PRIVATMEGLEREN

# MIKKELSMESSVEIEN 8A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Bygningstegninger og midl. bruks.

Kommunal informasjon

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Mikkelsmessveien 8A , 4046 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 39, bnr. 714

**Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 288 m²**



**Befaringsdato:** 07.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2144 **Eiendomsverdi ref nr:** JG1298

**Foretak:** Taksering Vest AS

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.

# Taksering Vest AS

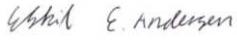

**Rapportansvarlig**

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

**Medansvarlig**



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

# 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med opprinnelig byggeår 1986. Boligen er oppført på grunnmur i Leca som er pusset og malt, med betong mot grunn. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon i tre, med fasade kledd med enkel falset kledning. Etasjeskiller er utført i tre som bjelkelagskonstruksjon. Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

Registrerte oppgraderinger og arbeider:

- 2026: Kjøkken i hybel, oppgraderte overflater i hybel, samt elektriske arbeider med økt kapasitet.
- 2023: Maling av deler av fasade, etablering av utvendige trapper og opparbeidelse av terrasse/utearealer.
- 2018–2022: Innvendig overflateoppgradering med gulv, vegger og himlinger.
- 2019: Vaskerom, toalettrom og kjøkken i 1. etasje, samt elektriske arbeider.
- 2018: Gulv i 1. etasje og ildsted.
- 2015: Vinduer og balkongdører + Garasjeport.
- 2014: Ytterdører og oppgradering av balkonger/altaner.
- 2012: Takrenner/nedløp og varmtvannsbereder til hoveddel.
- 2006: Bad i 2. etasje.

Boligen gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

**Enebolig - Byggeår: 1986**

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.
Nedløp, renner i plast fra byggeåret på fremsiden av boligen.
Nedløp, renner i aluminium fra 2012 på baksiden av boligen.
Yttervegger i tre (bindingsverk konstruksjon). oppført på ringmur i Leca blokker som er pusset og malt utvendig.

Fasade med enkel-falset liggende tre kledning. Deler av fasaden ble malt i 2023. (opplyst av eier).
Saltak konstruksjon i tre med kald-loft løsning.
Vinduer i tre og isolerglass i 1. og 2. Etasje fra 2015 med aluminiums beslag på lister rundt vinduer utvendig.

Kjeller:
Vinduer i tre og isolerglass fra 1983-1985.
Balkong dører i 1. og 2. Etasje i tre og isolerglass fra 2015.

Ytterdør til bi inngang/vaskerom fra 2014.
Ytterdør til kjeller fra byggeåret.
Ytterdør til hovedinngang 1. Etasje fra 2014.

Balkong i 2. etasje er oppbygget som en bjelkelagskonstruksjon i tre, belagt med terrassebord i impregnert trevirke som er beiset. Rekkverk i glass og metall. Balkongen ble oppgradert i 2014.
Areal: 8 m2.

Balkong/altan i 2. etasje er oppført som en bjelkelagskonstruksjon i tre, fundamentert med bæresøyler i tre. Dekket er belagt med terrassebord i impregnert og beiset trevirke.
Deler av rekkverk er utført i glass og metall og deler i trekonstruksjon kledd med spiler i impregnert trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2014.
Areal: ca. 66 m².

Terrasseplatting i 1. etasje er utført med terrassebord i impregnert trevirke, overflatebehandlet med beis.
Rekkverk er utført i trekonstruksjon med spiler i tre.
Areal: ca. 17 m².

Utvendige trapper med utført med betong stein fra 2023.
Utvendig trapp i tre belagt med terrassebord di impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

1 stav parkett på gulv overflater i 1. Etasje fra 2018.
1 stav parkett på gulv overflater i 2. Etasje fra 2022.
1 stav laminat på gulv overflater i hybel kjeller fra 2026.

Boligen er innvendig overflatebehandlet i perioden 2018–2022, hvor det i store deler av boligen er montert rehabiliteringsgips og utført sparkling og maling av vegg overflater.
Malt panel på himlings-overflater.
Belegg og eksponert betong på gulv overflater i kjeller hoveddel av eldre dato.
Panel på vegg og himlings-overflater.
Enkelte gulvoverflater i 1. etasje fremstår med slitasje utover det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk.
Etasje-skille i tre (bjelkelags konstruksjon.)
Betong mot grunn.
Frittstående vedovn i metall med glass dør fra 2018.
Pipe i teglstein som er pusset.

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i gang m/ trapp kjeller uten å påvise forhøyet fuktverdi.
Trinn er teppebelagt i nyere tid.
Innvendige dører med profilerte dørblad og malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. Etasje fra 2006. Arbeid utført av Sigve Lothe AS.
Fliser på vegg overflater.
Fliser på gulvoverflater med eltrikse varmekabelr.
Plast sluker med metallrist.
Sluk plassert under badekar med tilgang fra inspeksjonsluke.
Sluk plassert i dusj-sone.
Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Badekar med dusjgarnityr og blandebatteri.
Dusjnisje med flisbelagte vegger og dusjdør i glass.

Naturlig ventilering gjennom ventil i vinduet.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Vaskerom
Vaskerom fra 2019. Arbeid utført av Steinnes VVS AS.

# Beskrivelse av eiendommen

Malte vegg overflater.
Malte himlings overflater.
Fliser på gulv overflater med elektriske varmekabler fra 2019.

Plastsluk med metallrist plassert under benkeskap ved opplegg til vaskemaskin.
Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Vaskerommet har kun naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom hybel
Bad/vaskerom av ukjent alder. Vegg overflater ble malt i 2026.
Vegger ble sparklet og malt i 2026. Originale overflater er gips med stri tapetsering.

Vinyl belegg på gulv overflater med elektriske varmekabler.
Plast sluker med plast-rist plassert under ved kabinett og ved opplegg for vaskemaskin.
Innredning på bad/vaskerom med speil, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montyert på gulv.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (bod) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkken 1. Etasje fra 2019, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Det er montert fliser på vegg ned mot benkeplate for beskyttelse mot vannsøl og slitasje.
Waterguard er installert.
Mekanisk avtrekk med spjeld utvendig som minimere vind-lyd fra utsiden.

Ikea kjøkken kjeller fra 2026.
Integrert komfyr og platetopp.
Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. Etasje renovert i 2019. Arbeid utført av Steinnes VVS AS.

Fliser på gulvoverflater.
Malte vegg- og himlingsoverflater.
Fliser på vegg ved toalett.
Toalettrommet er innredet med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Det er kun naturlig ventilering gjennom vindusventil på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.
Varmtvannsbereder fra 2012 til hoveddel plassert i bod kjeller.
Det er etablert sluk på rommet som sikrer mot lekkasje.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 76 liter fra 2003, som forsyner hybel, er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i Leca som er pusset og malt utvendig.
Bolig ligger i  skrånet terreng.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

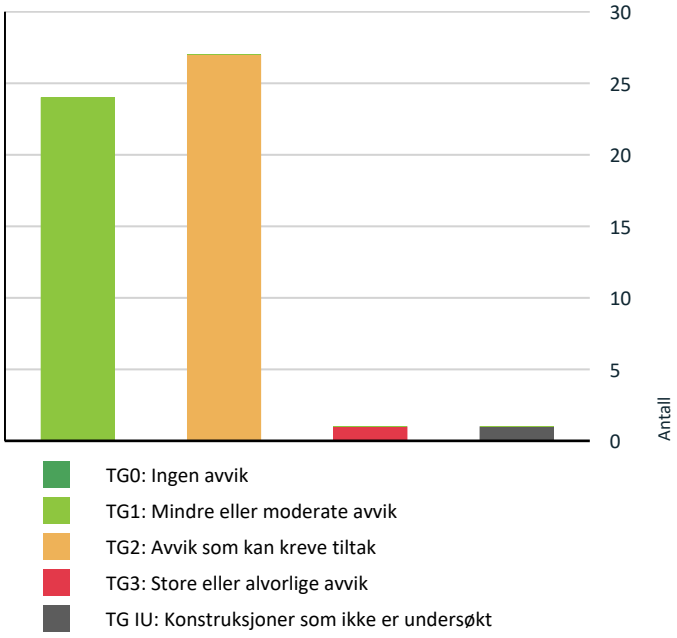
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. Etasje: Innvendige vegger mellom spisestue, kjøkken og stue, som fremgår av byggemeldte tegninger, er fjernet. Arealene er i dag etablert som en åpen løsning med kombinert kjøkken og stue.

Kjeller: Rom som på byggemeldte tegninger er angitt som garderobe, er i dag benyttet som del av stue/gang hybel.

# Sammendrag av boligens tilstand

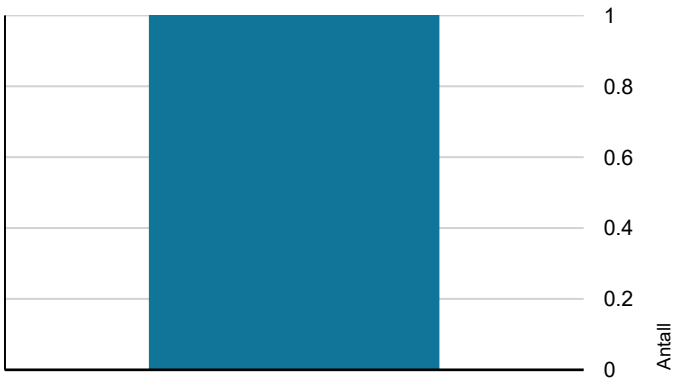
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - 1** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 1** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper - 1** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - 1** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører - 1** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank til hybel** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1986

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Betongtakstein har en forventet teknisk levetid på ca. 40–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimatiske forhold, jf. SINTEF Byggforskserien 700.320 "Levetider for bygningsdeler – innvendig og utvendig".

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eldre taktekking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp, renner i plast fra byggeåret på fremsiden av boligen.
Nedløp, renner i aluminium fra 2012 på baksiden av boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Nedløp fra bakside av boligen ført direkte ned mot terreng ved grunnmur.
Det anbefales at takvann ledes bort fra bygningen via egnet avrenning eller lukket system for å redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur og fundament over tid.

Renner i plast: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320 .

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør sjekkes jevnlig for drypp og skader.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i tre (bindingsverk konstruksjon). oppført på ringmur i Leca blokker som er pusset og malt utvendig.

Fasade med enkel-falset liggende tre kledning. Deler av fasaden ble malt i 2023. (opplyst av eier).

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Kledningens alder vurderes å ha passert mer enn 50 % av forventet levetid (40–60 år), jf. Byggforskserien 700.320.

Det ble flere steder ikke observert musebånd/musesperre ved nedre del av kledningen, noe som øker risikoen for skadedyr i konstruksjonen.

Lufting fra gesimskasse/øvre del av kledningen vurderes som utilstrekkelig, noe som kan medføre redusert uttørkingsevne og økt fuktbelastning på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør etableres musesperre der det mangler.
Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak konstruksjon i tre med kald-loft løsning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er observert eldre kondensmerker på undertaket. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt eller pågående lekkasje på befaringsdato.

Loftet fremstår med begrenset ventilasjon. Det er ikke tilstrekkelig lufting via gavl eller raft, noe som kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og gi økt risiko for kondensdannelse.

Adkomst til loftet er via en enkel inspeksjonsåpning uten fastmontert loftsluke med tilhørende tetting og isolasjon. Åpningen fremstår uten tilfredsstillende lufttetting

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å etablere en tett og isolert loftsluke med tilfredsstillende lufttetting mot himling, samt sikre kontinuerlig dampsperre rundt åpningen.
Videre bør ventilasjonen av loftet forbedres, for eksempel ved etablering av ventiler i gavlvegger, for å sikre tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
Overvåk tilstanden jevnlig.

# Tilstandsrapport







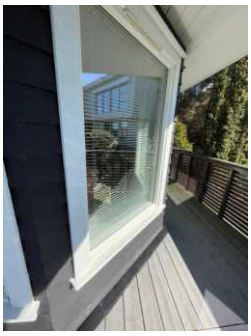
## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer i tre og isolerglass i 1. og 2. Etasje fra 2015 med aluminiums beslag på lister rundt vinduer utvendig.

Slitasje på vinduer som normalt iht. alder.





## TG 2 Vinduer - 1

**Beskrivelse**

Kjeller:
Vinduer i tre og isolerglass fra 1983-1985.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Det er registert at murpuss er ført direkte opp mot nedre del av vinduskarm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.
Forholdet medfører økt risiko for kapillært fuktopptak i vinduskarmen over tid. Dette kan føre til fuktskader og redusert teknisk levetid på vinduene.
Det bør etableres beslag eller tilsvarende tilfredsstillende løsning ved nedre karm for å sikre varig fuktsikring og korrekt detaljutforming.



## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Balkong dører i 1. og 2. Etasje i tre og isolerglass fra 2015.
Slitasje som normalt iht. alder registeres.

Ytterdør til bi inngang/vaskerom fra 2014.





## TG 2 Dører - 1

**Beskrivelse**

Ytterdør til kjeller fra byggeåret.
Ytterdør til hovedinngang 1. Etasje fra 2014.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget på ytterdør til kjeller. Byggforskserien 700.320.
Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Mindre skjevheter registeres på dør til hovedinngang 1. Etasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i 2. etasje er oppbygget som en bjelkelagskonstruksjon i tre, belagt med terrassebord i impregnert trevirke som er beiset.
Rekkverk i glass og metall. Balkongen ble oppgradert i 2014.

Areal: 8 m2.



## TG 1 Balkonger/Altan 1. Etasje

**Beskrivelse**

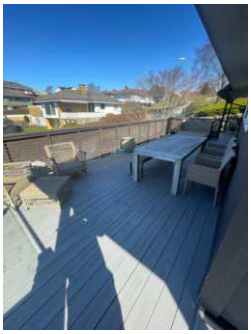
Balkong/altan i 2. etasje er oppført som en bjelkelagskonstruksjon i tre, fundamentert med bæresøyler i tre. Dekket er belagt med terrassebord i impregnert og beiset trevirke.
Deler av rekkverk er utført i glass og metall og deler i trekonstruksjon kledd med spiler i impregnert trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2014.

Areal: ca. 66 m².

Slitasje som normalt iht. alder registreres.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Terrasse platting 1. Etasje

**Beskrivelse**

Terrasseplatting i 1. etasje er utført med terrassebord i impregnert trevirke, overflatebehandlet med beis.
Rekkverk er utført i trekonstruksjon med spiler i tre.

Areal: ca. 17 m².



## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper med utført med betong stein fra 2023.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper - 1

**Beskrivelse**

Utvendig trapp i tre belagt med terrassebord di impregnert trevirke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk på siden av trapp iht. gjeldende krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må etableres rekkverk for å lukke avviket.



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

1 stav parkett på gulv overflater i 1. Etasje fra 2018.
1 stav parkett på gulv overflater i 2. Etasje fra 2022.
1 stav laminat på gulv overflater i hybel kjeller fra 2026.

Boligen er innvendig overflatebehandlet i perioden 2018–2022, hvor det i store deler av boligen er montert rehabiliteringsgips og utført sparkling og maling av vegg overflater.
Malt panel på himlings-overflater.

## TG 2 Overflater - 1

**Beskrivelse**

Belegg og eksponert betong på gulv overflater i kjeller hoveddel av eldre dato.
Panel på vegg og himlings-overflater.
Enkelte gulvoverflater i 1. etasje fremstår med slitasje utover det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tilstandgrad 2 grunnet høy slitasje/alder.
Rift, merker og slitasje ble observert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasje-skille i tre (bjelkelags konstruksjon.)
Betong mot grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert lokal nedbøyning/sig i gulvkonstruksjonen i stue i 1. etasje. Nedbøyningen er lokalisert ved et bærepunkt og vurderes å ha utviklet seg over tid.

Det er videre registrert knirk i gulv enkelte steder i boligen, noe som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

I loftsstue er det målt høydeavvik på inntil 28 mm på kontrollerte områder, og i kjøkken i kjeller (hybel) er det målt høydeavvik på inntil 20 mm.

Det er også registrert lokale nedbøyninger og ujevnheter i gulvets planhet i kjeller (hybel).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Nedbøyning/sig i konstruksjon bør følges opp over tid.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Frittstående vedovn i metall med glass dør fra 2018.
Pipe i teglstein som er pusset.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i gang m/ trapp kjeller uten å påvise forhøyet fuktverdi. Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendige trapper og rekkverk i tre med malte overflater.
Trinn er teppebelagt i nyere tid.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Spile avstand overstiger dagens krav på maksimum 100mm. Spile avstand ble målt til 125mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Spile avstand må endres til 100mm eller mindre for å lukke avviket og tilfredsstille dagens krav.







## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med profilerte dørblad og malte overflater.

## TG 2 Innvendige dører - 1

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige dører med profilerte dørblad og malte overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Merker, rifter og slitasje på overflater på innvendige dører registreres.
Skjevheter ble registrert, med dører som tar borti karm og terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales justering av hengsler/karm der dette er mulig. Enkelte dører bør vurderes utskiftet ved videre oppgradering eller modernisering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad 2. Etasje fra 2006. Arbeid utført av Sigve Lothe AS.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegg overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvoverflater med eltrikse varmekabelr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres stedvis motfall mot dørterskel på våtrommet.
Fallforhold under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende inspeksjonsmulighet/tilkomst.
Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 .

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.
Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plast sluker med metallrist.
Sluk plassert under badekar med tilgang fra inspeksjonsluke.
Sluk plassert i dusj-sone.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.







## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Badekar med dusjgarnityr og blandebatteri.
Dusjnisje med flisbelagte vegger og dusjdør i glass.

Slitasje på Sanitærutstyr og innredning som normalt iht. alder.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilering gjennom ventil i vinduet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekk iht. dagens krav.
Våtrommet har tidligere vært tilkoblet villavent system. Dette systemet er nå defekt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre utilstrekkelig ventilasjon i våtrommet, noe som øker risikoen for forhøyet fuktbelastning.
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk i våtrommet i tråd med dagens krav.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vaskerom fra 2019. Arbeid utført av Steinnes VVS AS.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte vegg overflater.
Malte himlings overflater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv overflater med elektriske varmekabler fra 2019.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom/mangelfull heft) i fliser enkelte steder på våtrommet. Dette indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag, og kan over tid medføre økt risiko for sprekkdannelse, løs flis og mulig svekket fuktbeskyttelse.

Terskelen til ytterdør er på samme nivå som gulvet, uten membranoppkant. Dette medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner kan trenge ut av våtsonen og inn i tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.
Som et midlertidig, skadebegrensende tiltak kan det monteres en lav terskel/oppkant ved døråpningen for å redusere risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med metallrist plassert under benkeskap ved opplegg til vaskemaskin.
Utførelsen på sluket ble ikke kontrollert på befarings tidspunktet grunnet manglende tilkomst. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og tilgjengelig informasjon fra eier.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet har kun naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Vaskerommet mangler mekanisk avtrekk iht. dagens krav.
Våtrommet har tidligere vært tilkoblet villavent system. Dette systemet er nå defekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre utilstrekkelig ventilasjon i våtrommet, noe som øker risikoen for forhøyet fuktbelastning.
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk i våtrommet i tråd med dagens krav.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom av ukjent alder. Vegg overflater ble malt i 2026.



## KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 3 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger ble sparklet og malt i 2026. Originale overflater er gips med stri tapetsering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke benyttet dokumentert vannbestandige materialer i våtsoner, og det er usikkerhet knyttet til om det er etablert membran i dusjsone og ved servant. Membranens alder på lettvegger vurderes å ha passert over 50 % av forventet levetid (10–20 år) iht. Byggforskserien 700.320. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det presiseres at badet fungerer med dagens løsning ved bruk av dusjkabinett. For å tilfredsstille gjeldende krav og lukke avviket må våtrommet imidlertid totalrenoveres i henhold til dagens forskrifter.

Oppgitt kostnadsestimat omfatter riving og oppbygging av nytt våtrom med membran, overflater og tilhørende arbeider. Estimatet er å anse som et grovt overslag, og vil kunne variere betydelig avhengig av valgt løsning, materialbruk.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan overstige angitt nivå, og at eventuelle tilleggsarbeider, skjulte forhold eller uforutsette forhold ikke er inkludert i estimatet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Vinyl belegg på gulv overflater med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fall er i underkant av dagens krav. Det ble registeret mindre mot-fall mot dørterskel på bade gulvet. Fall forhold under kabinett er ikke kontrollert grunnet manglede tilkomst på befaring.
Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plast sluker med plast-rist plassert under kabinett og ved opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sluker er av eldre utførelse uten klemring.
Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.





KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning på bad/vaskerom med speil, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montyert på gulv.
Dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandg5rad 2 grunnet slitasje og alder på Sanitærutstyr og innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgradering etter behov.

# Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (bod) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

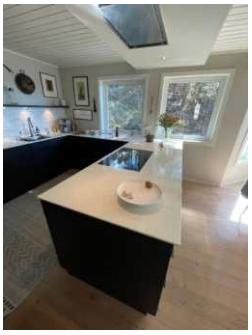
### TG 1 Overflater og innredning

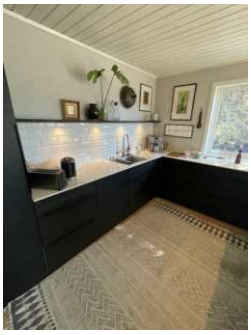
**Beskrivelse**

Kvik kjøkken 1. Etasje fra 2019, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.

# Tilstandsrapport

Det er montert fliser på vegg ned mot benkeplate for beskyttelse mot vannsøl og slitasje.
Waterguard er installert.
Komfyrvakt mangler iht. dagens krav.







## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk med spjeld utvendig som minimere vind-lyd fra utsiden.



## KJELLER > KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Ikea kjøkken kjeller fra 2026.
Integrert komfyr og platetopp.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

# Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom 1. Etasje renovert i 2019. Arbeid utført av Steinnes VVS AS.

Fliser på gulvoverflater.
Malte vegg- og himlingsoverflater.
Fliser på vegg ved toalett.
Toalettrommet er innredet med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.



1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Det er kun naturlig ventilering gjennom vindusventil på rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk iht. dagens krav for toalettrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Kobberrør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon.
Ved oppgradering anbefales rør-i-rør system iht dagens krav.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder fra 2012 til hoveddel plassert i bod kjeller.
Det er etablert sluk på rommet som sikrer mot lekkasje.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Varmtvannstank til hybel

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder med kapasitet på 76 liter fra 2003, som forsyner hybel, er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bereder av eldre dato.
Normal levetid på bereder er 15-25år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader.
Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.






## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Opplyst i egenerklæringen:**
**Installasjon av varmekabler i gjestetoalett og grovkjøkken - Kraft Elektro 2019 Øker strømtilførsel til sokkelleilighet (pga. installasjon av induksjonskokeplate) og utvider jording iht. regelverk - Energo AS 2026. Arbeid utført av Kraft Elektro AS / Energo AS.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

7. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

11. 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**

**Generell kommentar**

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.

# Tilstandsrapport








## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Grunnmursplast/platon og topplist er ikke synliggjort (dette kan være skjult under terrenget.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur i Leca som er pusset og malt utvendig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Bolig ligger i  skrånet terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Terrenget faller mot grunnmur på baksiden av boligen. Dette medfører at overflatevann ledes mot konstruksjonen, noe som ikke er i tråd med anbefalte løsninger for bortledning av vann fra bygninger.
Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Når endring av terrenget er krevende, bør det etableres et system for kontrollert bortledning av overflatevann, for eksempel i form av avskjærende drensrenne / linjedrenering langs grunnmuren med avledning til egnet utløp. Tiltaket skal redusere vannbelastningen mot grunnmuren og begrense risiko for fuktpåvirkning.

# 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

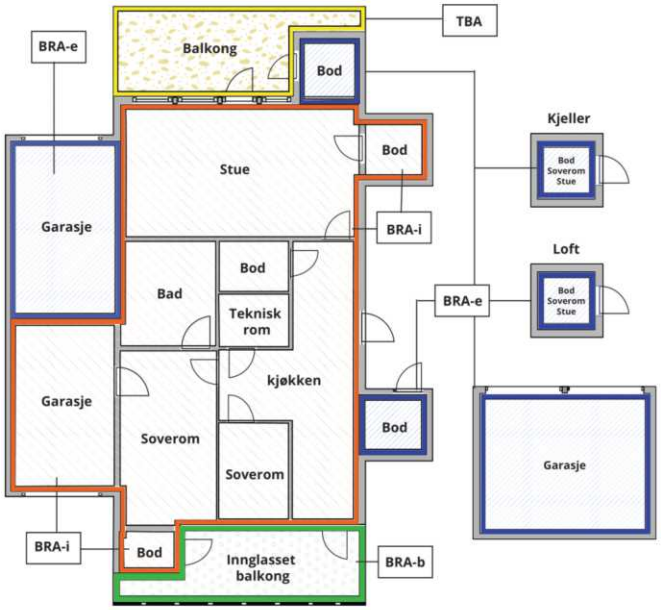
## Hva er måleverdig areal?

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.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | | |
| 2. Etasje | 71 | | | 71 | 8 | 3 | 74 |
| 1. Etasje | 97 | | | 97 | 83 | | 97 |
| Kjeller | 120 | | | 120 | | | 120 |
| **SUM** | **288** | | | | **91** | **3** | **291** |
| **SUM BRA** | **288** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Loftstue/gang m/trapp, 4 soverom, bad, bod | | |
| 1. Etasje | Entré /gang m/trapp, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, gang, 3 boder, entré/vindfang hybel, kjøkken hybel, bod hybel, bad/vaskerom hybel, soverom hybel, garasje, stue/gang hybel | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* 1. Etasje: Innvendige vegger mellom spisestue, kjøkken og stue, som fremgår av byggemeldte tegninger, er fjernet. Arealene er i dag etablert som en åpen løsning med kombinert kjøkken og stue.

Kjeller: Rom som på byggemeldte tegninger er angitt som garderobe, er i dag benyttet som del av stue/gang hybel.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 243 | 45 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.4.2026 | Kasper Østrått Rygh | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 39 | 714 | | 0 | 529.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Mikkelsmessveien 8A

**Hjemmelshaver**
Nathan Eugene Leonard, Holth Stina Schultstock

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 13.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 13.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.04.2026 | |
| 2 | 16.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•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 bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Galleri |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 317260053 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Stina Schultstock Holth | Eugene Leonard Nathan |

| Gateadresse |
| --- |
| Mikkelsmessveien 8A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HAFRSFJORD | 4046 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 1818047

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260053

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bad ble pusset opp i 2006 av Sigve Lothe as Oppusing av gjestetoalett og grovkjøkken ble gjennomført av Steinnes VVS - 2019 |
| Arbeid utført av | Sigve Lothe as / Steinnes VVS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Installasjon av varmekabler i gjestetoalett og grovkjøkken - Kraft Elektro 2019 Øker strømtilførsel til sokkelleilighet (pga. installasjon av induksjonskokeplate) og utvider jording iht. regelverk - Energo AS 2026 |
| Arbeid utført av | Kraft Elektro AS / Energo AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Legging av gulv og maling av vegger |

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260053

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | 2014 : Bygget ny garasje, byttet alle vinduene and ytredørene (bortsett fra i sokkelleiligheten), nye terrasser med tilhørende rekkverk av tre og glass. Byggefirma TB Lunde |
| Arbeid utført av | Byggefirma TB Lunde |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Godkjent sokkelleilighet. |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Huset er tegnet med sokkelleilighet, og tegningene er godkjent av kommunen. |

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Felles innkjøring;13.12.1985 25690 Best. om adkomstrett 1103/;/1985/;/25690/ Servitutter Rettighsetshaver 1103/39/229 2024 - Hagearbeid: gravearbeid, beplanting, legging av stein samt bygging av ny platting og rekkverk. Klingsheim Hogst & Hage AS Svikt i en mindre del / lite område av stuegulvet. |

Document reference: 317260053

## Tilleggskommentar

Fortfallende vedlikehold siden hust ble kjøpt – f eks ny bærebjelke for terassene/balkonger (ifm oppgradering 2014), bytte av enkelte vinskiene pga skade, nytt takrenn på baksiden av huset, nytt varmtvarmsberede osv

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260053

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Stina Holth | 23b210338005c6e25734d f9a60202864662a3a2b | 07.04.2026 09:51:43 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eugene Nathan | bbadec132ec3b61be42cf 4b0c3f8405b51fe446e | 07.04.2026 09:52:50 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 317260053


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Mikkelsmessveien 8A, 4046 HAFRSFJORD** | |
| Dato for energimerking<br>**26.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-286841** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**4682831** |
| Gårdsnummer<br>**39** | Bruksnummer<br>**714** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1986** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**288,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**288,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**210,73 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**183,89 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**55 543 kWh** |

**BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER**
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen .. gnr. 39, bnr. (229) 714, Mikkelsmessveien 8a

tilhørende ..... Ove Brattås ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av .. 31.10.85 sak 2446 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Terrasse ut av stue (garasjetak).
Altan ut av stue med rekkverk.
Altan 2. etg. med rekkverk.
Utvendige trapper.
Platon må festes til grunnmur med list.
Etterisolering av kjeller.
Ventilavsug fra bad.
Takpanne ikke lagt.
Attest fra byingeniøren.

Igangsatt ... november 1985

Byggemelding mottatt .... 13.9.85 .....

Påpekte mangler må være utført innen: .....

24 JUNI 1986

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, .....

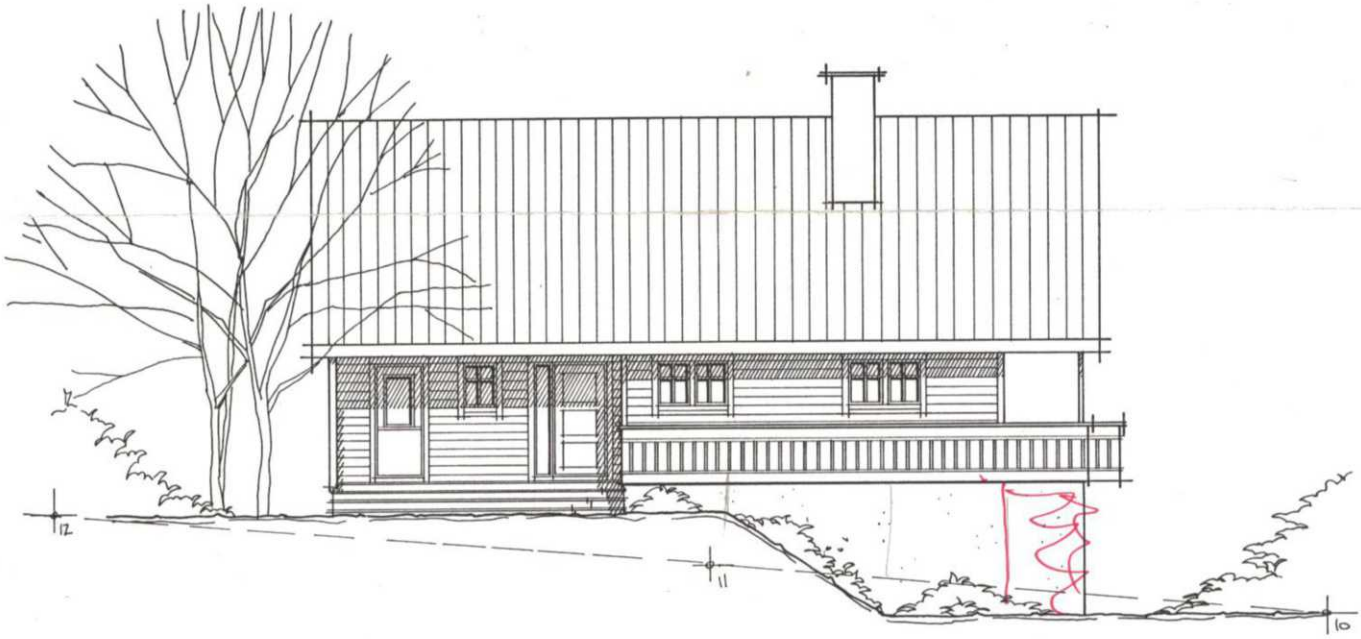
Reidar Haukali

.....

G. Landråk



FASADE MOT: NORD - ØST




FASADE MOT: NORD - VEST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 SEPT. 1985

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
30 SEPT. 1985
Jnr. 3820 A. 503.1

Gnr. 39 bnr. 714

BYGGHERRE: OVE BRATTÅS

BYGGEPLASS: HEKKELSMESSVN., STAVANGER

DATO: 9.9.85

MÅL 1:100

Systemhus Stavanger As
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Langgaten 41/43 - Postboks 381 - 4301 Sandnes
Tlf.: (04) 62 34 11 - Priv.: (04) 48 81 21



FASADE MOT: SØR-VEST



FASADE MOT: SØR-ØST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEEN
13 SEPT. 1985

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
30 SEPT. 1985
Jnr. 3520 A. 503.1

Gnr. 39 bnr. 714

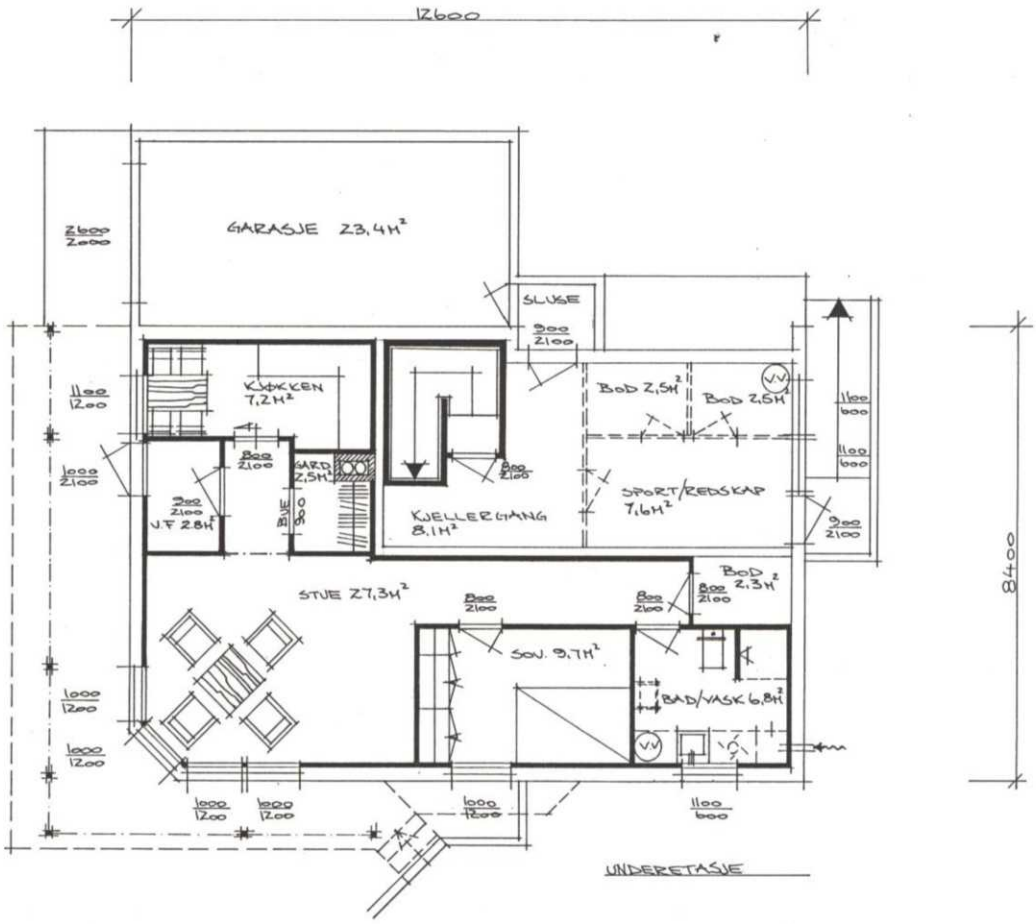
BYGGHERRE: OVE BRATTÅS

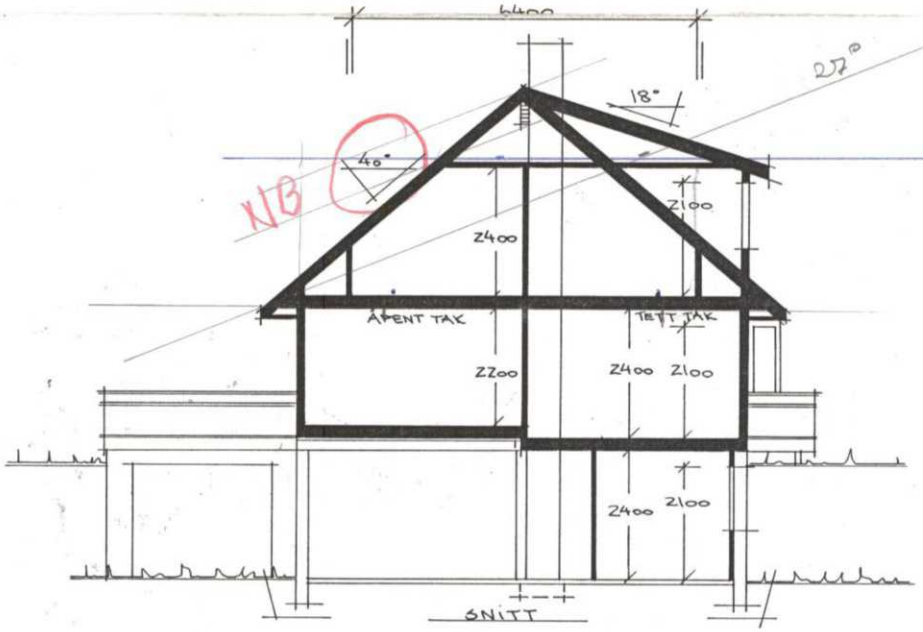
BYGGEPLASS: HIKKELSHAUGVN

DATO: 9.9.85

MÅL: 1:100

Systemhus Stavanger
arkitekt kontoret
ANDERS MØEN VAALAND
Langgaten 41/43 - Postboks 381 - 4301 Sandnes
Tlf.: (04) 62 34 11 - Priv.: (04) 48 81 21




Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
3 0 SEPT. 1985
Jnr. 3520 A. 503.1

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 3 SEPT. 1985

Gnr. 39 bnr. 714

BYGGHERRE : OVE BRATTÅS
BYGGEPLASS : HIKKELSESMESSVN.
DATO : 9.9.85
MÅL 1:100

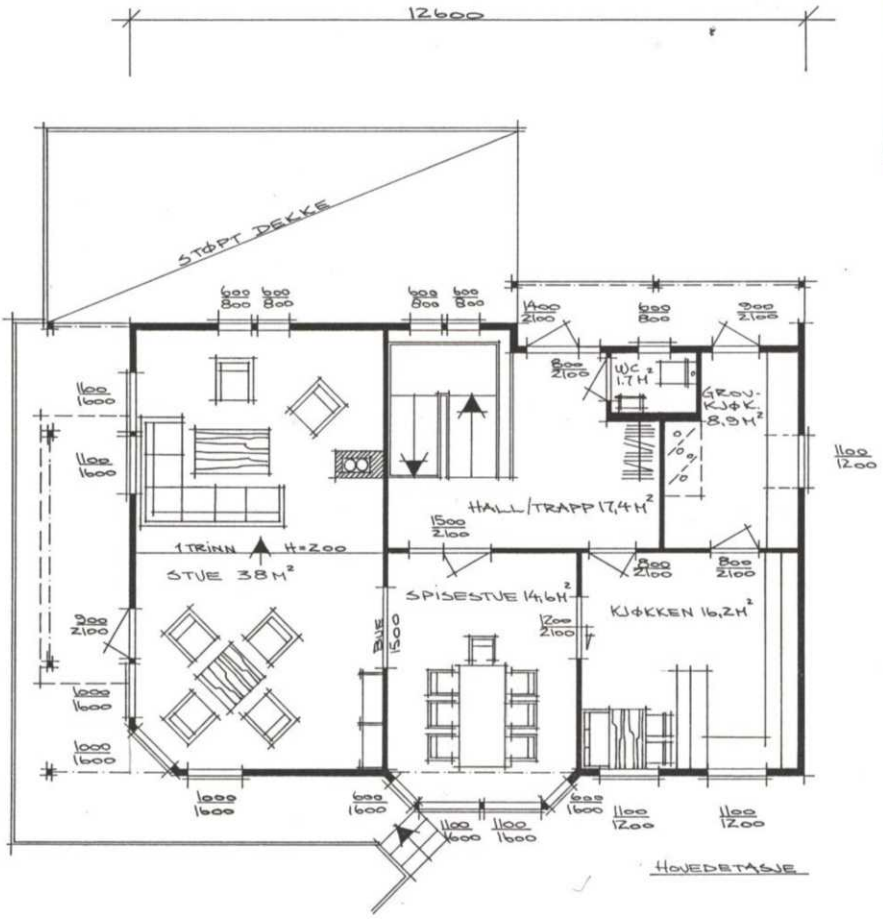
Systemhus Stavanger As
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VÅLAND
Langgaten 41/43 - Postboks 381 - 4301 Sandnes
Tlf.: (04) 62 34 11 - Priv.: (04) 48 81 21

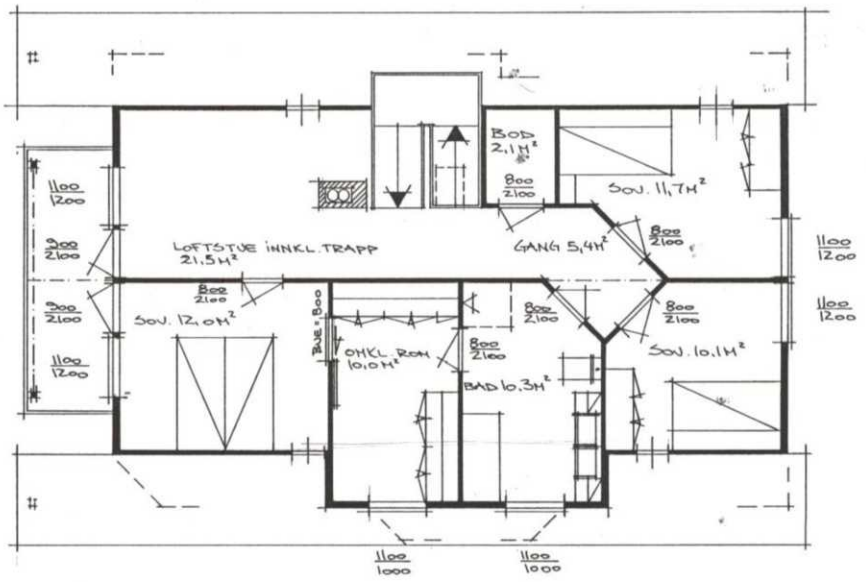
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSTILSYNET
9 OKT. 1985

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
30 SEPT. 1985
Jnr. 3620 A. 503.

BYGGESTED : OVE BRATTÅS
BYGGEPLASS : HUKELSHESSYN, STAVANGER
DATO: 9.9.85
MÅL 1:100

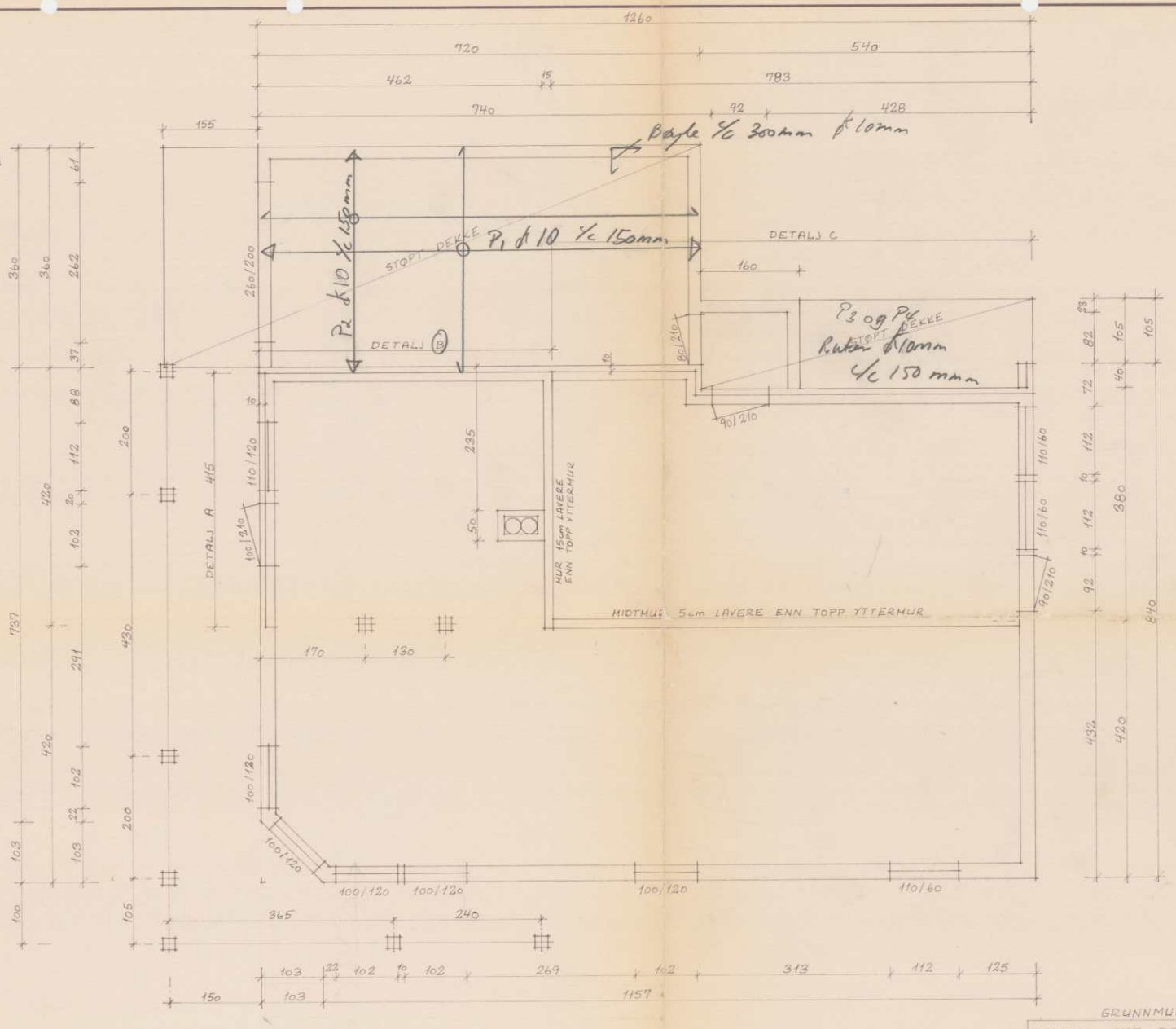
Comm. 39

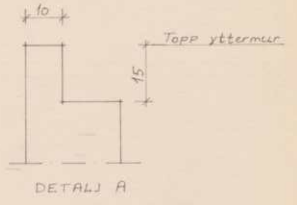


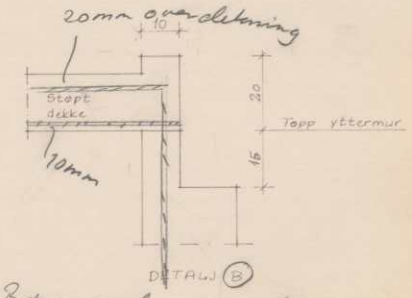




Systemhus Stavanger As
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Langgaten 41/43 - Postboks 381 - 4301 Sandnes
Tlf.: (04) 62 34 11 - Priv.: (04) 46 61 21

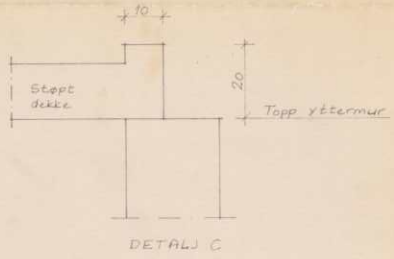
Dekke: 160mm
Overdekn. 20 og 10mm
Betong C-25
STÅL - K400TS




Bøyes ned i dekke når dekket er forskalt.




Høyde på yttermur fra o.k. ferdig golv til topp yttermur = 250 cm.

Eikeli Norsk Stål

Godkjent 19/11-85

GRUNNMURSTEGN.

BYGGHERRE: OVE BRATTÅS
BYGGEADRESSE: HIKKELSMESSVN., STAVANGER
KOMMUNE:

AREAL:
MÅLESTOKK: 1:50
DATO: 12.9.85
TEGN.: AK
TEGN. NO.:
REVIDERT:

HYTTER - HUS - TRELAST - BYGNINGSARTIKLER
STJERNEHYTTEN A.S
STAVANGER: Marienveien 55, 4000 Stavanger, Tlf. (04) 56 24 68 - 58 24 68
KRISTIANSAND: Kristian IV gt. 5, 4600 Kristiansand, Tlf. (042) 22 545
FABRIKK ÅLGÅRD: Opistad, 4330 Ålgård, Tlf. (04) 61 67 90

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 6. juni 1930.

Repro-Vest 200-5-82 Gjesdal 51425

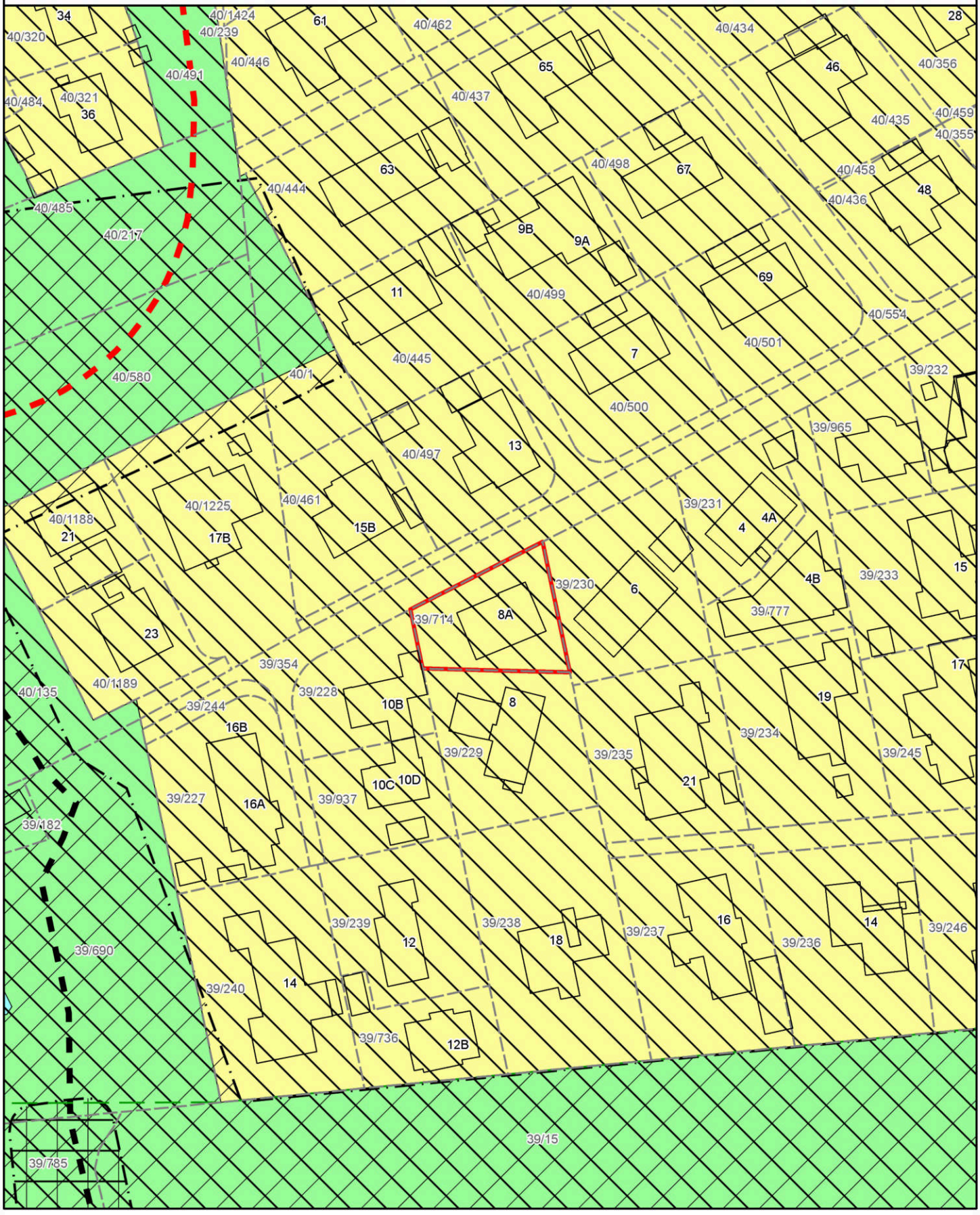
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/714/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N



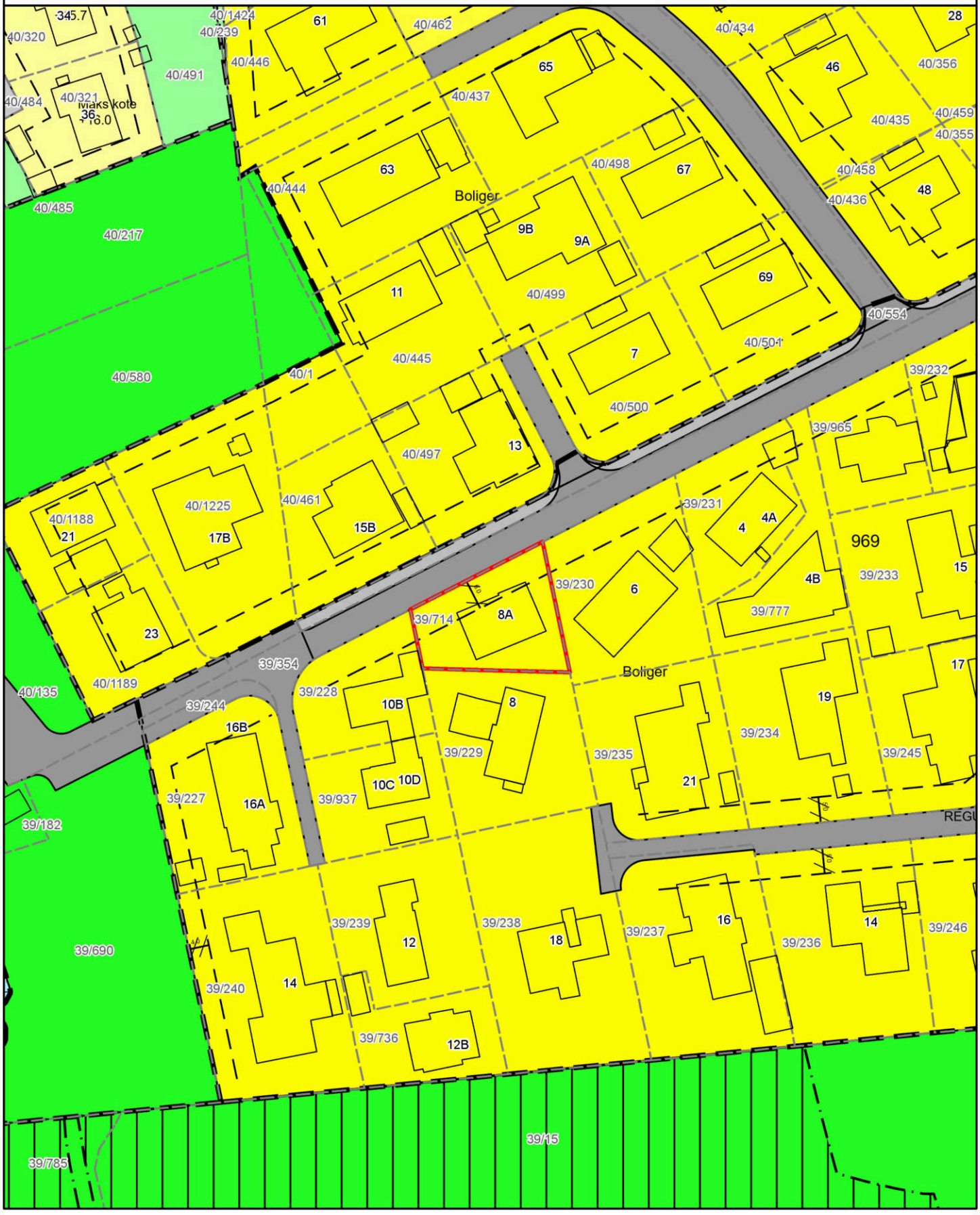
# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/714/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: 969
Ikrafttredelsesdato: 30.11.1981

Stavanger kommune

N



**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 969 FOR HAFRSFJORD TERRASSE**

**Stadfestet av fylkesmannen 26.08.1982.**

*****

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I området kan oppføres bolighus i inntil 1½etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 4

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

§ 5

Bygningene kan, hvor bygningsrådet finner det tilrådelig, påbygges sadeltak. Takvinkel skal da være 27°. Møneretning skal være i husets lengderetning. Vinkelhusene øst for Djupdalskroken skal ha møneretning øst-vest.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 7

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 0,70 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. I de regulerte frisiktsoner skal det være frisikt ned til 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 9

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

DAGBOKFØRT
Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
OSLO
13.12.85 25690
BYFOGDEN I
STAVANGER

# Skjøte

Undertegnede: Asbjørn Skjefte

født: 080423 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
vår datter Trine Skjefte Brattaas

født: 031262 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom:

g.nr. 39 b.nr.[1] 714

matr. nr. 714 til Mikkelsmessveien 8A gate/vei[1]

i: Stavanger kommune.

Kjøpesummen kr. 100.000,- forskudd arv

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

I tilfelle salg eller overdragelse skal eiendommen tilbakeskjøtes til Aud Skjefte og Mette Skjefte Kvamme etter frivillige pengeheftelser.

Veirett for adkomst med bil til eiendom g.nr. 39, b.nr. 229

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Stavanger den 10.12 1985

Utstederens underskrift.

personnr. 080423 [redacted]

Vi/jeg bekrefter at: ASBJØRN SKJEFTE
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Stavanger den 10/12 1985

Rolf Arthur Aasland
Navn

Ove Brattaas
Navn

Født: 190956
Ove Hevegt 5
Adresse

Født: 140557 [redacted]
Poluxgate 23
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Turid Ån. Skjefte

240839 [redacted]

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: TURID ÅR. SKJEFTE
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Stavanger den 10/12 1985

Rolf Ove Aslaksen
Navn

Født: 190956

Ovre Vilevegt 5
Adresse

Ove Brathen
Navn

Født: 140557 [redacted]

Pallxgate 23
Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

# MÅLEBREV

| | |
|---|---|
| | uten grensejustering |
| x | med grensejustering |

1103 Stavanger

J.nr. 134/01

Målebrev nr. 01/07007

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 39 | 714 | |
| Bruksnavn/adresse | | | |
| Areal ($m^2$) | 529 | | |

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 02.05.2002 |
| Rekvirent | Trine S. Brattaas, Ingegjerd Maagard og Magne Oltedal |
| Bestyrer | Trond A. Vatsvåg |
| Forretning | Det ble holdt kartforretning over gnr.39 bnr.714 med grensejustering mot gnr.39 bnr.229. Ved forretningen ble 36 m² overført hefte- og skjøtefritt fra gnr.39 bnr.714 til bnr. 229 og 4 m² fra gnr.39 bnr.229 til bnr.714.<br>Ved forretningen møtte Trine Skjefte Brattaas for gnr.39 bnr.714 og Ingegjerd Maagaard og Magne Ognedal for gnr. 39 bnr.229.<br><br>Parsellens areal, plassering og nabogrensene fremgår av målebrevskartet. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Stavanger | 02.05.2002 | Trond A. Vatsvåg | Jan Petter Larsen |

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 9716 Tinglyst: 21.06.2002 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
21 JUNI 2002
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 9716

Påtegninger (rettelser o.l.)

Tidligere målebrev av 12.11.1985 utgår

Stavanger Kommune

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 39 | 714 | |

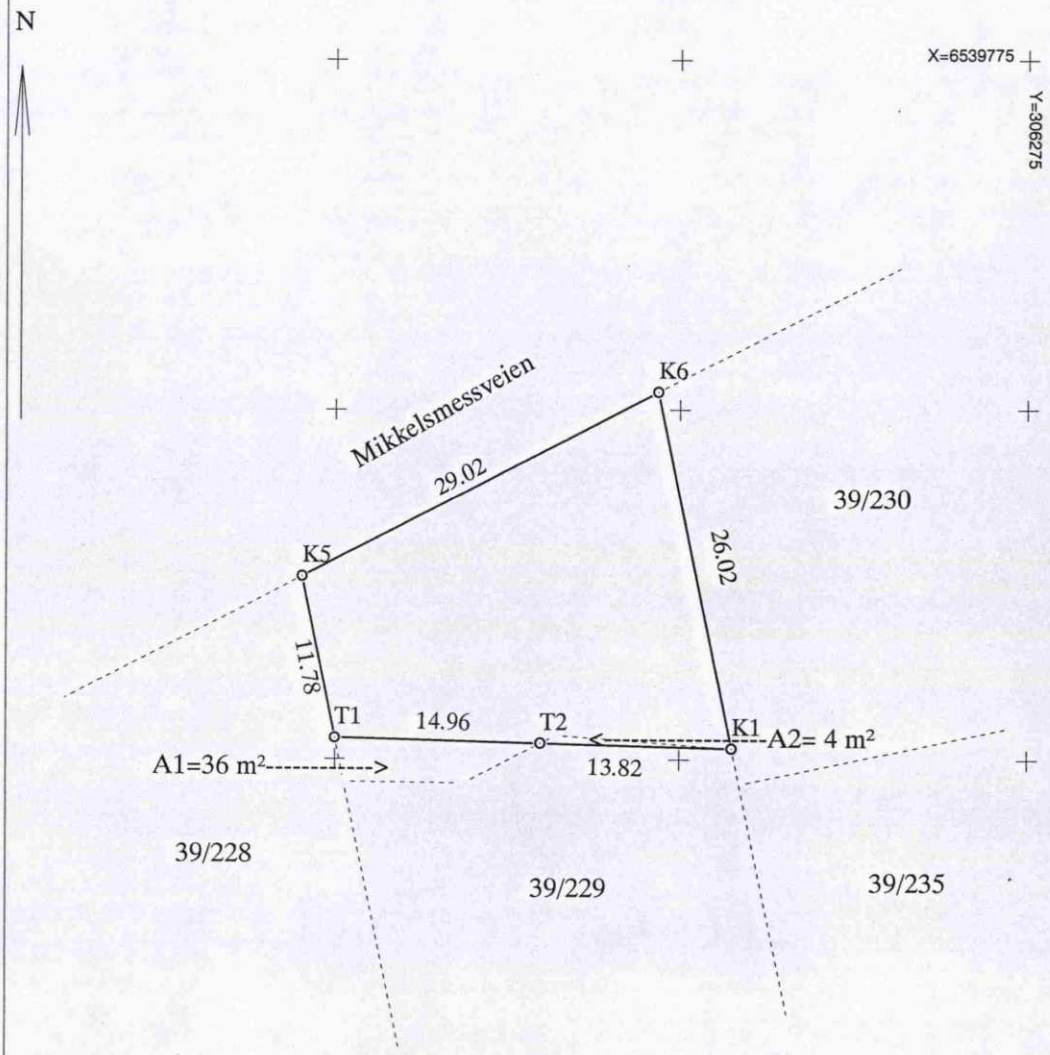
Representasjonspunkt: X 6539739 Y 306238 Z

| Kartblad | | Landsnett |
|---|---|---|
| | X | Euref 89 |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:500 | 529 M² |

# MÅLEBREVKART

| Jnr | 134/01 |
|---|---|
| Målebrev nr | 01/07007 |




| Punkt | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|
| T1 | 6539726.53 | 306224.99 | 11.78 | |
| K5 | 6539738.06 | 306222.57 | 29.02 | |
| K6 | 6539751.27 | 306248.41 | 26.02 | |
| K1 | 6539725.81 | 306253.76 | 13.82 | |
| T2 | 6539726.16 | 306239.95 | 14.96 | |

Stavanger Kommune

# Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

| Dato: | 13.04.2026 | Produsert av: | Mona Hjemlestad Lohne |
|---|---|---|---|

## Eiendomsinfo

| Gnr: | 39 | Bnr: | 714 | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Mikkelsmessveien 8A | | | | | | |

## Veiadkomst

| Ankomst fra: | | Merknad: |
|---|---|---|
| Offentlig vei | ☒ | |
| Privat vei | ☒ | 39/354 |
| Felles privat vei | ☐ | |
| Ingen veiadkomst | ☐ | |
| Uavklart eierforhold | ☐ | |

## Tilkobling til vann og avløp

| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja ☒ | Nei ☐ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja ☒ | Nei ☐ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |
| | | |

| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☐ | Nei ☒ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

# Kommunale avgifter

| Fakturahyppighet | 2 terminer<br>☒ | 12 terminer<br>☐ |
|---|---|---|

| Betalt: | Ja<br>☐ | Nei *<br>☒ |
|---|---|---|
| | Forfallsdato: | 20.03.2026 |
| | Beløp: | 12 722,92 |

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

## Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

## Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.04.2026 10:02

## Eiendom 1103-39/714

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 04.11.1985 | Andel | |
| Kommunenr | 1103 | Oppgitt areal | 529 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 39 | Beregnet areal | 529,2 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 714 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Mikkelsmessveien 8A | 4046 Hafrsfjord | Olafshagen 1 | Sunde | Hafrsfjord |

## Forretninger (5)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 04.11.1985 | Kart- og delingsforretning | 1103-39/714 | Mottaker | 561 |
| | | 1103-39/229 | Avgiver | -561 |
| 02.05.2002 | Grensejustering | 1103-39/714 | Avgiver | -36 |
| | | 1103-39/229 | Avgiver | -4 |
| | | 1103-39/714 | Mottaker | 4 |
| | | 1103-39/229 | Mottaker | 36 |
| 03.03.2016 | Oppmålingsforretning | 1103-39/235 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/714 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/229 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/234 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/230 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/354 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/231 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/777 | Berørt | 0 |
| 10.03.2017 | Annen forretningstype | 1103-39/714 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/228 | Berørt | 0 |
| | | 1103-39/354 | Berørt | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 4682831 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 13.11.1985 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 277/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 09.06.1986 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk, Annen oppvarming |
| Boliger | 2 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 277/0 | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 222 | 7 | 1 | 2 | Kjøkken |
| U0101 | | Underetasje | 62 | 1 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 96/0 | 0/0 | 96/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 66/0 | 0/0 | 66/0 |
| U01 | Underetasje | 1 | 115/0 | 0/0 | 115/0 |

# Oversiktskart

Adresse: **Mikkelsmessveien 8A, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/39/714/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 529 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.04.2026

N



# Matrikkelkart

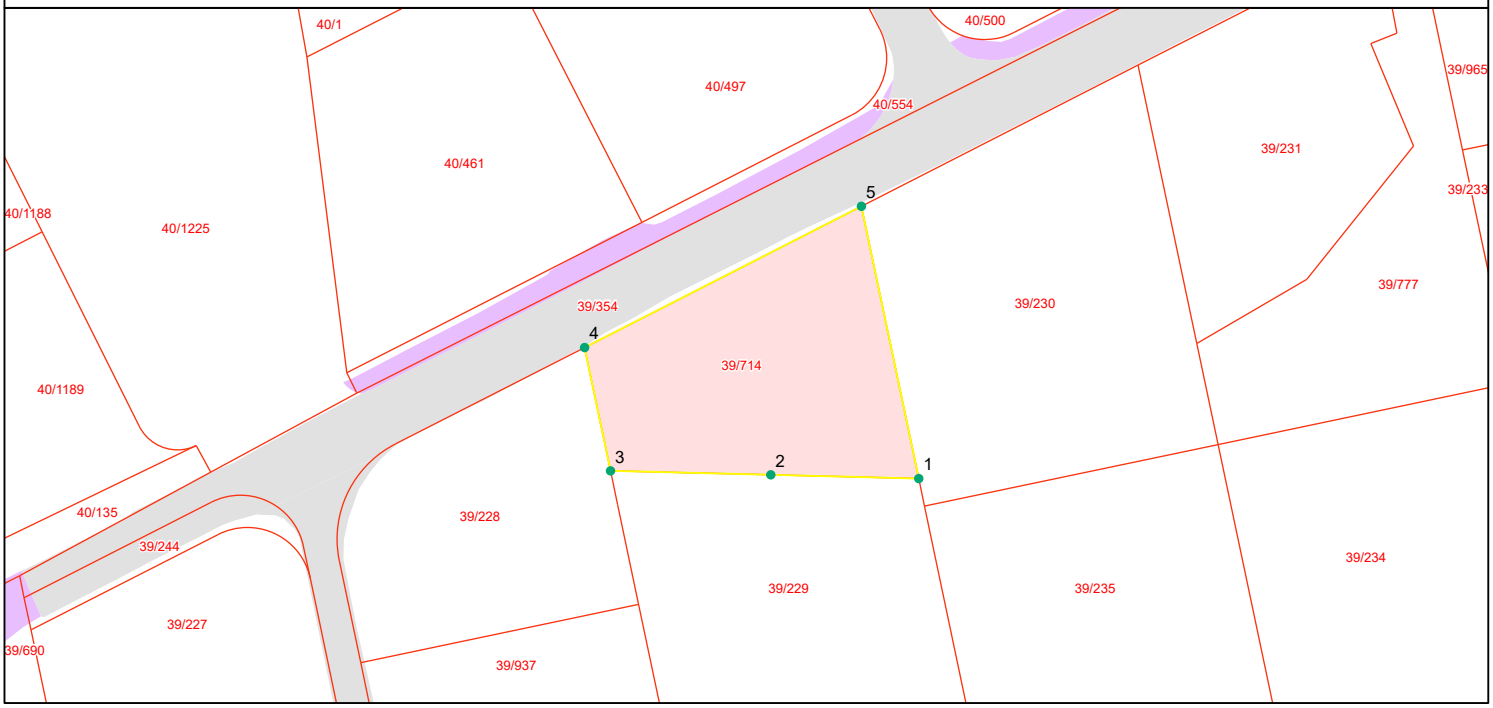
Adresse: **Mikkelsmessveien 8A, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/39/714/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 529 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 529 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6539725.81 | 306253.76 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 13.86 | 0 |
| 2 | 6539726.16 | 306239.95 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 15.01 | 0 |
| 3 | 6539726.53 | 306224.99 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 11.82 | 0 |
| 4 | 6539738.06 | 306222.57 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | Terrengmålt | 13 | 29.11 | 0 |
| 5 | 6539751.27 | 306248.41 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 26.1 | 0 |

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/714/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



# Mikkelsmessveien 8A

Nabolaget Søre Sunde/Olafshagen - vurdert av 109 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Sunde skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 21 klasser | 17 min<br>1.4 km | |
| International School Of Stavanger ...<br>337 elever, 26 klasser | 23 min<br>2 km | |
| Hafrsfjord skole (1-7 kl.)<br>324 elever, 20 klasser | 5 min<br>2.5 km | |
| Kvernevik skole (1-7 kl.)<br>441 elever, 20 klasser | 7 min<br>2.8 km | |
| Revheim skole (8-10 kl.)<br>287 elever, 23 klasser | 12 min<br>1 km | |
| The International School of Stavan...<br>255 elever | 20 min<br>1.8 km | |
| Wang Toppidrett Stavanger<br>175 elever, 6 klasser | 10 min<br>5.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Bråde<br>Linje 2, 3, 37, X76, N84 | 8 min<br>0.6 km | |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 14 min<br>7 km | |
| Stavanger Sola | 22 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Bråde barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 7 min<br>0.5 km | |
| Malthaug barnehage (1-5 år)<br>29 barn | 13 min<br>1.1 km | |
| Sunde barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 14 min<br>1.1 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Sunde | 8 min |
| Kiwi Sunde | 20 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Madla | 7 min |
| Apotek 1 Hjorten Stavanger | 7 min |
| AMFI Madla Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Revheim skole | 9 min |
| Revheimbanen kunstgressbane | 12 min |
| SATS Madla | 7 min |
| MOVA Tjensvoll | 9 min |

«Oppvokst her i trygge omgivelser. Vil gjerne etablere min egen familie her i fremtiden.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

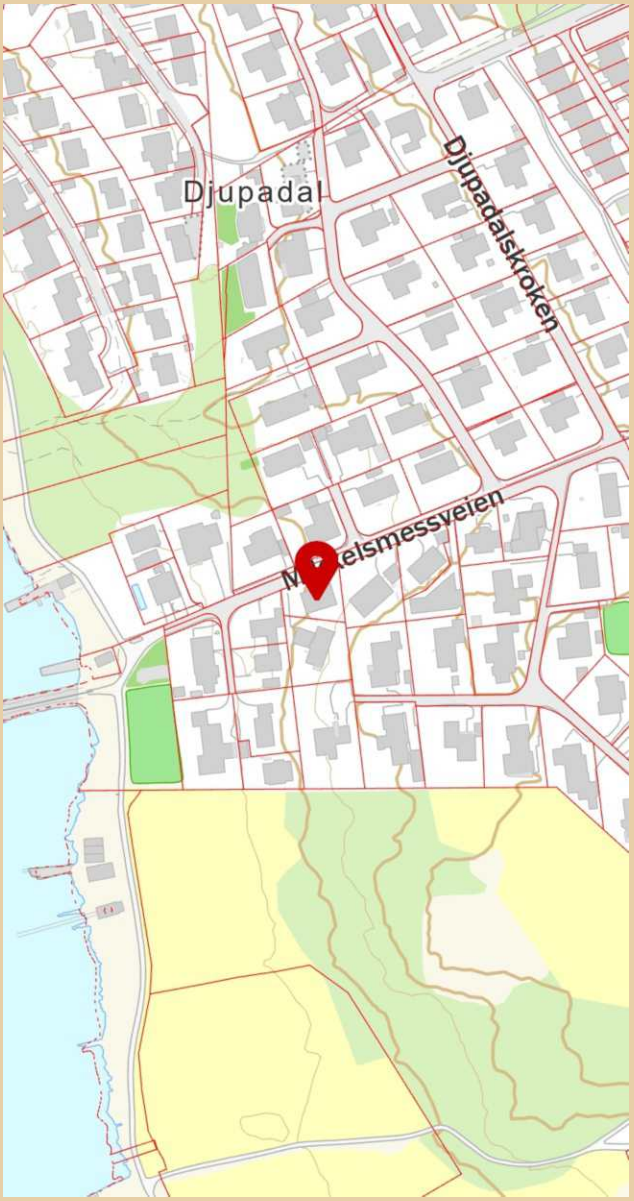
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

—

**Gateparkering**
Lett 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Mikkelsmessveien 8A, 4046 Hafrsfjord
Gnr. 39, Bnr. 714, Stavanger kommune.

**Oppdragsnummer:**
317260053


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Galleri

**Saksbehandler:** Nikolai Tvedt

**Telefon / Mobil:** 51 52 62 00 / 414 94 331

**E-post:** nikolai.tvedt@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

---