiendom G.nr. 5 B.nr. 154 aksepterer at boligen på eiendom G.nr. 5 B.nr. 751, plasseres 2,0m ifra min tomtegrense.
Boligen på eiendom G.nr.5 B.nr.751 må da oppføres med en B-30 vegg mot min eiendom.
Denne erklæring blir å tinglysesom hefte på min eiendom G.nr.5 B.nr.154.
Erklæringenkan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndighetene.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til boligformål (514,74 kvm), Nærmere angitte andre typer anlegg (103,01 kvm) og park (0,02kvm) i henhold til reguleringsplan 1108 "Roaldsøy". 116,97 kvm av tomten er reguelrt til friområde og 1,94 kvm er regulert til "bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilh. strandsone" i henhold til kommunplanen.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Delarealer

Kjerneinformasjon

Areal 116.97 kvm
Omrnavn FRI256
Kparealformal Friområde
Areal 504.08 kvm
Omrnavn B223
Kparealformal Boligbebyggelse
Areal 1.94 kvm
Omrnavn BSV58
Kparealformal Bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

Reguleringsplaner:
Id 2810
Navn Detaljregulering for bevaring av nottørken på Roaldsøy
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03/24/2025 00:00:00
Delarealer
Areal 0.32 kvm
Feltnavn o_KV
Rporealformal 2011 - Kjøreveg

Id 1108
Navn Roaldsøy
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/08/1986 00:00:00
Delarealer
Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 410 - Park
Areal 514.74 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 103.01 kvm
Feltnavn
Rporealformal 1590 - Nærmere angitte andre typer anlegg

Reguleringsplaner under arbeid:
Id 2819
Navn Bru til Vassøy
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id 2819
Navn Bru til Vassøy
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

Eiendommens betegnelse
Gnr. 5 Bnr. 154 i Stavanger kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private

fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Privat vei til offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

21 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
525 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 21 000 000,-
)
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

544 250,- (Omkostninger totalt)

21 544 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

Nye arealbegreper

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

arealbegrepene fortsatt gjelde.

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre

gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Eier

Elisabeth Vistnes
Hermann Myrseth

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 11 900,-, oppgjørshonorar kr. 8.900,-, visninger kr. 2000,- , overtagelse kr.1 500,- og markedsføringspakke kr. 25 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720 ,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer .

Kjerneinformasjon

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

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 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.

Informasjon om meglerforetaket

Stavanger Eiendomsmegling AS
Org.nr. 813 285 312
Ansvarlig megler: Kay Stian Espeland

Dato salgsoppgave
29.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Nordvikveien 6A, 4085 HUNDVÅG

07 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nordvikveien 6A

Nordvikveien 6A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 13106503

Informasjon om selger

Selger

Vistnes, Elisabeth

Selger

Myrseth, Hermann

Forbehold

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

Side 1



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

Beskriv feilen og omfanget

Det var tidligere en lekkasje over dører til hage boden. Den er nå utbedret. Videre har det vært lekkasje i dør til naust. Den er nå utbedret

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

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 2

66

NORDVIKVEIEN 6A

PROAKTIV.NO

67



☐ 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

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av hovedmotor i vifte for villavent

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ventifiks

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



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?

☐ 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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2014 ved bygging av hus

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Naustet er bygget av minn nann

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95299344

Side 5

70NORDVIKVEIEN 6A

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vistnes, Elisabeth	2025-09-07	Myrseth, Hermann	2025-09-07
Identification		Identification	
 Vistnes, Elisabeth		 Myrseth, Hermann	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO

71

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vistnes, Elisabeth
Myrseth, Hermann

07/09-2025
19:37:54
07/09-2025
19:39:52

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

Enebolig

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG

gnr. 5, bnr. 154

STAVANGER kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 398 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 22520-1043

Referansenummer: NG2125

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



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

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er overordnet i god stand. Tilstandsmerknader i rapporten kan gjenspeile både naturlig aldring, bruksslitasje eller forhold knyttet til utførelse. For nærmere informasjon henvises til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig med utleiedel, oppført over tre plan, med tilhørende naust. Det er etablert carport i tilknytning til inngangspartiet.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltbasert tekkemateriale (takbelegg).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon, med liggende trekledning. Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon i tre. Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig. Hoveddør, dør til utleiedel og utvendige boder i malt utførelse. Skyvedører og terrassedører er i malt utførelse innvendig, og aluminiumsbelagte utvendig. Balkonger i 1. etasje med betongdekke og fliser. I 2. etasje med bjelkelag som er utført med tekking og underkledning. Overflate med tilfarergulv og terrassebord som er termobehandlet. Rekkeverk utført med glass og topprekke i stål. Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver er utført med Termobehandlet tregulv, fliser, tepper og belegg. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. Betongdekke mellom underetasje og 1. etasje. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Gulv mot grunn i betong. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade på undersøkelsestidspunktet. Malt tretrapp som er uten sidevanger, bæres av fester i vegg og rekkverk. Rekkverk med spiler i metall og returrekke i glass. Innvendige dører er i malt glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bad 2. etasje. Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10. Det er fliselagte vegger og malt innvendig tak. Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Slukrenne og synlig membran under klemring. Bad inneholder vegghengt toalett, dusjvegg, badekar og innredning med 2 nedfelte servanter. Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren. Det er er foretatt hulltaking fra vegg i bod uten at det er påvist unormale forhold.

Vaskerom Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10. Vegger og innvendig tak i malt utførelse. Våtrom med fliselagt gulv og vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk. Membran avslutning i sluk ikke mulig å inspisere. Våtrommet er utstyr med innredning og nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren. Hulltaking er ikke gjennomført ettersom installasjoner ligger mot yttervegg.

Bad Bad 1. etasje. Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10. Det er fliselagte vegger og malt innvendig tak. Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme. Plastsluk og synlig membran under klemring. Bad inneholder vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør og innredning med servant. Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren. Det er er foretatt hulltaking i vegg bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom Våtrom i utleiedel. Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10. Det er fliselagte vegger og malt innvendig tak. Våtrom med fliselagt gulv og vannbåren gulvvarme. Plastsluk og synlig membran under klemring. Våtrommet er utstyrt med Vegghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant. Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren. Hulltaking i vegg bak våtsone er ikke utført da veggene ligger mot yttervegg og fast innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hoveddel med glatte fronter i heltre og benkeplate i kompositt. Frittstående komfyr med dobbel stekeovn, Integrrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenhette med avtrekk ut.

Kjøkken i utleiedel.

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkken inneholder kjølfrys, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, komfyrvakt og vannstoppssystem. Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med fliselagt gulv og vegger. Gulvet har vannbåren gulvvarme. Rommet inneholder vegghengt toalett og innredning med servant.

Toalettrom i 2. etasje med fliselagt gulv og vegger. Gulvet har vannbåren gulvvarme. Rommet inneholder vegghengt toalett og innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av plast i rør i rør system. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er installert gasspeis i 2. etasje. Varmtvann fra varmepumpe vann til vann. Denne forsyner både hoveddel og utleiedel med varmt tappevann. Det er installert egen måler for utleiedel. Oppvarming skjer via vannbåren varme, med gulvvarme. Elektrisk anlegg utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell, i henhold til eierens opplysninger. Drenering er anlagt med grunnmursplast og klemlist. Under befaringen forelå det ingen tegn på at dreneringen ikke fungerer som forutsatt. Grunnmur og fundamenter er etablert i betong. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur. Utvendige vann- og avløpsledninger av plast.

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

Ved befaringen ble det konstatert at to rom er byttet om. Endringen medfører ingen avvik i romfordelingen og hindrer ikke boligens bruk i samsvar med tegningene.

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

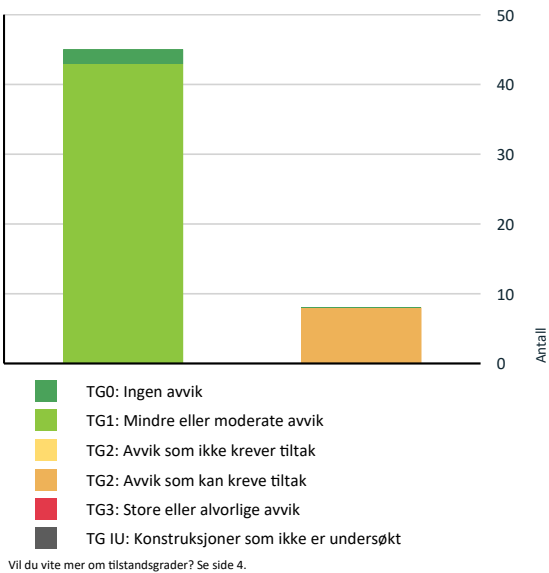
Side: 6 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

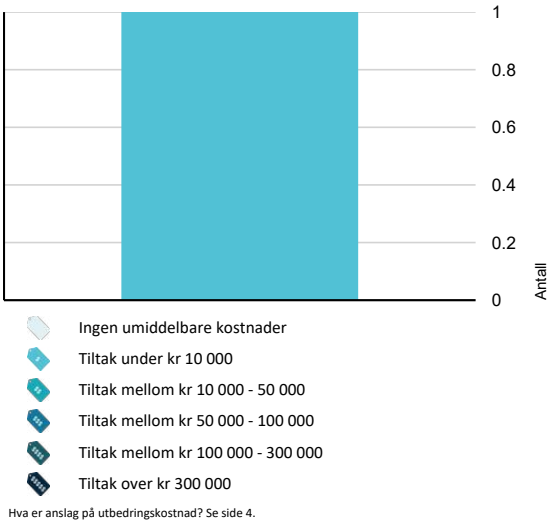
STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning ved inngangsparti er etablert med liten avstand mellom kledning og bakke.

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndlister.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør som skal gi tilluft er for liten.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Gulv er uten tilfredsstillende fall til sluk. (ikke motfall)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Membran avslutning mot vegg under vask er ufullstendig.

Kostnadestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 7 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er målt 15m fall fra topp slukrist til gulv foran dør. Utenfor dusjone er gulvet flatt (ikke motfall)
Det er ikke tilfredsstillende fall i dusjsone.

!

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 19 mm høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved dørterskel, som ligger innenfor bunnskinne i dusj. Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsonen. Sluket har imidlertid begrenset fall fra gulv ved dørterskel, hvilket gir redusert sikkerhetsmargin ved eventuell lekkasje.

[Gå til side](#)

!

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Sidevanger på innredning er sprukket, og det er skade i skap under servant som følge av vannsøl/lekkasje.

[Gå til side](#)

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2015
Anvendelse
Bolig
Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltbasert tekkemateriale (takbelegg).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Tekking carport.

TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

TO 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon, med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning ved inngangsparti er etablert med liten avstand mellom kledning og bakke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tiltak for å forhindre skader i trevrk.

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Liten avstand mellom kledning og bakke.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon i tre.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.

Dører

Hoveddør, dør til utleiedel og utvendige boder i malt utførelse. Skyvedører og terrassedører er i malt utførelse innvendig, og aluminiumsbelagte utvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 1. etasje med betongdekke og fliser. I 2. etasje med bjelkelag som er utført med tekking og underkledning. Overflate med tilfarergulv og terrassebord som er thermobehandlet. Rekkeverk utført med glass og topprekke i stål.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndlister.

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Håndlist mangler



Håndlist mangler.

INNVEDIG

Overflater

Gulver er utført med Thermobehandlet tregulv, fliser, tepper og belegg. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom underetasje og 1. etasje. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Gulv mot grunn i betong.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade på undersøkelsestidspunktet.



Hulltaking i gang i underetasje.

Innvendige trapper

Malt tretrapp som er uten sidevanger, bæres av fester i vegg og rekkverk. Rekkverk med spiler i metall og returrekke i glass.

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Innvendig trapp.



Returrekke.

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører er i malt glatt utførelse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2. etasje.
Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne og synlig membran under klemring.



Slukrist i dusj.

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 12 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad inneholder vegghengt toalett, dusjvegg, badekar og innredning med 2 nedfelte servanter.



Badekar



Dusjsone.



Innredning med dobbel servant.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør som skal gi tilluft er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tiltak for å sikre tilfredsstillende tilluft.



Liten spalte mellom terskel og dørbblad.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 13 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det er er foretatt hulltaking fra vegg i bod uten at det er påvist unormale forhold.



Hulltaking i vegg bakenfor dusjsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger og innvendig tak i malt utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Våtrom med fliselagt gulv og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er uten tilfredsstillende fall til sluk. (ikke motfall)

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres fall til sluk, eller annen tilfredsstillende løsning som f. eks. lekkasjedetektor.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Membran avslutning i sluk ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran avslutning mot vegg under vask er ufullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutning av membran under vask bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 14 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Synlig duk ført opp på vegg, men ufullstendig utførelse,

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyr med innredning og nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført ettersom installasjoner ligger mot yttervegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje.

Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 15m fall fra topp slukrist til gulv foran dør. Utenfor dusjone er gulvet flatt (ikke motfall)

Det er ikke tilfredsstillende fall i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 15 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Badet har synlig fall mot sluk, og det er ikke registrert feil eller skader. Badet vurderes å fungere som tiltenkt, men med noe redusert sikkerhetsmargin. Det er ikke behov for tiltak, men avviket bør tas med i vurderingen ved fremtidig oppussing.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran under klemring.



Sluk med synlig membran under klemring.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad inneholder vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør og innredning med servant.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er er foretatt hulltaking i vegg bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg bakenfor dusjsone.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 16 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Generell

Våtrom i utleiedel.

Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK10.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Våtrom med fliselagt gulv og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 19 mm høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved dørterskel, som ligger innenfor bunnskinne i dusj. Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsonen. Sluket har imidlertid begrenset fall fra gulv ved dørterskel, hvilket gir redusert sikkerhetsmargin ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er i daglig bruk og fungerer normalt. Det anbefales likevel å vurdere tiltak som reduserer risiko for skader ved eventuell lekkasje, for eksempel installering av dusjkabinett eller annen form for tetting/barriere ved dørterskel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran under klemring.



Sluk med synlig membran under klemring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med Vegghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Sidevanger på innredning er sprukket, og det er skade i skap under servant som følge av vannsøl/lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 17 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke behov for umiddelbare tiltak. Innredningen bør likevel vurderes skiftet innen kort tid.



Skade på innredning.



Skade på innredning.



Skade i skap under servant.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg bak våtsone er ikke utført da veggene ligger mot yttervegg og fast innredning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hoveddel med glatte fronter i heltre og benkeplate i kompositt. Frittstående komfyr med dobbel stekeovn, Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyrvakt og vannstoppssystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i utleiedel.

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 18 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkken inneholder kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, komfyrvakt og vannstoppssystem.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje med fliselagt gulv og vegger. Gulvet har vannbåren gulvvarme. Rommet inneholder vegghengt toalett og innredning med servant.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med fliselagt gulv og vegger. Gulvet har vannbåren gulvvarme. Rommet inneholder vegghengt toalett og innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av plast i rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral

Det er installert gasspeis i 2. etasje.

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 19 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Gasspeis.

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra varmepumpe vann til vann. Denne forsyner både hoveddel og utleiedel med varmt tappevann. Det er installert egen måler for utleiedel.



Varmtvannsystem.

1 TO 1 Vannbåren varme

Oppvarming skjer via vannbåren varme, med gulvvarme.



Vannskap for gulvvarme.



Varmepumpe.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg utført med automatsikringer.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 20 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

1 TO 0 Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 21 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell, i henhold til eierens opplysninger.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er anlagt med grunnmursplast og klemlist. Under befaringen forelå det ingen tegn på at dreneringen ikke fungerer som forutsatt.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter er etablert i betong

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast.

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Fritid/rekreasjon

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Normal standard på bygget.

Naust oppført med betongfundament (plate på mark). Yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning. Saltak tekket med metallplater, med takrenner og beslag i metall. Inngangsdør i malt utførelse, vinduer med malt innside og aluminiumsbelagt utside.

Innvendig er det fliser på gulv, vegger med kombinasjon av plank og trepanel, samt himling med trepanel. Naustet har sløyebenk og innredet dusjrom med forbrenningstoalett, servantskap og dusjnisje.

Oppført med egeninnsats. Elektro- og rørarbeider utført av godkjente foretak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

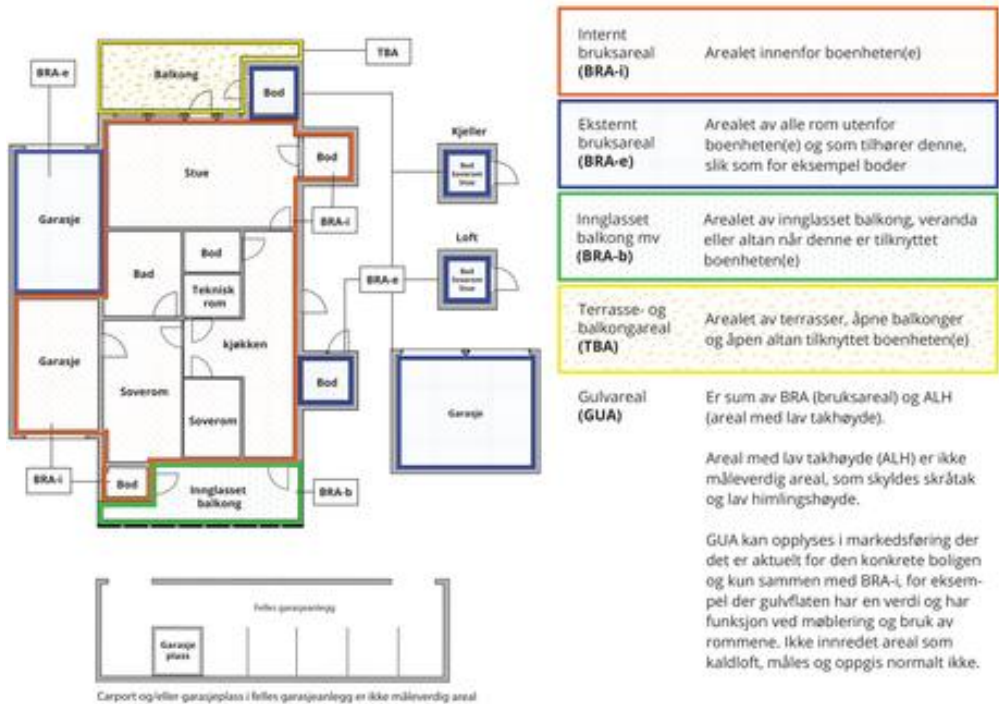
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	121	1		122	45
1. etasje	128	7		135	18
Underetasje	110	5		115	
SUM	359	13			63
SUM BRA	372				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, garderobe, soverom, bod, stue/kjøkken, toalettrom	Bod 2	
1. etasje	Hall m/trapp, kontor, vaskerom, garderobe, garderobe 2, garderobe 3, bad, soverom, stue, toalettrom, soverom 2	Bod	
Underetasje	Trapperom, hobbyrom, gang, bod, bod 2, gang 2, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod 3	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er summen av utvendig bod i underetasje, bodareal i tilknytning til carport og bod på balkong i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ved befaringen ble det konstatert at to rom er byttet om. Endringen medfører ingen avvik i romfordelingen og hindrer ikke boligens bruk i samsvar med tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 24 av 30

Oppdragsnr.: 22520-1043

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 25 av 30

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG

Gnr 5 - Bnr 154

1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS

Grannestunet 19

4052 RØYNEBERG

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		26		26		26	52
SUM		26				26	52
SUM BRA	26						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppgitt som areal med lav himlingshøyde (ALH) er oppmålt gulvareal i 2. etasje. Høyde er for lav til at dette er målbart BRA. Kaiareal utenfor naust er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	350	34
Naust	0	26

Kommentar

Enebolig

S-rom er summen av inn- og utvendige boder, samt garderobeareal 1. etasje.

Naust

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Til stede

Rolle

25.9.2025

Henning Bergevik

Takstingeniør

Elisabeth Vistnes

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

gnr.

bnr.

fnr.

snr.

Areal

Kilde

Eieforhold

1103 STAVANGER

5

154

0

623 m²

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eiet

Adresse

Nordvikveien 6 A

Hjemmelshaver

Vistnes Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordvikveien 6A er lokalisert på Roaldsøy, som inngår i Hundvåg bydel i Stavanger kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, støpt platting og trapp, beplantning og oppstillingsplass for bil.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

År

0

2017

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Nordvikveien 6 A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 154
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

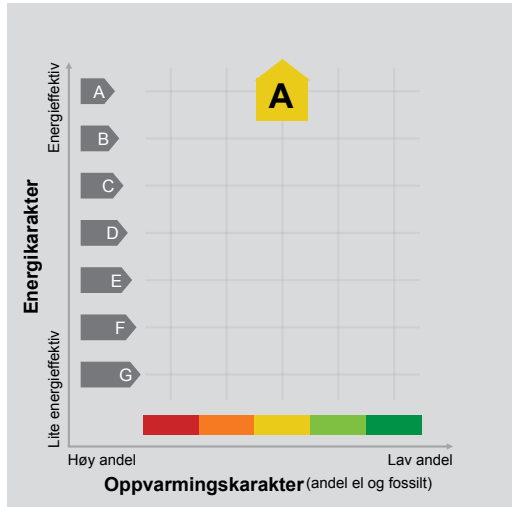
PERSONVERN

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

Eiers opplysninger: Rapporten bygger på informasjon gitt av eier, herunder tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger om vedlikehold og tidligere utbedringer. Bygningssakkyndig har ikke foretatt kontroll av dokumentasjonen utover det som er opplyst i rapporten.

ENERGIATTEST

Adresse	Nordvikveien 6A
Postnummer	4085
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300423547
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3b0b3840-dcb8-4d76-ba96-b3684b7a1bb7
Dato	03.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](#).

Målt energibruk 27 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

27 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	344
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordvikveien 6A
Postnummer: 4085
Sted: HUNDVÅG
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0101
Dato: 03.02.2024 12:53:19
Energimerkenummer: 3b0b3840-dcb8-4d76-ba96-b3684b7a1bb7

Kommunennummer: 1103
Gårdsnummer: 5
Bruksnummer: 154
Seksjonsnummer: 0
Festennummer: 0
Bygningsnummer: 300423547

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



REGISTRERT
29 APR. 1994
BYFOGDEN I STAVANGER
DAGBOKNR: 7501

ERKLÆRING

Undertegnede eiger av eiendom G.nr. 5 B.nr. 154 aksepterer at boligen på eiendom G.nr. 5 B.nr. 751, plasseres 2,0m ifra min tomtengrense.

Boligen på eiendom G.nr.5 B.nr.751 må da oppføres med en B-30 vegg mot min eiendom.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på min eiendom G.nr.5 B.nr.154.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra byggningsmyndighetene.

Stavanger 22.04.94

Inger Jøssang eiger av G.nr. 5 B.nr.154

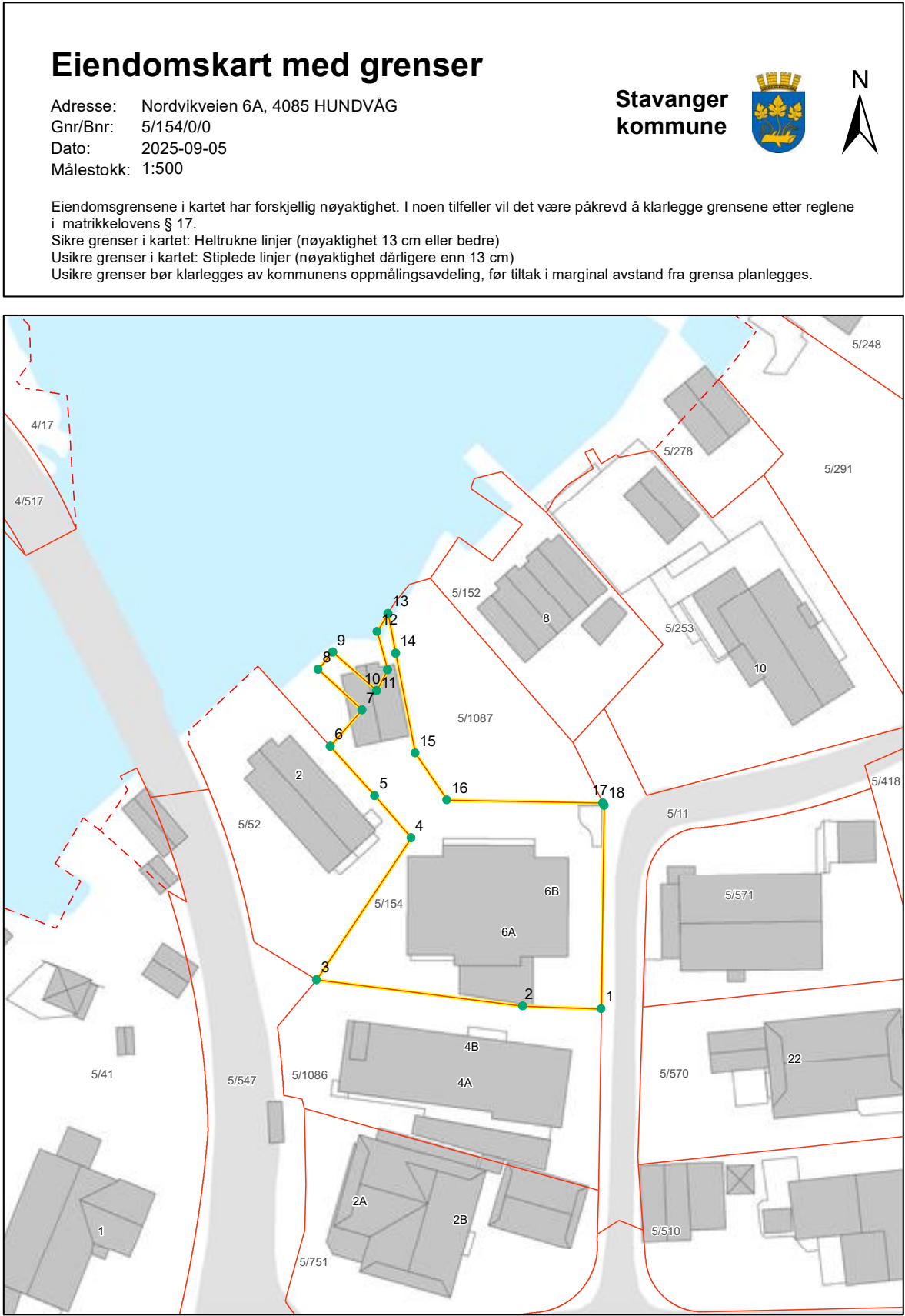
Til vitnerlighet

1. R. Baldoy f.dato 29.05.66 adr. SANDNESLETTA 14, 4050 SOLA

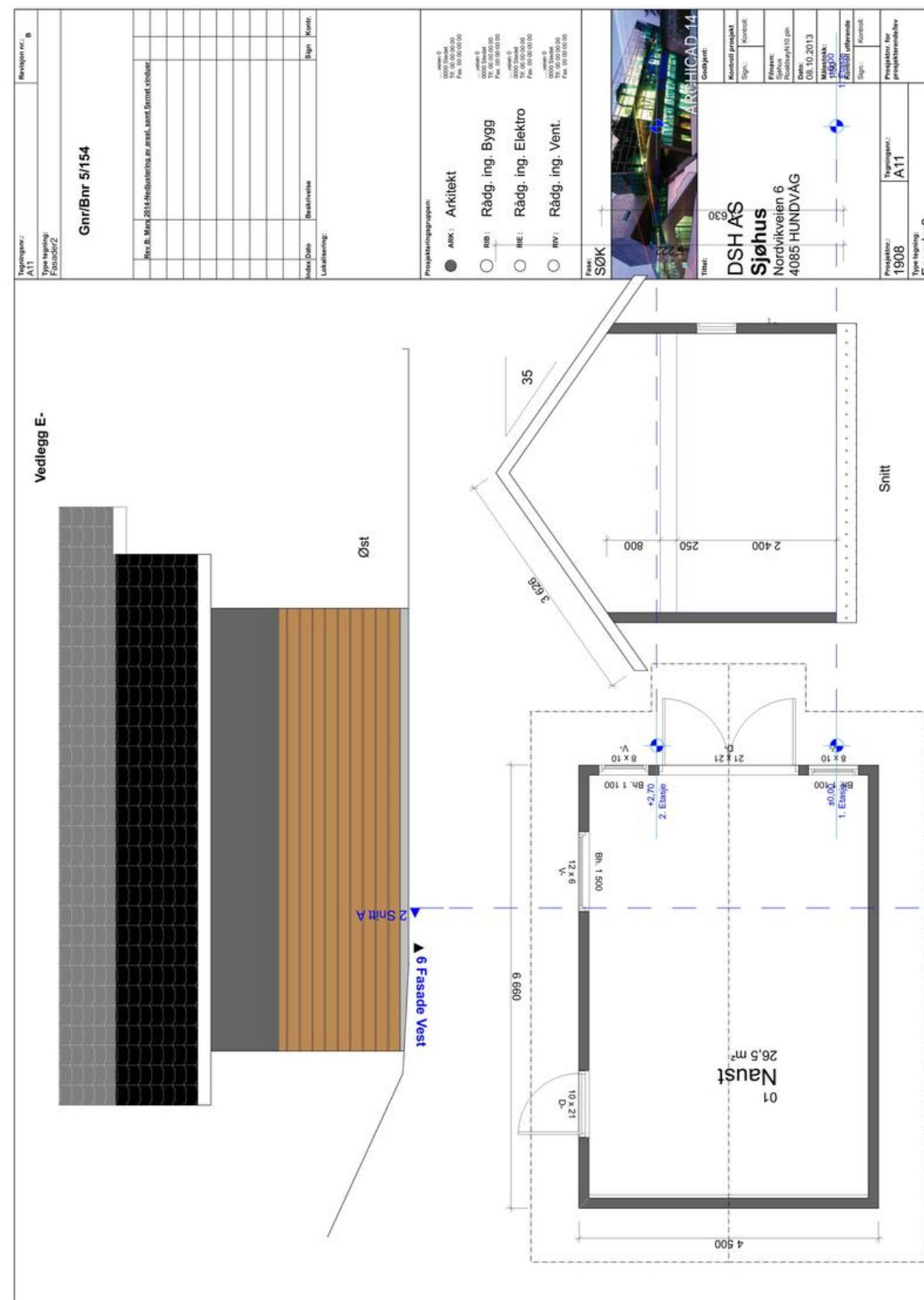
2. R. Røysen f.dato 01.12.34 adr. Grottnes Allé 5, 4052 RØYNEBERG

Doknr: 7501 Tinglyst: 29.04.1994 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM









AVTALE

mellom

EYOLF LUND(██████████ NORDVIK VEIEN 4 A OG 4 B, 4085
HUNDVÅG)(GNR. 5 BNR 1086 I STAVANGER KOMMUNE)
BIANCA EGELAND LUND(██████████ (NORDVIK VEIEN 4 A OG 4 B, 4085
HUNDVÅG)
og
ELISABETH VISTNES(██████████ (NORDVIK VEIEN 6 A OG 6 B, 4085
HUNDVÅG) GNR. 5 BNR. 154 I STAVANGER KOMMUNE)

Da boligen på gnr. 5 bnr. 1086 ble bygget i 2015/2016, fikk eierne av nevnte eiendom tillatelse av eierne av gnr. 5 bnr. 154, til å legge ledning for bortføring av drensvann og takvann, over eiendommen gr. 5 bnr. 154, og frem til sandfanger kumme, som ligger på gnr. 4 bnr. 154. Fra kummen renner drens og takvann fra begge eiendommer ned og ut i havet.

Skulle det oppstå behov for vedlikehold eller utskiftning av rørene fra grenseovergangen fra gnr. 5 bnr. 1086 og til kummen, skal kostnadene til dette bæres av gnr. 5 bnr. 1086.

Nødvendig vedlikehold eller utskiftning av kummen eller rørene fra kummen og videre mot utløpet ved havet, deles med en halvpart på hver av gnr. 5 bnr. 1086 og gnr. 5 bnr. 154.

En lødd natursteins mur på nordsiden av gnr. 5 bnr. 1086, oppført av gnr. 5 bnr. 1086, som står i grenselinjen mellom eiendommene, står ca. 4 cm inn på gnr. 5 bnr 154, og da fra carport åpning på gnr. 5 bnr. 154 og ut mot grusveien/hovedveien. Dette ble til grunnet enighet mellom partene og gnr. 5 bnr. 154 aksepterer slik grenseoverskridelsen.

Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 5 bnr. 154. Kostnaden til tinglysning bæres av gnr. 5 bnr. 1086.

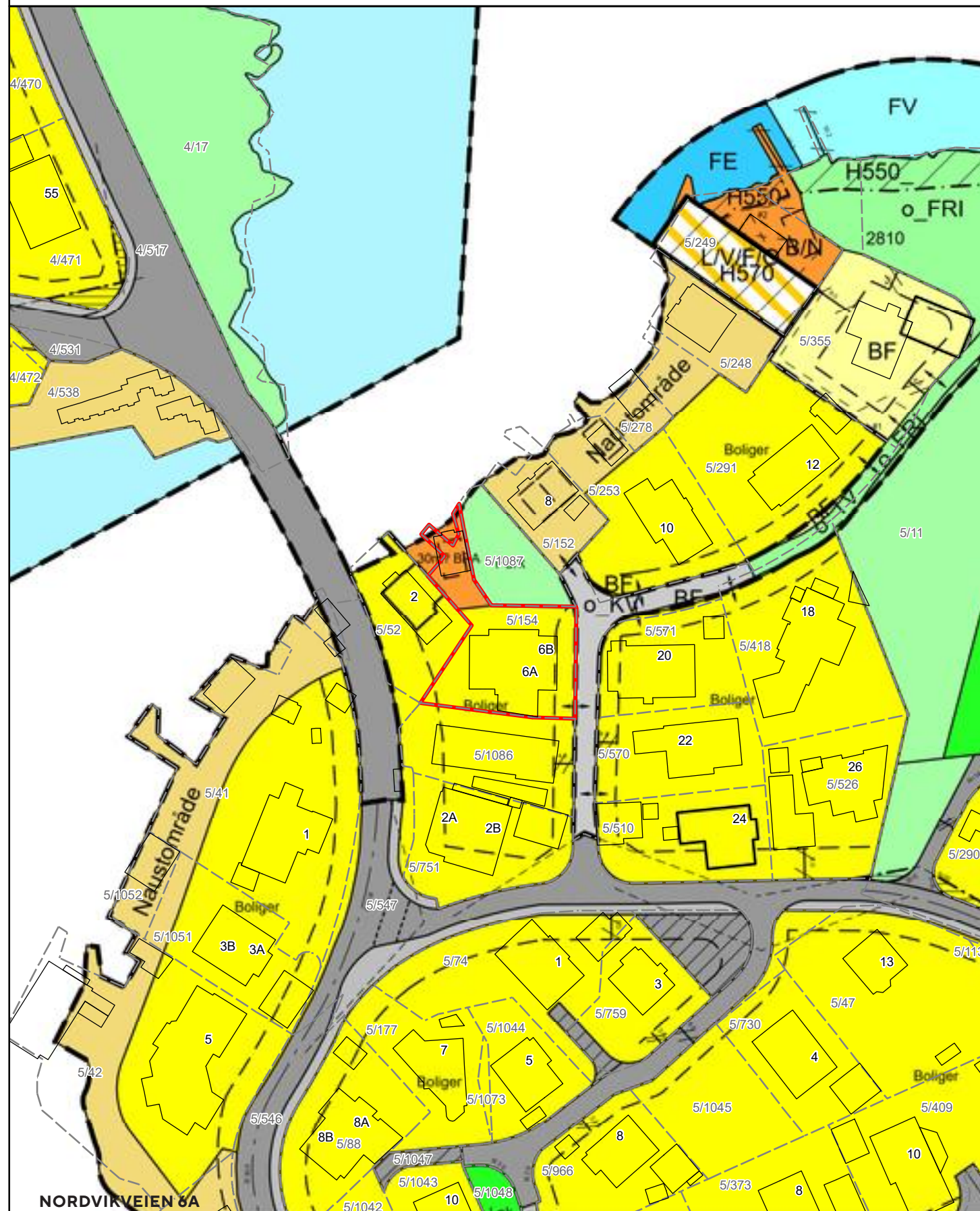
Roaldsøy 2./september 2025


Eyolf Lund

Bianca Egeland Lund

Elisabeth Vistnes

Adresse: Nordvikveien 6A, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/154/0/0
Dato: 2025-09-05 Planident: 1108
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.12.1986



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.

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.

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.

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.

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.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

Nordvikveien 6, 4085 HUNDVÅG. Gnr. 5, bnr. 154, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 54250130
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92 81 13 15, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
92 81 13 15
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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