



REBAKKEN 24  
TASTA  
STAVANGER

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Tegninger - ombygging

Originale plantegninger

Reguleringskart

Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling



<b>Rebakken 24</b> 4028 STAVANGER Gnr. 28 Bnr. 1637 1103 STAVANGER kommune	<b>Benevnelse</b> Enebolig Carport	<b>BRA</b> 254 m <sup>2</sup> 17 m <sup>2</sup>
Byggeår 1972	<b>Tomteareal</b>	799 m <sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

**Oppdragsnr.** 420 727  
**Befaringsdato** 14.06.2017  
**Rapportdato** 23.06.2017

**Rapportansvarlig** NORSK BYGGKONTROLL AS  
Takstingeniør: Tor Arve Lea  
NESFLÅTVEIEN 14, 4018 STAVANGER  
Tlf.: 907 47 523  
E-post: lea@byggkontroll.com



# Tilstandsrapport for bolig

## Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksur.

## Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

## Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

## Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

## Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradet i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



# Tilstandsrapport for bolig

## Egne premisser

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1972). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt. Denne boligen skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969 (referanseforskrift). Avviksforhold ift. dagens forskrift kan kommenteres for deler som er oppgradert.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. På befaringen var det oppholdsvær og 20 grader C. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter NS3424 nivå 1.

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Rebakken 24								
Postnr./sted	4028 STAVANGER								
Kommune	1103 STAVANGER	Gnr	28	Bnr	1637	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Svela Bygg AS								
Rekvirent	Svela Bygg								
Befaringsdato	14.06.2017								
Tilstede / opplysninger gitt av	Ingen tilstede, nøkkel utlevert.								

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1972	2016-2017

## Dokumentkontroll

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

## Andre opplysninger

Tilstandsgrad blir satt ut fra den enkelte bygningsdels tilstand, ut fra referansenivå (byggeår, eller etableringsår for bygningsdel).

Dvs. at tilstanden er relatert til normal stand, i forhold til alder (hva som forventes når alder blir oppgitt) Følgelig er det ikke noe som heter "tilstand pga alder" såfremt bygningsdelen kan vurderes objektivt. For skjulte deler som ikke kan sees, må nødvendigvis alder, eventuelle tilstøtende symptomer og forventbar levetid være vurderingskriterie for tilstandsgrad. Eldre bygningsdeler har normalt en mindre verdi enn nye, tilstanden kan likevel være god, selv om levetiden er passert.

## Konklusjon

*Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.*

Godt bygget enebolig oppført av Byggmester Waldeland i 1972, overtatt av dagens eier i 2010 og betydelig oppgradert påbygget og modernisert i 2016-2017. Boligen er i god stand både inn og utvendig. Dreneringen er ikke oppgradert og dagens eier har sannsynligvis vurdert denne til å være funksjonell før innredning av kjelleretasjen. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil ved de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.





## Tilstandsrapport for bolig

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	102	88	82	6	Entre, gang, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, stue.	Berederrom, bod
1.etg.	102	95	95	0	Entre/gang, stue/kjøkken med utgang terrasse, bad, 2 soverom.	
2.etg.	74	71	71	0	Gang, stue med utgang fremtidig balkong, 2 soverom.	
<b>Sum</b>	<b>278</b>	<b>254</b>	<b>248</b>	<b>6</b>		

Carport	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Carport	20	17	0	17		Garasje
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>298</b>	<b>271</b>	<b>248</b>	<b>23</b>		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

### Kommentarer til arealberegningen

Det er ikke gitt at arealene stemmer med kommunale tegninger og at leiligheten er byggegodkjent.

Garasjen mangler port på befæringsdato.

### Tomt / område / miljø

Tomteareal	799 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

### Sted og dato

Stavanger, 23.06.2017

Tor Arve Lea





# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Enebolig

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Vurdering

Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig.

**TG 1**

Det er til orientering ikke foretatt radonmåling eller andre geotekniske undersøkelser i/av grunnen. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014.

### Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Vurdering

Grunnmur oppført i betong fra byggeår av stabil karakter.

**TG 1**

### Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Vurdering

Dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befaringssdato. Grunnet manglende visuell observasjoner av de drenermessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad. Det er ikke noe som tyder på at dreneringen er utbedret.

**TG 2**

Dreneringen er på befaringen 45 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

#### Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Kort intervall 20 år, lang 60 år.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Vurdering

All kledning er ny og det antas oppgradert isolering i samsvar med byggetillatelsen for påbygg. Gavlvegger i 2.etg. er isolert med 200 mm isolasjon, knevegger med 250 mm. Yttervegger i 1.etg. med 100 + 50 mm isolasjon.

**TG 1**

#### Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:  
Trekledning: Kort intervall 40 år, lang 60 år.

### Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

#### Vurdering

Alle vinduer og utvendige dører er skiftet ut i 2016/2017.

**TG 1**

#### Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Vinduer og utvendige dører: Kort intervall for utskifting 30 år, lang 50 år.

Malingsintervaller bør ligge innenfor 6 - 9 år. Det samme gjelder for justeringsintervaller og pakningsutskifting. Hengsler og låskasser bør smøres med jevne mellomrom. Garantitid på isolerglass er mellom 5-10 år.

Vinduer eldre enn 10 år, kan ha punktering mellom glass (dugg mellom glass). Punktering kan tidvis være vanskelig å registrere.

Punktering kommer av lekkasje i forseglingen mellom glass, som slipper falsk luft somtidvis kondenserer.





# Tilstandsrapport for bolig

## Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Vurdering

Takkonstruksjonen er ikke synlig for visuell kontroll, men det er ingenting som tyder på at denne ikke er i hht forskriftene som var gjeldende i byggeåret (TEK-10). Skråtak iflg. opplysninger isolert med 250 mm isolasjon.

**TG 1**

## Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

### Vurdering

Taket er tekket med betongstein fra 2016. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein. Antatt papp på flat tekking.

**TG 1**

## Levetid

Byggforskserien 700.320: Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Betongpanner: Kort intervall 30 år, lang 60 år. Omlegging. Steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes.

Vedlikeholdsintervaller 10 - 40 år, defekte stein byttes.

Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt.

## Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

### Vurdering

Takvinduer i god stand og funksjon.

**TG 1**

Fuktsøkt med fuktindikator uten registrerbare utslag omkring utforing og belistning.

I hht. Byggforsk byggedetalj 620.015 byggforvaltning del 1 er normal levetid 20 - 40 år. Garantitid på isolerglass er mellom 5-10 år.

## Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

### Vurdering

Alle takrenner og beslag fra 2016/17 i god stand.

**TG 1**

Deler under terreng er fra byggeår.

**TG 2**

## Levetid

I hht. Byggforskseriens byggedetalj 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av takrenner/nedløp. Kort intervallutskifting 20 år, lang intervall 30 år. Utskifting.

Samme forventbare levetid anses å være gjeldene også for øvrige beslag i overganger på taket. Takhatter av sink og steehvite med samme utskiftingsintervall.

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

### Vurdering

Utegolv på terreng anses vanligvis ikke som «bygning, konstruksjon eller anlegg» og er derfor ikke omfattet av saksbehandlingsbestemmelsene i Plan og Bygningsloven.

## Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

### Vurdering

Pipen er beslått med beslag over tak, kontroll i takgjennomføringen i 2.etg avdekker ingen lekkasjeskader på befaringen. Ingen sprekker registret innvendig. Skiferpeis uten innsats i kjellerstue.

Tilstandsgrad er ikke satt pga manglende kompetanse og brannvesenets jevnlig kontroll/tilsyn av piper og ildsteder (branntilsyn) hvert 4. år.

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1o11H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarsler, slokkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.



# Tilstandsrapport for bolig

## Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Beskrivelse

Iflg opplysninger er bjelkelag isolert med 150 mm isolasjon. Bad med 100 mm antatt pga. varmekabler påstøp.

### Vurdering

Bæringen i boligen er intakt. Bærevegger samsvarer oppover i etasjene. Mindre avvik med hensyn til retthet forekommer. Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer. Presisjonsnivellering er ikke foretatt. I stuehimling antatt HEB (innkledd jerndrager etter beregning)

TG 1

## Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

### Vurdering

Kjeller er innredet i sin helhet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Tørt bak varmtvannsbereder. Enkelte fuktsøk med fuktindikator er foretatt i kjellerstue, bad og soverom uten registrerbare utslag på befaringen. Enkelte deler er ikke tilgjengelig pga møbler/innredning/lagring foran/mot ytterveggen.

Boligen er utstyrt med vannspeilsbrønn under kjøkkeninnredningen i kjeller.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Tilstandgrad er ikke satt pga manglende kontrollmuligheter i konstruksjonen. Som grunnregel kan det imidlertid være riktig å relatere tilstandgraden som er satt for drenering.

## Bad - 1.etg.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Fullmodernisert bad der tidligere bad og wc er slått sammen til ett rom. Utstyrt med fliser på gulv og senket sone i dusj. Baderomspaneler på vegger. Vaskseksjon med speil og belysning, standard toalett og mekanisk avtrekk.

### Vurdering

Badet er nytt og ikke tatt i bruk. Kontroll i sluk avdekker godt synlig membran, senket sone er anbefalt i ny forskrift av 2017. Vask og toalett fungerer etter intensjonen. Ventilasjonens effekt er ikke vurdert.

TG 1

### Tiltak / konsekvens

Ingen feil/skader med konsekvens registrert på befariingsdato.

### Levetid

Ihht. byggforskerseriens byggedetaljer 700.330 og 700 Intervaller for vedlikehold og utskifting av baderomsdeler: Plassbygde dusjniser med fliser på vegger og gulv 15-20 år. Med kabinetter 20-30 år. Anbefalt brukstid for hele innstallasjonen mindre enn 30 år. Anbefalt brukstid for deler: Armaturer: 15 år. Beredere 20 år. Vasker/klosetter 25-75 år, utstyr i klosettsisterne 15-30 år. Plastsluker og støpejernsluker 25-75 år.

## Bad - Kjeller

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Badet er nytt og ikke tatt i bruk. Kontroll i sluk avdekker godt synlig membran, senket sone er anbefalt i ny forskrift av 2017. Vask og toalett fungerer etter intensjonen. Ventilasjonens effekt er ikke vurdert.

### Vurdering

Vask og toalett står nær dusjsone, egnet beskyttelse for å unngå skade på baderomsseksjon er nødvendig. Vask og toalett fungerer etter intensjonen. Ventilasjonens effekt er ikke vurdert.

TG 1

### Tiltak / konsekvens

Ingen feil/skader med konsekvens registrert på befariingsdato.



# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

Ihht. byggforskeriens byggedetaljer 700.330 og 700 Intervaller for vedlikehold og utskifting av baderomsdeler: Plassbygde dusjniser med fliser på vegger og gulv 15-20 år. Med kabinetter 20-30 år. Anbefalt brukstid for hele innstallasjonen mindre enn 30 år. Anbefalt brukstid for deler: Armaturer: 15 år. Beredere 20 år. Vasker/klosetter 25-75 år, utstyr i klosettsisterne 15-30 år. Plastsluker og støpejernssluker 25-75 år.

## Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Beskrivelse

Totalrenovert vaskerom med baderomspaneler på vegger og våtromsbelegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin med eget vann og avløpsuttak.

### Vurdering

Gulvbelegget er bra intakt med god tilslutning til sluk. Vask godt festet til vegg.

**TG 1**

## Levetid

Ihht. byggforskeriens byggedetaljer 700.330 og 700 Intervaller for vedlikehold og utskifting av deler i vaskerom: Anbefalt brukstid for hele installasjonen er mindre enn 30 år. Anbefalt brukstid for deler: Armaturer: 15 år. Beredere 20 år. Vasker/klosetter 25-75 år, utstyr i klosettsisterne 15-30 år. Plastsluker og støpejernssluker 25-75 år.

## Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Beskrivelse

Tidsmessig kjøkkeninnredning i 1.etg. med hvite frongter og utstyrt med 4 soners induksjonstopp, steikeovn, oppvaskmaskin og avtrekkvifte i rustfritt stål.

### Vurdering

Vannlås i benk er funnet i orden, dvs. at den sitter fast og er uten lekkasje (ikke tatt i bruk). Opplegg for oppvaskmaskin, egen stoppekran for denne er montert. Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin uten negative utslag. Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert.

**TG 0**

## Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.*

### Vurdering

Innvendige trapper har normalt samme levetid som bygningen. Begge er nye.

Innvendige trapp er i tråd med forskriftskrav gjeldende i byggeåret med håndreke på begge sider og barnesikring mellom trinn.

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Vurdering

Vann og avløp i bygget er vesentlig modernisert antatt i 2016/2017. Ukjent alder på avløp i stikkledninger til kommunal tilknytning, antatt eldre soilrør. Varmtvannsbereideren er ny og plassert i rom med lekkasjesikring.

## Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.330 er teknisk levetid for: Kobberrør 25-100 år. Anbefalt brukstid 50 år, 30 år for kveil/prisolrør. Galvaniserte stålrør. 15-30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Beredere: 15-30 år, anbefalt brukstid 20 år. Armaturer: 15-25 år, anbefalt brukstid 15 år. Plast og støpejernssluk: 25-75 år, anbefalt brukstid 50 år.

## Elektrisk anlegg

### Vurdering

Antatt nytt anlegg i hele boligen.

For alle arbeider utført etter 1.januar 1999 skal samsvarserklæring foreligge, for hver enkelt oppdrag som er gjennomført. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og anlegget regnes ikke som forskriftsmessig uten fremvisning av samsvarserklæring. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

## Garasje

### Vurdering

Garasjen er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

### SALGSOBJEKT

<input checked="" type="checkbox"/> Enebolig	<input type="checkbox"/> Tomt
<input type="checkbox"/> Hytte/Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus
<input type="checkbox"/> To/Fiermannsbolig	<input type="checkbox"/> Selveierleilighet
<input type="checkbox"/> Andelsleilighet	<input type="checkbox"/> Boliger som ikke er as is
<input type="checkbox"/> Annen bolig	

Det må foreligge Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig (BSR/TB) i følgende tilfeller:

- Eiendom med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fulmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til BSR/TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr. 28	Bnr. 1637	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festnr./Leilnr.	Org.nr. Andel./Aksje.
Adresse Rebakken 24				Postnr. 4028
Sted Stavanger				Kommune Stavanger
Byggeår	Når kjøpte du boligen? 12.10.2010	Hvor lenge har du bodd i boligen? Har leid ut bolig før startet revovering	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.? Nei	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Gjensidige				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
<input type="checkbox"/> Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Hjemmelshavers navn				

### SELGER (1)

Etternavn Svela	Fornavn Geir
--------------------	-----------------

### SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
-----------	---------

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

## SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

Ja  Nei

Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?

Ja - kun av faglærte  
 Nei

Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste

Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad

1.2. Firmanavn

Hana/slagstad og svela bygg

1.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Ny membran og flis gulv og våtromspl

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

Ja  Nei

Kommentarer

Ny pipe Stavanger varmesenter

### 3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Ja  Nei

Kommentarer

Før rehab ingen synlige vanninntrenging

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Ja - kun av faglærte  
 Nei

Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste

Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad

3.2. Firmanavn

3.3. Kommentarer

### 4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja  Nei

Kommentarer

Gulv kjeller og 1 etg ikke rehab

### 5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur eller lignende?

Ja  Nei

Kommentarer

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

Ja  Nei

Kommentarer

Garasje ikke re hab

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Ja - kun av faglærte  
 Nei

Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste

Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad

6.2. Firmanavn

Svela bygg re hab terrasse og fasade

6.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Kjeller satt opp lettvegger. 1 etg etterisolert 2 etg revet gammelt tak satt på nye takstoler

### 7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Ja  Nei

Kommentarer

Nytt el anlegg

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

Ja - kun av faglærte  
 Nei

Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste

Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad

7.2. Firmanavn

carlsen elektro

7.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Nytt anlegg 2017

**8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

Ja  Nei      Kommentarer

**8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?**

Ja - kun av faglærte     Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste     Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad  
 Nei

**8.2. Firmanavn**

**8.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når**

**9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?**

Ja  Nei      Kommentarer

**10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?**

Ja  Nei      Kommentarer

**11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?**

Ja  Nei      Kommentarer

**12. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?**

Ja  Nei      Kommentarer

**12.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Ja  Nei  Vet ikke      Kommentarer

**13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?**

Ja  Nei      Kommentarer

**14. Er det innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?**

Ja  Nei  Vet ikke      Redegjør for dette

**14.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Ja  Nei  Vet ikke      Kommentarer

**15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?**

Ja  Nei      Redegjør for dette

**16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?**

Ja  Nei      Kommentarer

**17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)**

**17.1.**

Ja, jeg ønsker å benytte Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig som underlag i.f.m salg av eiendommen.  
En Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig er en utvidet takst som foretar en grundig gjennomgang av tilstanden til boligen.

Jeg ønsker ikke å benytte Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig som underlag i.f.m salg av eiendommen.



## ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

301170092

Firma

PRIVATmegleren Bergen Vikebø & Jørgensen

Avdeling

Privatmegleren Haferkamp & Partnere

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Johannes Stapnes

## TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

### TIL KJØPER:

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig jf. Avhendingslovens § 3-10**

### TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR/TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

**Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2017 og produktark om eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

**Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

**Jeg er kjent med** at dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

**Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



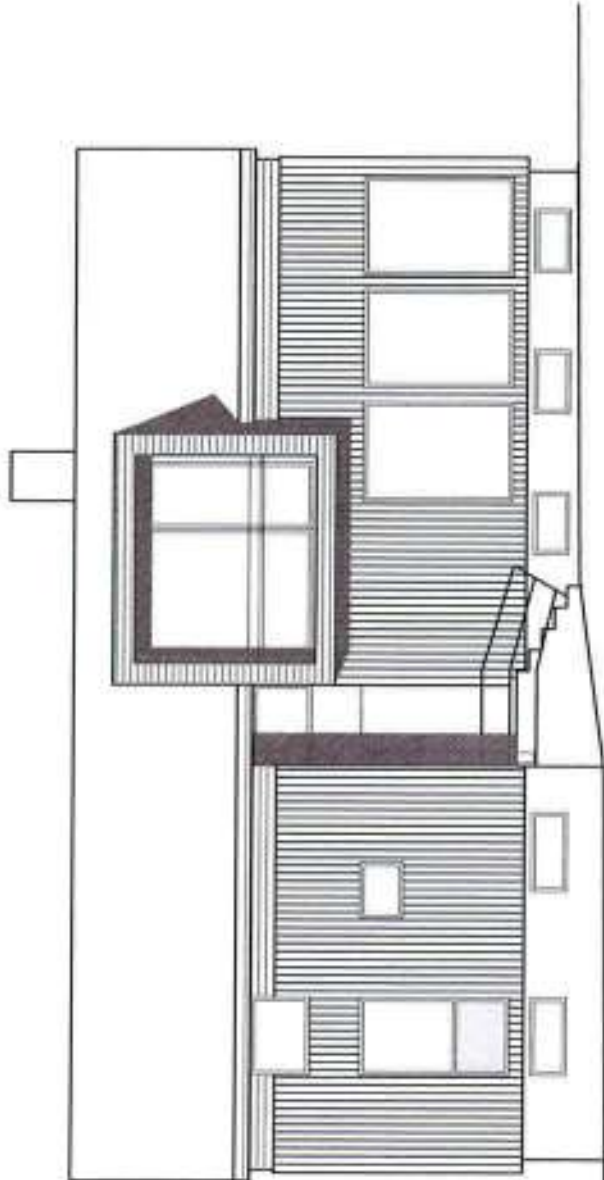
Signert av: Svela, Geir 20.06 2017 18:34

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: \_\_\_\_\_

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2017



TEGNINGER -  
OMBYGGING



NORDFASADEN

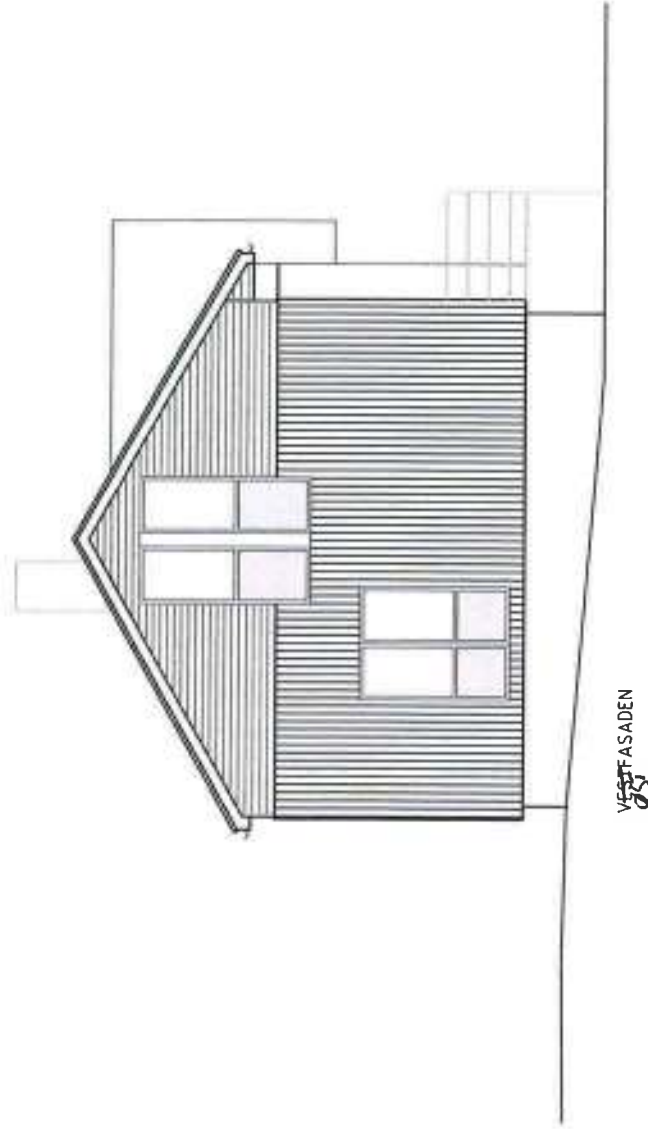
E8

SVELA BYGG

MÅL 1:100 DATO 12.08.2011

REBAKKEN 24 NORDFASADE

E9

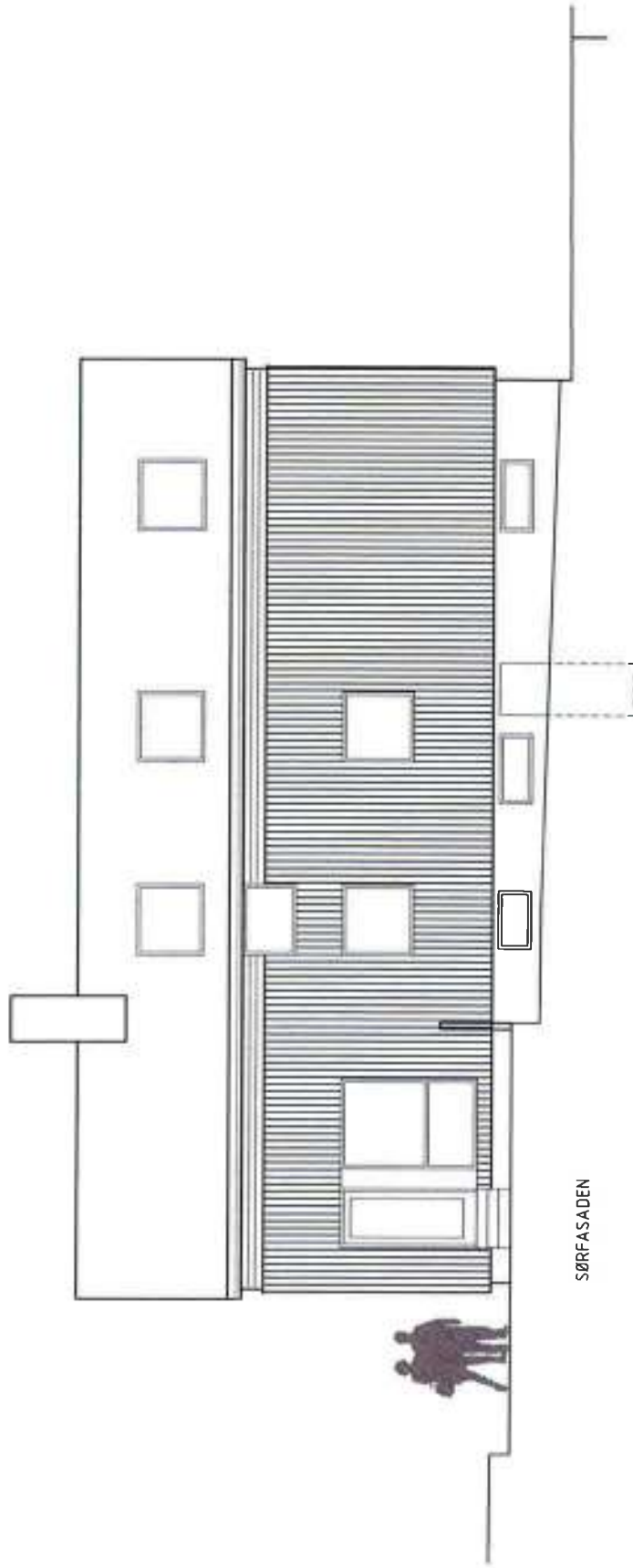


VESTFASADEN

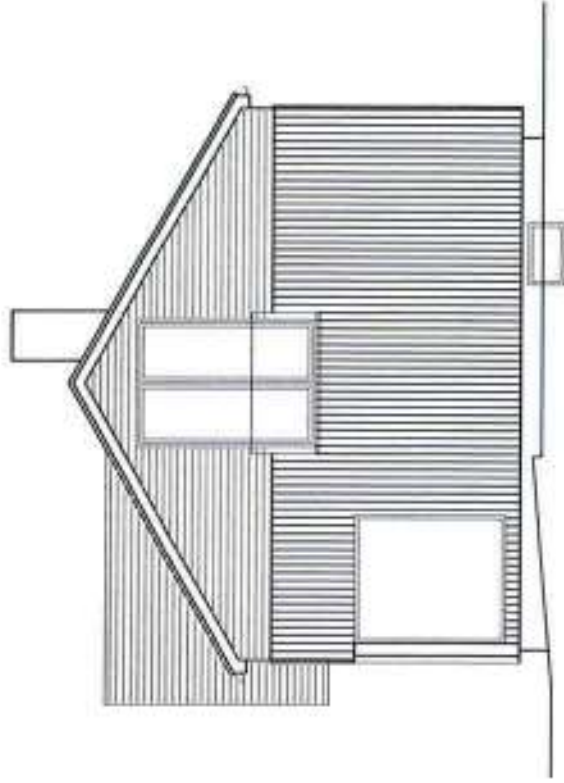
OMBYGGING REBAKKEN 24 ØSTFASADE

MÅL 1:100 DATO 12.08.2011

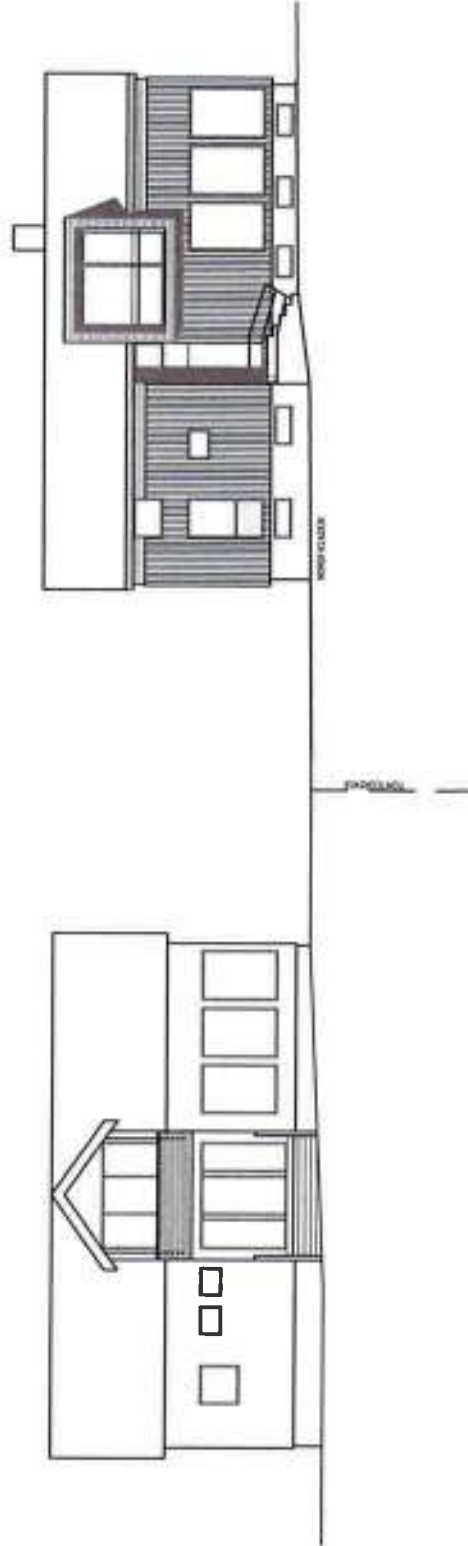
SVELA BYGG



SØRFASADEN



VESTFASADEN



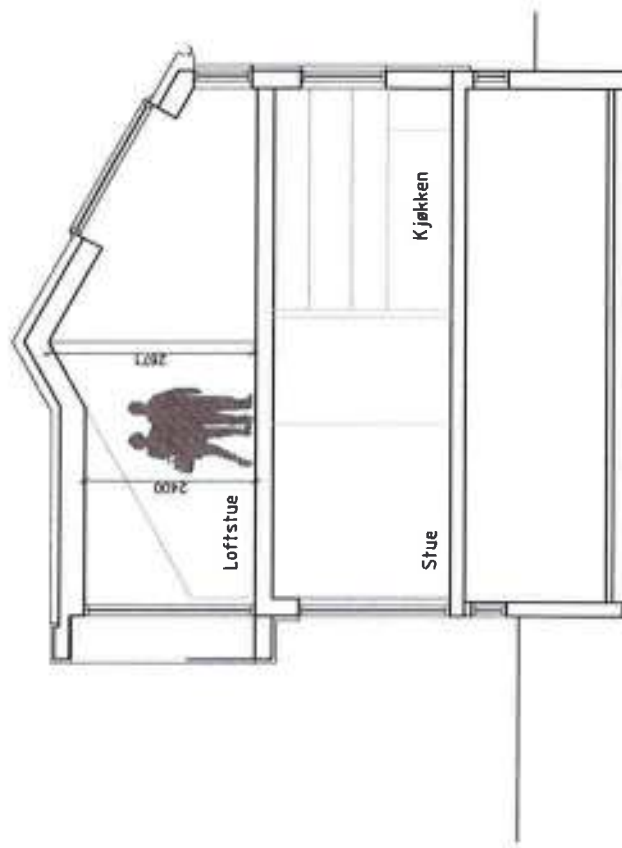
OMBYGGING REBAKKEN 24 NORDFASADE

MÅL 1:200 DATO 12.08.2011

SVELA BYGG



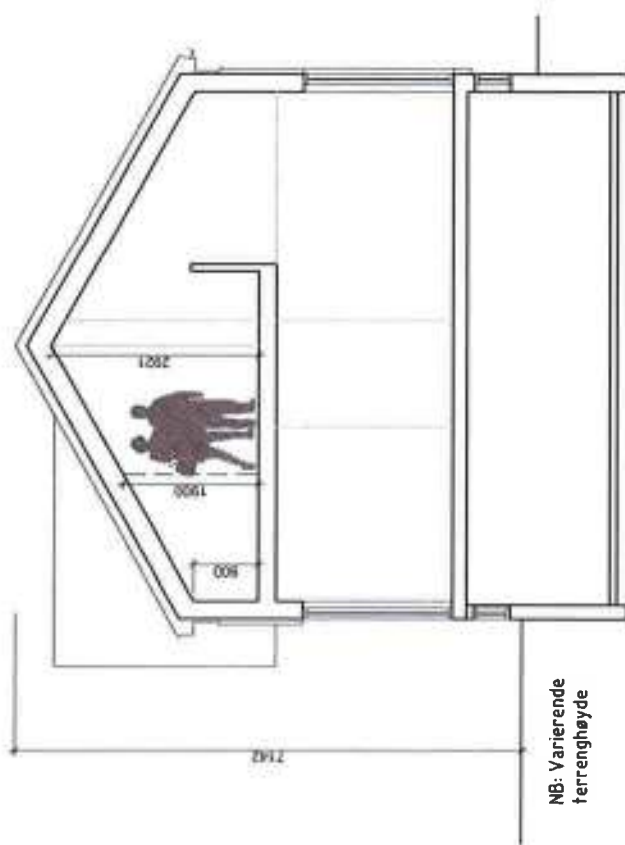
E-14

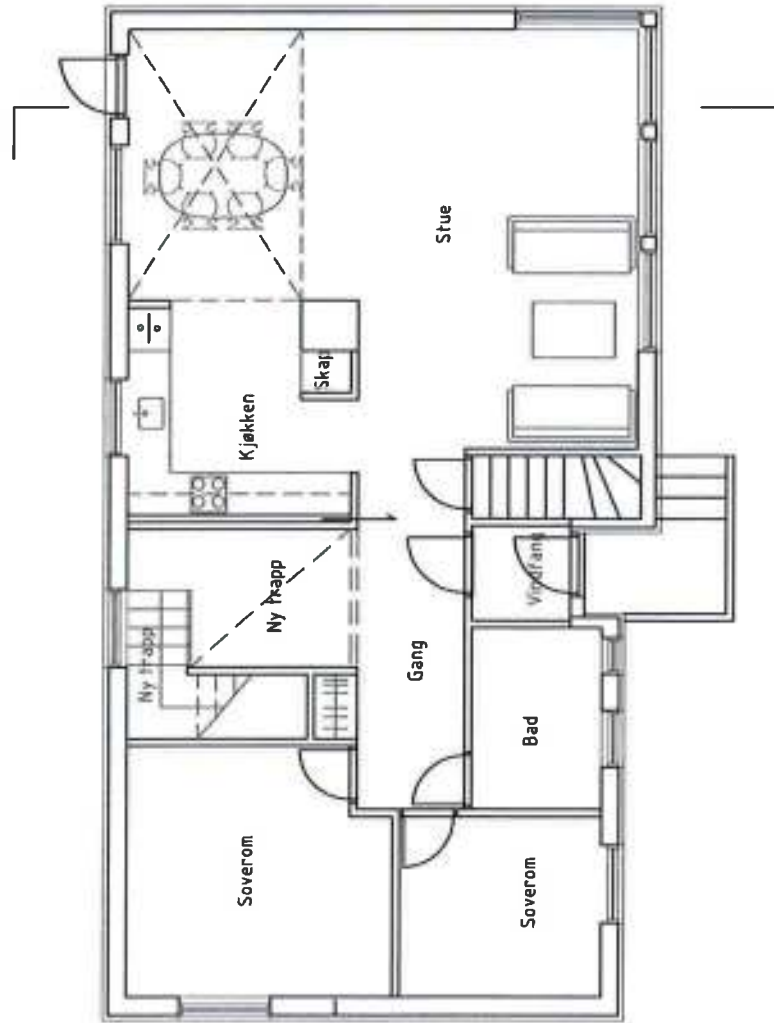


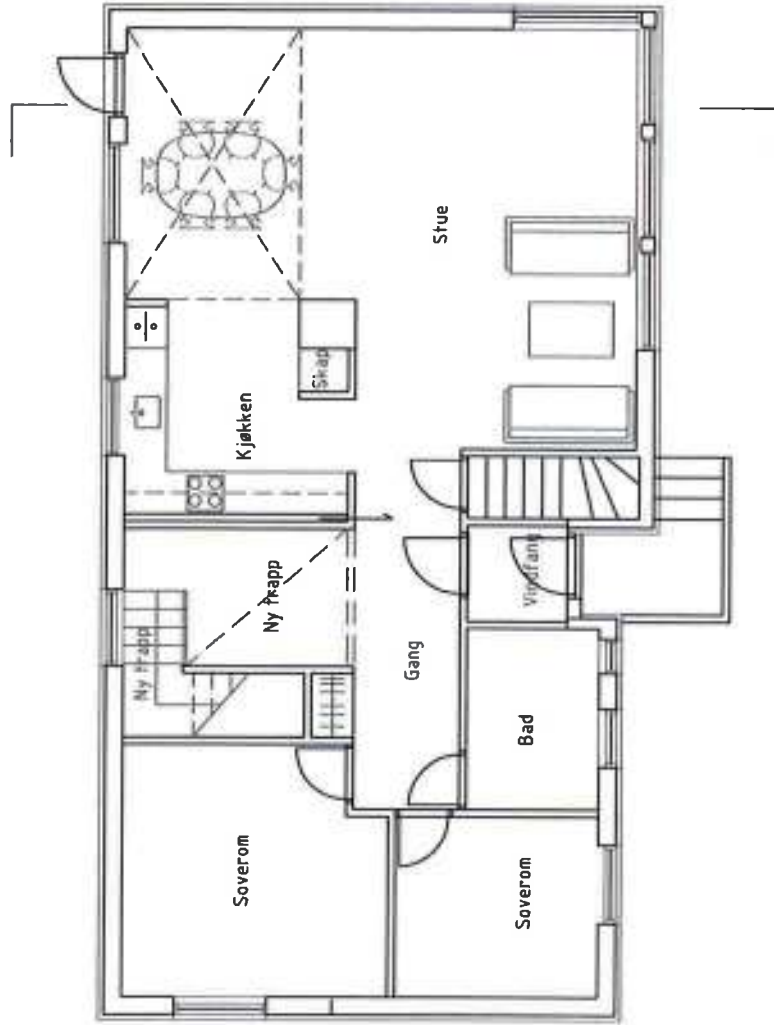
SVELA BYGG

BB MÅL 1:100 DATO 12.08.2011

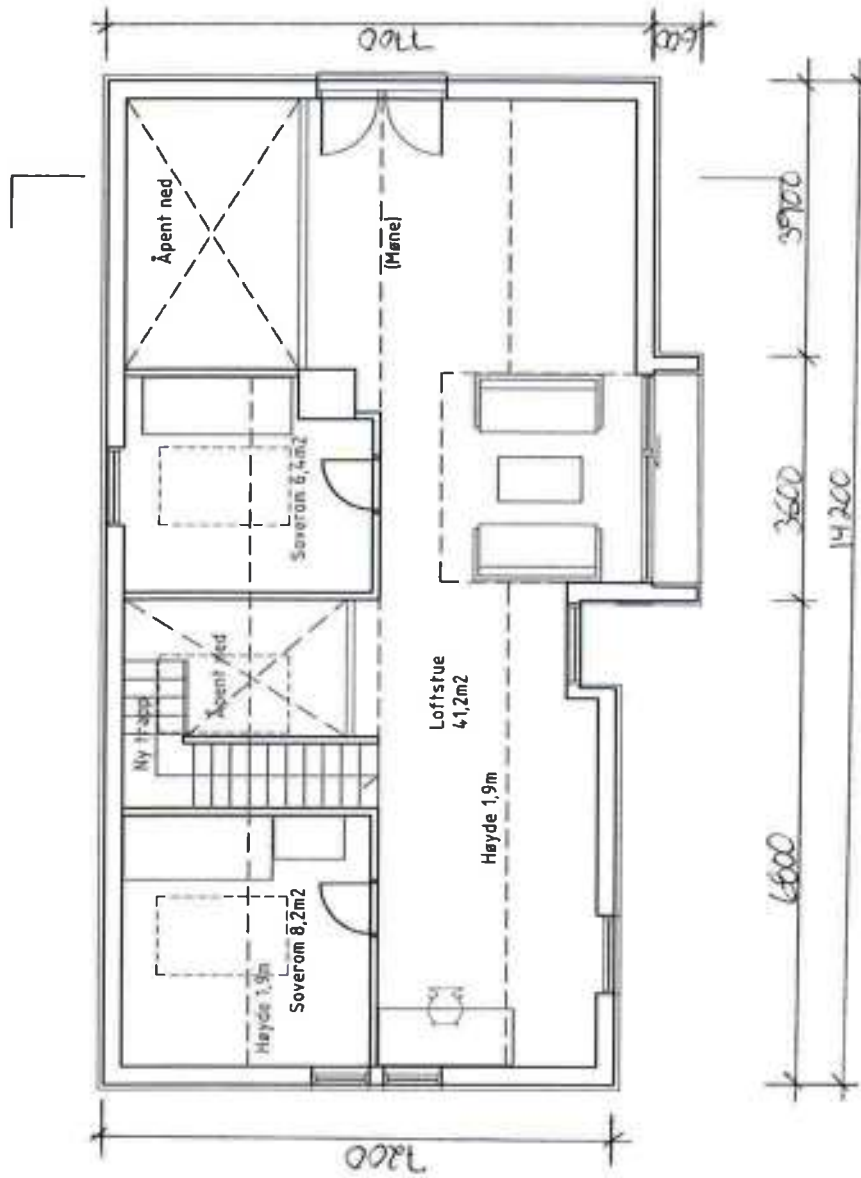
OMBYGGING REBAKKEN 24 SNITT

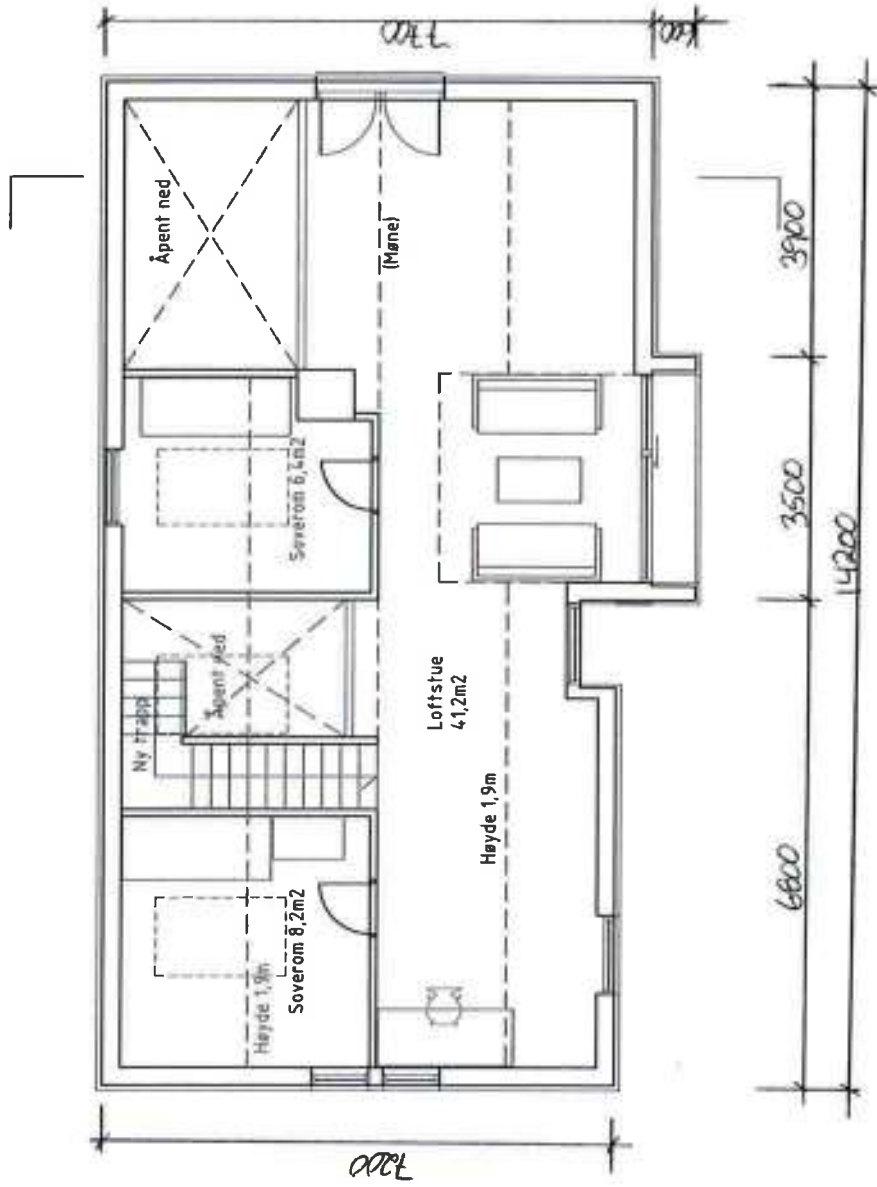






E-17

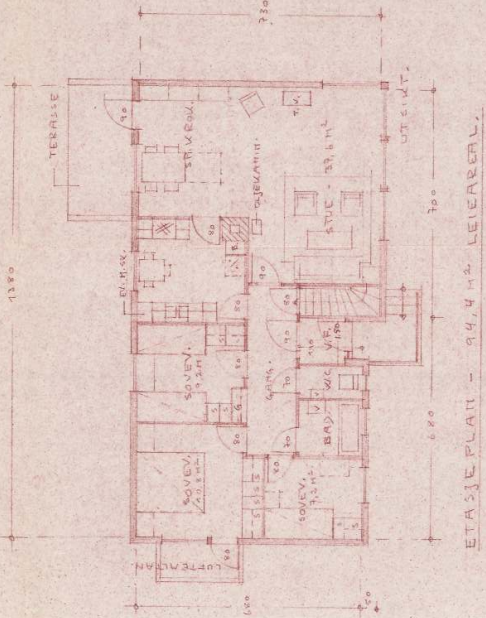




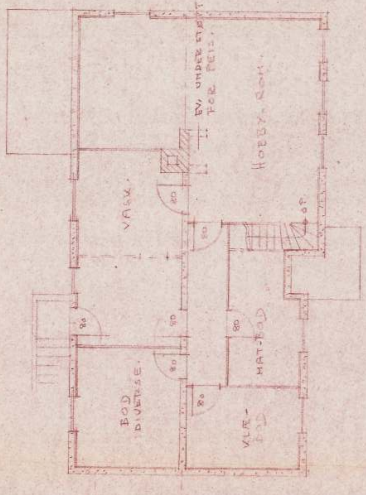


ORIGINALE  
PLANTEGNINGER

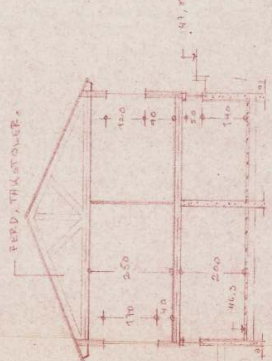




ETAPEPLAN - 94,4 M<sup>2</sup> LEIAREAL.  
 BRUDDAARBEJDE 405,3 M<sup>2</sup>.



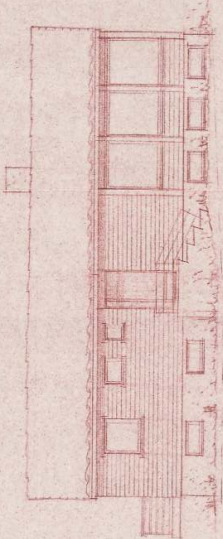
KJELLERETAGE.



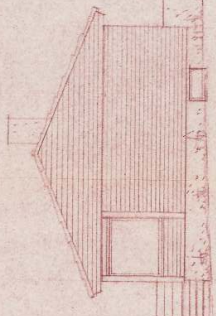
SNITT

TORSJAS CHEBOLIG / M: 1400. FOR VÆRMESET 4 - TASTA.  
 UDBYKKER: FISBA H. WALDELANE, STAVANGER.  
 TONTER, FRÅ 41 TIL 63

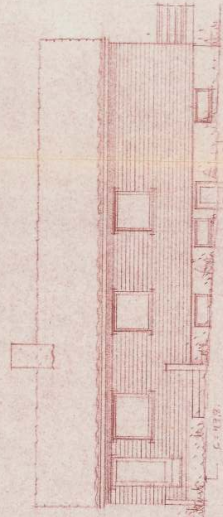
Stavanger Kommune  
 BYGNINGSSTATENE  
 3. febr 1971  
 Arkiv nr: 6081 3. nr 760  
 gr. 28 / 1637



MOT FORD (UTSIKT)



MOT VEST.



MOT SYD.



MOT ØST

STAVANGER BYGNINGSSTATENE  
 ARKITEKT.  
 KØBE, GÅLTO

# REGULERINGSKART





STAVANGER KOMMUNE

# Reguleringskart

Eiendom: 28/1637  
Dato: 14.06.2017  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



# Tegnforklaring

	Abc	Navn på samferdsel
		VEG
		Ytterkant fortau
		Fortauskant
		Annet vegareal
		Middeler/Trafikkøy
		Avgrensning mot avkjørsel
		Parkeringsplass kant
		Autovern
		Vegdekkekant
		Gang/Sykkelveg kant
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>		
		Område for boliger med tilhørende anlegg
		Konsentrert småhusbebyggelse
		Blokkbebyggelse
		Område for offentlige bygninger (stat./fylkesk)
		Kjøreveg
		Gate med fortau
		Annen veggrunn
		Gang-/sykkelveg
		Gangveg
		Park
		Anlegg for lek
		Felles avkjørsel
		Felles lekeareal for barn
		Fellesareal for garasjer
		Bolig/Forretning/Kontor
		Forretning/Kontor
		Grense for restriksjonsområde
		Frisiktsone ved veg
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>		
		Angitt hensynsgrense
		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
		Angitt hensynszone - Bevaring kulturmåte
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>		
		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
		Planens begrensning
		Formålsgrense
		Regulert tomtegrense
		Byggegrense
		Planlagt bebyggelse
		Bebyggelse som inngår i planen
		Frisiktslinje
		Målelinje/Avstandslinje
Abc		Påskrift feltnavn
Abc		Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc		Påskrift utnyttning
Abc		Påskrift bredde
Abc		Påskrift radius
Abc		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<b>Eiendomsinformasjon</b>		
		Eiendomsgrænse
		Eiendomsteig
Abc		Gårds- og bruksnummer
<b>Bygninger</b>		
		Takriss
		Takoverbygg kant
		Trapp inntil bygg. kant
		Veranda
<b>Adresser</b>		
Abc		Adressepunkt tekst
<b>Stedsnavn og andre tekster</b>		



BUD OG  
BUDGIVNING

## 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, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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.



# KJØPETILBUD

**Til: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere**  
**For eiendommen: Rebakken 24, 4028 Stavanger**

Gnr. 28, Bnr. 1637, Oppdragsansvarlig: Johannes Stapnes  
Oppdragsnummer: 301170092

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

**KJØPESUM: kr \_\_\_\_\_ med bokstaver: \_\_\_\_\_**

"as is/som den står" + omkostninger i henhold til opplysninger i nøkkelinformasjonen/eiendomspresentasjonen for eiendommen.

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon	Referanse & tlf. nr.	
		kr
Egenkapital :		kr
<b>Totalt</b>		<b>kr</b>

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA NORDEA?

Ja  nei

ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM FRA PRIVATMEGLEREN

Ja  nei

ØNSKES TILBUD PÅ BOLIGKJØPERFORSIKRING FRA HELP FORSIKRING AS

Ja  nei

ØNSKET OPPGJØR/OVERTAGELSESDATO : \_\_\_\_\_

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDEnde TIL " MED DEN : DATO: ..... & .....

Alle bud på eiendommen kan ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud, med kortere frist enn dette, kan ikke formidles av megler. Se nærmere info på egen side.

**EVENTUELLE FORBEHOLD:**

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

<b>Navn:</b>	<b>Navn:</b>
<b>Adr./Postnr.:</b>	<b>Adr./Postnr.:</b>
<b>Fødsels-og personnr.:</b>	<b>Fødsels- og personnr.:</b>
<b>E-post:</b>	<b>E-post:</b>
<b>Tlf.:</b> <b>Tlf.arb:</b>	<b>Tlf.:</b> <b>Tlf.arb.</b>
<b>Dato:</b>	<b>Dato:</b>
<b>Sign:</b>	<b>Sign:</b>

Aksept/ motbud til denne budgiver;
Kr.
Sted/ Dato:
Sign:

# Notater



# Notater



# Notater

