



Velkommen til

Marmorstien 9
4027 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Marmorstien 9
4027 Stavanger

Familiebolig med barnevennlig beliggenhet | Stor og solrik hage | Garasje | Oppussing bør påregnes

EiendomsMegler 1 v/ Nikolai Tvedt presenterer Marmorstien 9!
En flott familiebolig med stort potensiale.

Vi kan nevne:

- 3 soverom
- 2 stuer
- Stor sørvestvendt hage med gode solforhold
- Parkering i garasje og på egen tomt
- Romslig tomt på 519 kvm

Sentral beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser på Tasta. Med Tastasenteret like i nærheten finner man alt en måtte trenge av dagligvare, butikker, apotek og treningssenter. Det er et innholdsrikt nabolag for både store og små. Tasta idrettspark, med en rekke baner, skatepark og treningssenter ligger i gangavstand fra boligen. Det er også gåavstand til barnehage og skole. Flotte tur og rekreasjonsområder finner man ved Tastaveden og Stokkavatnet.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		161/143 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 519 m ²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1973
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nikolai Tvedt
Eiendomsmegler

414 94 331
nikolai.tvedt@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 15 756 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

Registerbetegnelse

Gnr. 28, bnr. 1983 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 28, bnr. 2646 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 143 m²

BRA-e: 18 m²

BRA total: 161 m²

Kjeller

BRA-i: 57 m². Underetasje

BRA-e: 18 m².

1. etasje

BRA-i: 86 m².

TBA: 18 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Parkering

Garasje og på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 519 m² på eiet tomt.

Byggeår

Ca. 1973 i følge Stavanger kommune.

Innhold

1. etasje: BRA-i; Gang m/trapp, 2 soverom, kjøkken og bad.

Underetasje: BRA-i; Entre/vindfang, stue, 3 boder, soverom, toalettrom og vaskerom.

Underetasje. BRA-e; Garasje.

Standard

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - 2

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser på Tasta med Tastasenteret i nærheten. Her finner en alt en måtte trenge av dagligvare, butikker, apotek og treningssenter. Det er et innholdsrikt nabolag for både store og små. Tasta idrettspark, med en rekke baner, skatepark og treningssenter ligger like i nærheten - det betyr flere tilbud til barn og ungdommer i gåavstand fra boligen. Det er også gåavstand til barnehage og skole. Flotte tur- og rekreasjonsområder finner man umiddelbart ved Tastaveden og Stokkavatnet. Det er kort avstand til sentrum, og det er lagt opp gode offentlige transportmuligheter, bussholdeplass like ved boligen som tar deg både til byen og ut i regionen.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig med byggeår fra 1973.
Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.
Boligen består hovedsakelig av originale bygningskomponenter.
Kjøkken er oppgradert i ca år 2000.
Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.
Det må regnes med utskiftninger og vedlikehold på overflater og bygningskomponenter av eldre dato.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22. mars 1973, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det er ikke tegnet "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025.

Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, friskt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 106 047 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 424 189 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Ole Bjørn Rougnø
Rune Rougnø
Gunnar Erling Rougnø

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

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

02.11.1971 - Dokumentnr: 10427 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
DELEFORBUD

15.07.1985 - Dokumentnr: 13667 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 2092
(SAMMENF. MED BNR. 1620) HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

02.02.1973 - Dokumentnr: 1260 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

13.11.1972 - Dokumentnr: 11256 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:65

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,6% (forutsatt salgssum 5 000 000,-), kr 85000,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360,-
Markedspakke, kr 20 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900,-
Overtakelse, kr 2 800,-
Visningshonorar per visning, kr 2 000,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 000,-

Totalt, kr 142 355,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Taksering Vest AS den 03.12.2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Nikolai Tvedt
Eiendomsmegler
Telefon: 414 94 331
E-post: nikolai.tvedt@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

















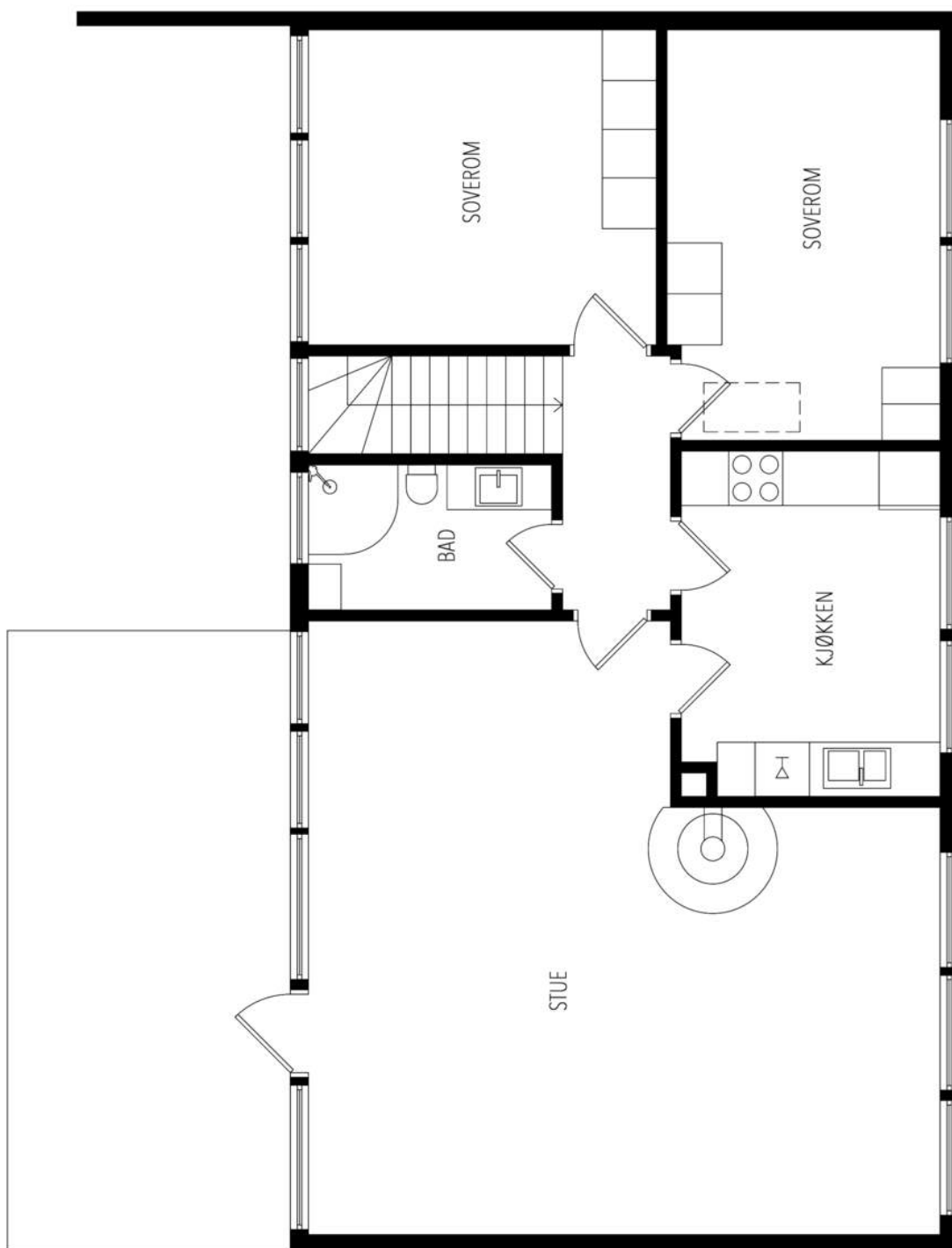




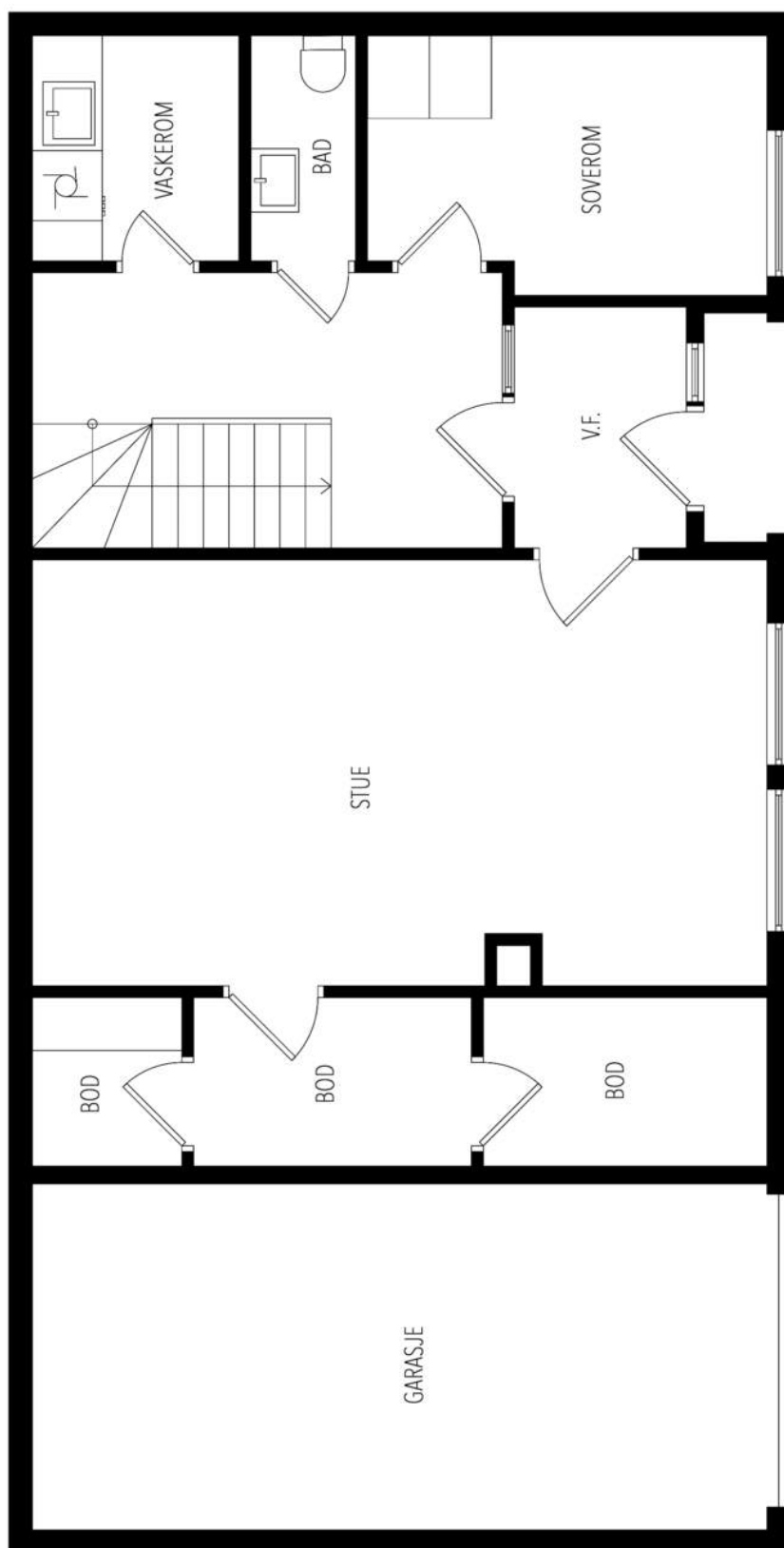








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MARMORSTIEN 9

Nabolaget Tastaveden nordøst - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Froastølveien Linje 5, X71, N89	4 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min	5.5 km
Stavanger Sola	20 min	

SKOLER

Teinå skole (1-7 kl.) 351 elever, 21 klasser	12 min	1 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	15 min	1.1 km
Vardenes skole (1-7 kl.) 335 elever, 22 klasser	15 min	1.2 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	6 min	0.4 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	16 min	1.1 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	23 min	1.9 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	8 min	2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

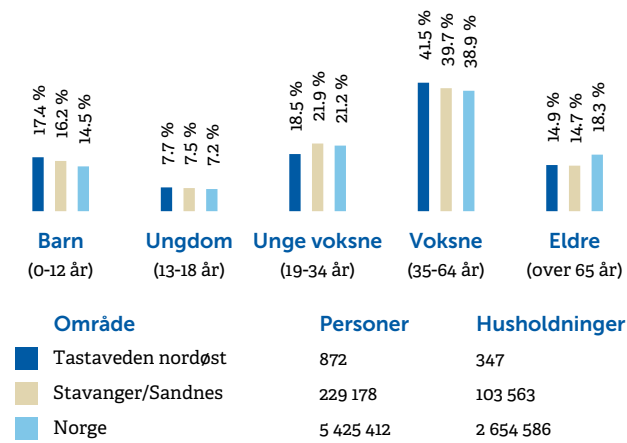
Alti Tasta	8 min
Tasta Senter	8 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 85/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Espira Tastarustå (0-5 år) 91 barn	8 min	0.6 km
Smiene barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min	0.9 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 71 barn	12 min	1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tasta Post i butikk	4 min	0.3 km
Helgø Meny Tasta PostNord	9 min	0.7 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

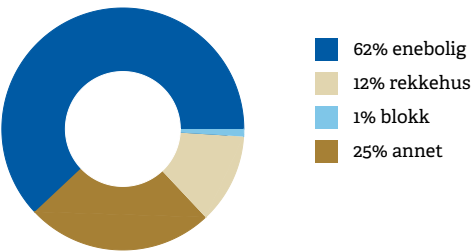
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 93/100
-  **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 84/100
-  **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 82/100

SPORT

-  **Tastarustå skole** 6 min 
Aktivitetshall, friidrett, sandvolleybal... 0.4 km
-  **Stavanger squashhall** 9 min 
Squash 0.7 km
-  **SATS Tasta** 9 min 
-  **Toppform Tr.senter avd. Tasta** 9 min 

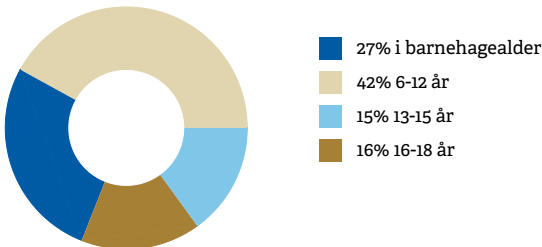
BOLIGMASSE



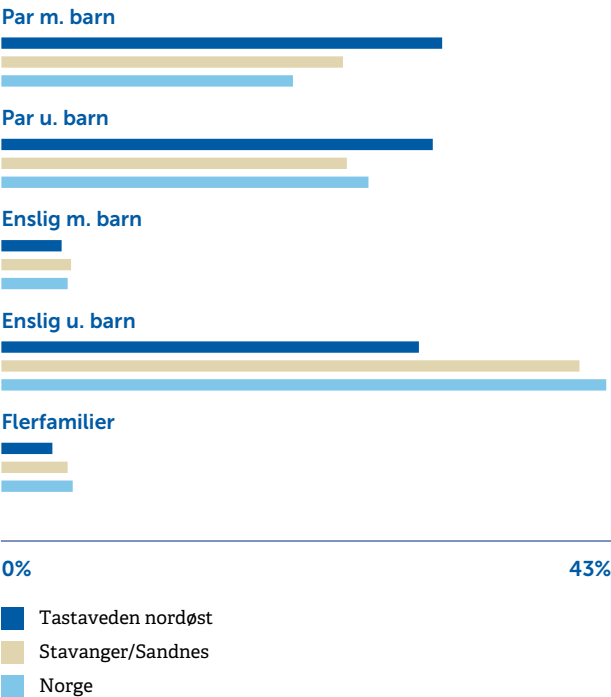
VARER/TJENESTER

-  **Alti Tasta** 9 min 
-  **Apotek 1 Tasta** 9 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

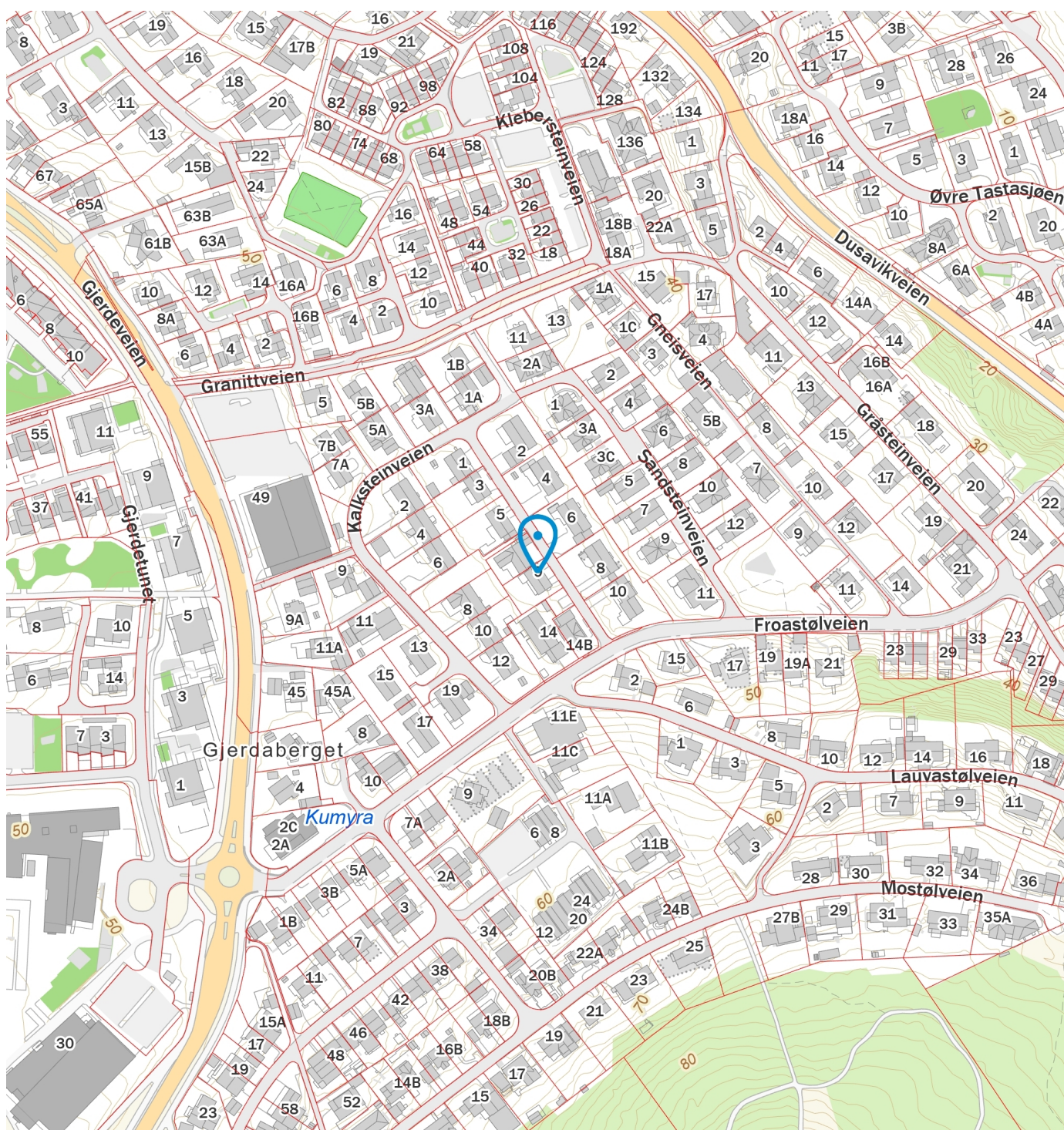
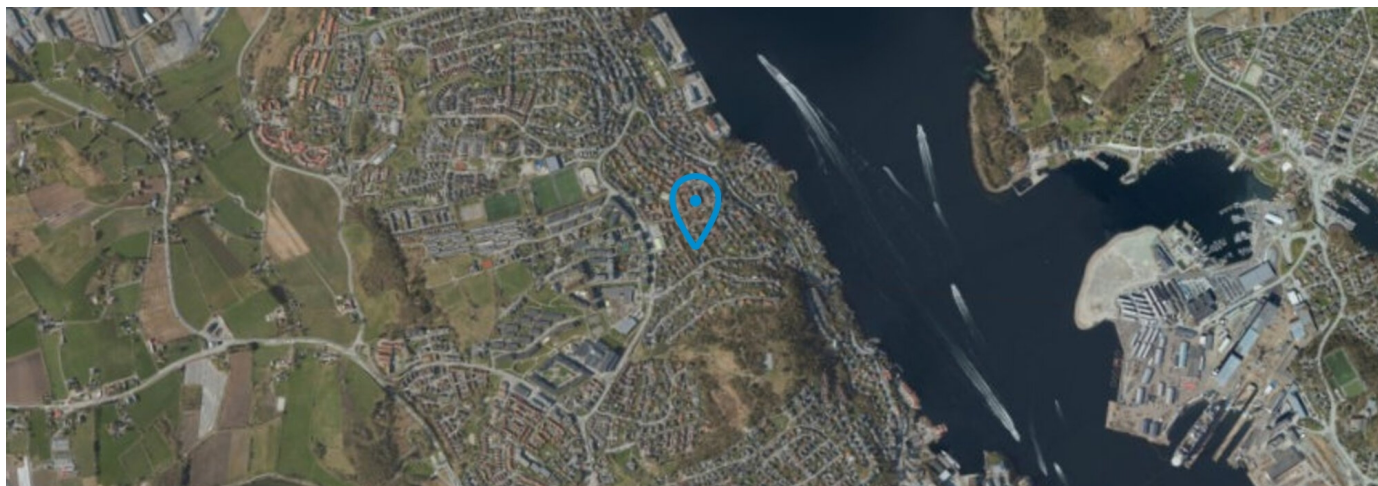


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

📍 Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 1983

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 20993-1980

Referansenummer: WM5028

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

Marmorstien 9, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med byggeår fra 1973.
Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.
Boligen består hovedsakelig av originale bygningskomponenter.
Kjøkken er oppgradert i ca år 2000.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.
Det må regnes med utskiftninger og vedlikehold på overflater og bygningskomponenter av eldre dato.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Nedløp, beslag og takrenner i plast av eldre dato.
Yttervegger av trekonstruksjoner (bindingsverk) oppført på ringmur i betong.

Fasade med liggende enkelfalset kledning og stående tømmermanns kledning.

Saltak konstruksjon i tre oppbygget med takstoler.
Vinduer i tre med isolerglass fra 1972
Ytterdør til entre underetasje utført i teak fra byggeåret.
Balkong-dør 1. Etasje i metall og isolerglass fra ca. 1990. Opplyst i egenerklæringen.
Terrasse platting konstruert i tre med terrassebord i tre.
Areal: 18m².
Utvendig trappe konstruksjon i betong og tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

3 stav parkett, laminat, vinyl belegg på gulv overflater.
Tapet, panel, og malte vegg overflater.
Himlings-plater, panel og malte innvendige tak overflater.
Etasje skille i tre (bjelkelag)
Betong mot grunn.
Pipe utført i teglstein.
frittstående peisovn med murt/platekledd overdel og nettingbasert gnistfanger i front.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i gang underetasje uten å påvise forhøyet fuktverdi. Målingen viste en verdi på 11,3% som anses som tørt.
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.
Innvendig trapp, rekkverk og hånd løper i tre.
Trinn er belagt med vinyl belegg.
Innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret.
Utført med vinyl belegg på gulv overflater.
Tapet på vegg overflater.
Himlings-plater på innvendig tak.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusjkabinett.
Toalett montert på gulv.

(Opplyst i egenerklæringen: Skiftet baderomsmøbel med batteri.
Fjernet badekar Montert Dusjvegg/Dusjkabinett
Tidspunkt er usikkert. Arbeid utført ca. 2000)

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

Vaskerom fra byggeåret.
Innredning på vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vaskeum med blandebatteri.
Betong på gulv overflater.
Panel på vegg overflater.
Panel på innvendige tak overflater.
Fall ledes mot sluk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 1993 montert av Sigdal AS, velutstyrt med god skapplass.
Utført med profilerte fronter.
Integrert plate-topp og komfyr .
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Mekanisk avtrekk.
Kjøkken ventilator fra 2023 opplyst i egenerklæringen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom fra byggeåret.
Utført med vinyl belegg på gulv overflater.
Malte tak og vegg overflater.

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
(Opplyst i egenerklæringen: montert utekran ved garasje. Arbeid utført ca. 2000
Skjulte avløpsrør fra byggeåret er ikke kontrollert grunnet manglede tilkomst.
Etter alder er avløpsrør i utførelsen Soilrør i støpejern.
Ventilering via vindus ventiler og ventiler i yttervegg.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter, fra 2000.

Elektrisk anlegg av eldre dato. Sikringsskap er plassert i gang underetasje.

Boligen har et eldre sikringsskap fra byggeår 1972. Innmaten i skapet er oppgraderte i 1993. Oppgraderingen omfatter følgende:

Utskifting til moderne automatsikringer, som erstatter opprinnelige skrusikringer og gir bedre sikkerhet og selektivitet i anlegget.

Montering av jordfeilsbryter(e).

Oppgradert inntakssikring/overbelastningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Grunnmur i betong.

Bolig ligger skrånet terreng, uten spesiell fukt belastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

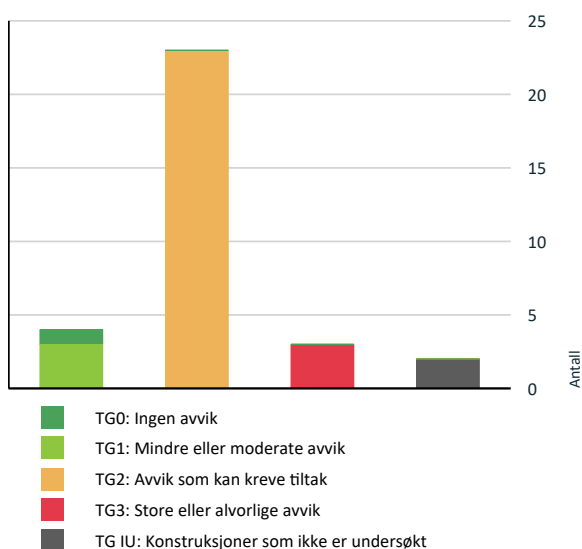
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

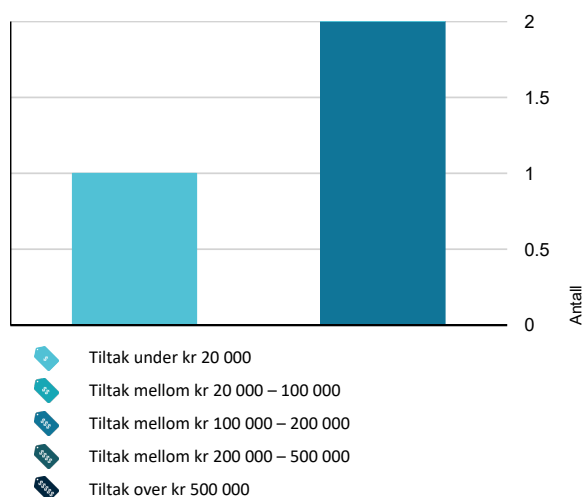
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > 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 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for oppgraderinger iht. alder og slitasje.
Oppgraderinger bør påregnes.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det er ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

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".

Mosevekst observert på takteking. Dette kan over tid føre til fuktansamling og redusert levetid på tekket. Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å opprettholde takets funksjon og forlenge dets levetid.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Nedløp, beslag og takrenner i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre drypplekkasje fra takrenner og nedløp.

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:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner (bindingsverk) oppført på ringmur i betong.

Fasade med liggende enkelfalset kledning og stående tømmermanns kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskeren 700.320.

Det ble registrert påbegynnende råteskader enkelte steder på kledningen.

Museband iht. dagens krav mangler bak kledningen, noe som øker risikoen for inntrengning av skadedyr.

Lufting fremstår som utilstrekkelig flere steder på boligen og ligger under dagens anbefalte krav.

Det registreres vekst av svartsopp ved gesimskasse på møneveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskiftninger av klednings bord i henhold til alder og slitasje må påregnes.
Etablering av muse band anbefales.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon i tre oppbygget med takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mangelfull ventilasjon på kaldloftet, noe som øker risikoen for kondensering på kalde flater, spesielt i vinterhalvåret. Det observeres eldre fuktmerker på undertaket, som kan indikere tidligere kondens- eller fuktbelastning.

Dampspærre lot seg ikke verifisere ved befaring, hvilket er vanlig i konstruksjoner fra denne perioden, men innebærer økt risiko for fukt-transport fra inneluft og opp i takkonstruksjonen.

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

ALH Kaldtloft: 24m².

Konsekvens/tiltak

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales og monterer ventiler for å få en bedre luftsirkulasjon på kaldt loft.

Overvåk tilstanden jevnlig.



! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 1972

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Det registreres påbegynnende råteskader på listverk og rammer rundt enkelte vinduer, noe som indikerer langvarig fuktbelastning og redusert trevirkevalitet. Flere vinduer har markant sprekkdannelse i karm- og rammevirke, samt slitte overflater som følge av manglende vedlikehold over tid.

I tillegg er flere vinduer punktert, noe som innebærer at isolerrutene har mistet sin tetthet. Punkterte glass gir økt kondens mellom rutene, svekket isolasjonsverdi og redusert visuell kvalitet.

Det registreres også at vannbordet på ett av vinduene i underetasjen er oppsprukket, og må påregnes utskiftet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Ytterdør til entre underetasje utført i teak fra byggeåret.
Balkong-dør 1. Etasje i metall og isolerglass fra ca. 1990. Opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320.

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Det registreres at døren er tung/stri i åpne- og lukkemekanismen, noe som kan skyldes slitasje i løpehjul, styring eller beslag. Det observeres også skjevheter i karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse plattform konstruert i tre med terrassebord i tre.
Areal: 18m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet høy alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter behov.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trappe konstruksjon i betong og tre.

Vurdering av avvik:

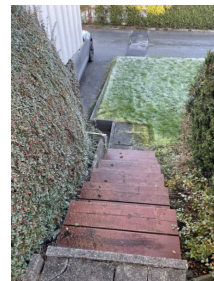
- Det er avvik:

Rekkverk på trapp mangler iht. dagens krav.
Høy alder og slitasje registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk iht. dagens krav må etableres for lukke avviket.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

3 stav parkett, laminat, vinyl belegg på gulv overflater.
Tapet, panel, og malte vegg overflater.
Himlings-plater, panel og malte innvendige tak overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rift, merke og slitasje ble observert.
TG2 grunnet høy slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



Overflater - 2

Sprekker i 3 stav parkett gulv i stue 1. Etasje.
Sprekker i himling i gang 1 Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres betydelig oppsvelling og deformasjon av parkettgulvet i området foran balkongdøren. Skadene er typiske for tidligere fuktpåvirkning. Det ble gjennomført fuktsøk i det aktuelle området uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at fuktkilden ikke lenger er aktiv. Tidspunkt og omfang for tidligere fuktbelastning er ukjent.

Det er registrert markerte sprekkdannelse i himlingen rundt taklampe. Årsaken til sprekkene lar seg ikke fastslå på befaring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke årsaksforhold.
Utbedring av skadene anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre (bjelkelag)
Betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Høydeforskjell på 20mm ble målt på kontrollerte steder i stue 1 Etasje.
Store uvanlige mengder knirk regisreres på gulv 1. Etasje.

Det registreres mye knirk i gulvkonstruksjonen i 1. etasje. Dette indikerer bevegelser i gulvbord, bjelkelag eller festemidler, og kan være et resultat av alder, uttørking, setninger eller utilstrekkelig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - 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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe utført i teglstein.
frittstående peisovn med murt/plateledd overdel og nettingbasert gnistfanger i front.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plate under ildstedet er ikke iht. til dagens krav på 300mm fra ildsted.
Dato for forrige kontroll er ukjent og ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ny ubrennbar plate må etableres for å lukke avviket.
 - På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i gang underetasje uten å påvise forhøyet fuktverdi. Målingen viste en verdi på 11,3% som anses som tørt.

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.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp, rekkverk og hånd løper i tre.
Trinn er belagt med vinyl beleg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres for stor åpning mellom trinn i innvendig trapp. Målt åpning overstiger dagens krav til maksimal åpning på 100 mm, jf. TEK17 § 12-17 (1) og § 12-16 som stiller krav til barnesikring og begrensnig av fallrisiko.

I tillegg registreres alder og normal slitasje på både trinn og konstruksjon, noe som er forventet for en trapp av denne typen og byggeår.

Konsekvens/tiltak

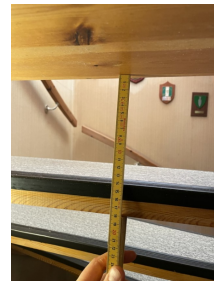
- Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak som reduserer åpningen mellom trinn til dagens krav (maks. 100 mm).
Oppgradering anbefales.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder.

Mindre skjevheter registreres på enkelte innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra byggeåret.

Utført med vinyl belegg på gulv overflater.

Tapet på vegg overflater.

Himlings-plater på innvendig tak.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Dusjkabinett.
Toalett montert på gulv.

(Opplyst i egenerklæringen: Skiftet baderomsmøbel med batteri. Fjernet badekar Montert Dusjvegg/Dusjkabinett
Tidspunkt er usikkert. Arbeid utført ca. 2000)

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet Tilstands-grad 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er benyttet materialer på vegger som ikke er egnet for bruk i våtrom etter dagens krav. Veggene mangler fuksikker oppbygning og tilfredsstillende ikke krav til vanntett sjikt.

Fall er i underkant av dagens krav.

Sluket er av eldre utførelse og tilfredsstillende ikke dagens krav til klemring- og membranløsning.

Vindu er plassert i våtsone, noe som ikke er en anbefalt løsning da risikoen for fuktbelastning på karm, rammer og foringer øker. Det presiseres at vinduet er delvis skjermet av dusjkabinettet, men løsningen innebærer fortsatt forhøyet fuktrisiko.

Det registreres mindre fuktskader på nedre del av vegg. Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som ikke tilfredsstillende dagens krav om mekanisk avtrekk i våtrom.

Dusjkabinettet har en større spekk i midtpartiet og fungerer ikke lenger etter hensikten. Kabinettet ivaretar dermed ikke sin funksjon som primært fuksikrende installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Innredning på vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vaskekum med blandebatteri.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Betong på gulv overflater.
Panel på vegg overflater.
Panel på innvendige tak overflater.
Fall ledes mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Våtrommet mangler membran på både gulv og vegger, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring fra våtrom.

Det registreres sprekkdannelser i betonggulv ved sluk.

Sluket er av eldre metallutførelse og fremstår med synlig rustdannelse. Eldre slukløsninger mangler ofte godkjent klemring- og membranforankring, og tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til tett utførelse.

Rørføringer i gulv anses som en ikke-anbefalt løsning da dette øker risikoen for vanninntrenging. Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Mekanisk avtrekk må etableres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 1993 montert av Sigdal AS, velutstyrt med god skapsplass.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Utført med profilerte fronter.
Integrert plate-topp og komfyr .
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyr er defekt (Opplyst av rekvirent.)
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Normal levetid på kjøkken er 15-20 år .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyr må byttes ut eller repareres.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt anbefales installert.
Oppgraderinger etter ønske.



1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.
Kjøkken ventilator fra 2023 opplyst i egenerklæringen.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rom fra byggeåret.
Utført med vinyl belegget på gulv overflater.
Malte tak og vegg overflater.

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

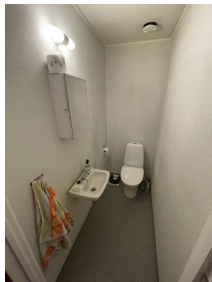
Tilstandsrapport

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.



UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Teknisk anlegg

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalett rommet har kun naturlig ventilering og mangler mekanisk avtrekk iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør.

(Opplyst i egenerklæringen: montert utekran ved garasje. Arbeid utført ca. 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

(Opplyst i egenerklæringen: Sprekk i rør/ i vegg mot trappegang, usikkert når, ble utbedret som forsikringsskade.

Tiltak: Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: If sine håndverkere. Har ikke detaljkjenskap

Beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasje, reparert vegg mot trappegang, Tapetsert. Tørket og skiftet gulv

Kjellerstue. Tidspunkt er ca. årstall)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppgradering av våtrom og kjøkken anbefales rør i rør system iht. dagens krav.

! TG 2 Avløpsrør

Skjulte avløpsrør fra byggeåret er ikke kontrollert grunnet manglede tilkomst.

Etter alder er avløpsrør i utførelsen Soilrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppgradering anbefales det utskifting til avløpsrør i plast.

Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilering via vindus ventiler og ventiler i yttervegg.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter, fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder har begrenset gjenstående levetid iht levetidstabeller.

Normal levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Bereder mangler vannstopper, og fast tilkobling med egen bryter iht tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

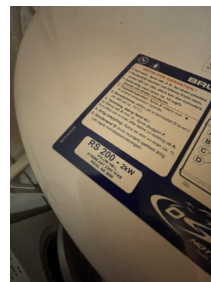
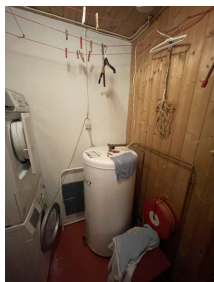
- Tiltak:

Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av eldre dato. Sikringsskap er plassert i gang underetasje.

Boligen har et eldre sikringsskap fra byggeår 1972. Innmaten i skapet er oppgraderte i 1993. Oppgraderingen omfatter følgende:

Utskifting til moderne automatsikringer, som erstatter opprinnelige skrusikringer og gir bedre sikkerhet og selektivitet i anlegget.

Montering av jordfeilsbryter(e).

Oppgradert inntakssikring/overbelastningsvern.

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?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

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, jmfør 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

Marmorstien 9, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

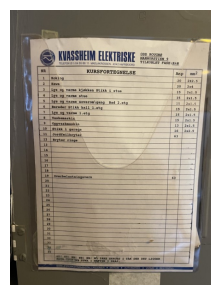
Ja

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?

Ja Det elektriske anlegget er delvis oppgradert en gang i tiden, men store deler fremstår som av eldre dato. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utført arbeid, og det kan derfor ikke bekreftes at installasjonene tilfredsstiller gjeldende krav i NEK 400 og FEL. Basert på alder, generell tilstand og manglende samsvarserklæringer anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å vurdere sikkerhet og eventuelle behov for utbedring.

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

Byggforskeren 700.320.

Grunnmurs plast/platon er ikke synligjort og topplast er ikke montert.

Etter alder, er det trolig ikke ivarettatt drenering utover stein/singel i byggegrøp som var normalt på oppføringstidspunktet.

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

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskeren 700.320 Grunnmuren er original fra 1973 og oppført i plasstøpt betong. Alder, normal slitasje og manglende fuktsikring etter dagens standard medfører økt risiko for fukt inntrengning og material nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for fuktpåvirkning og gradvis svekket funksjon.

Anbefaler jevnlig oppfølging og vurdering av drenering/fuktsikring ved behov.

! TG 2 Terrengforhold

Bolig ligger skrånet terreng, uten spesiell fukt belastning fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fall av terreng bort fra bygning.

Det anbefales terrengfall fra bolig på 1:50 3meter.

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

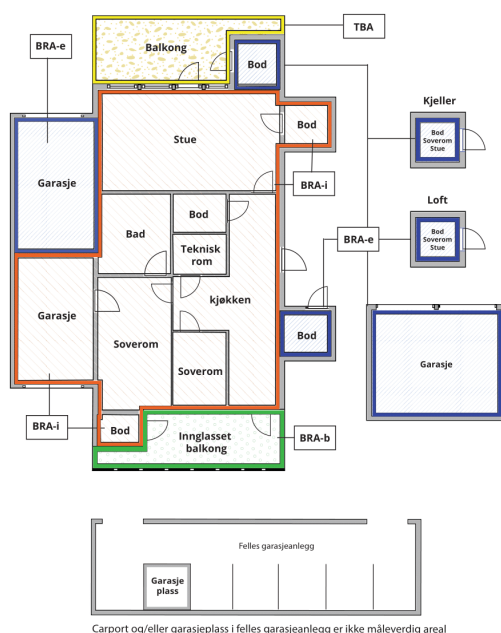
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Marmorstien 9, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	86			86	18	24	110
Underetasje	57	18		75			75
SUM	143	18			18	24	185
SUM BRA	161						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, 2 soverom, kjøkken, bad		
Underetasje	Entré/vindfang, stue, 3 bod, soverom, toalettrom, vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyre håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	133	28

Vedlegg: Takstrappport

Marmorstien 9 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 1983
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør
	Kasper Rygh	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	1983		0	414.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Marmorstien 9

Hjemmelshaver

Rougnø Gunnar Erling, Rougnø Ole Bjørn, Rougnø Rune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

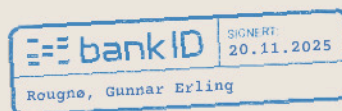
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gunnar Erling Rougnø
Ole Bjørn Rougnø
Rune Rougnø

Boligen

Marmorstien 9
4027 Stavanger

1103-28/1983/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Bad 2 etg. :

Dårlig fall mot sluk. (ikke utbedret)

Dusjkabinett sprukket. (lekkasje, ikke utbedret)

Sprekk i rør/ i vegg mot trappegang, usikkert når, ble utbedret som forsikringsskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: If sine håndverkere. Har ikke detaljkjenskap

Beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasje, reparert vegg mot trappegang, Tapetsert. Tørket og skiftet gulv Kjellerstue. Tidspunkt er ca. årstall

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

Firmanavn: Sigdal

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkken

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsmøbel med batteri. Fjernet badekar Montert Dusjvegg/Dusjkabinett Tidspunkt er usikkert. ca årstall oppgitt

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vannskade på parkett i høyre hjørne av skyvedør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet verandadør til skyvedør Skiftet Garasjeport fra vippeport til leddport Arbeidet utført av tømrer som vennetjeneste. Tidspunkt er ca antatt år

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Mange Vinduer punktert, vet ikke antall(Alle?)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Brudd på vannledning vegg baderom(Røket bend)(utbedret som forsikringsskade)
Dårlig vanntrykk(ikke utbedret)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: If sine håndverkere

Beskrivelse av arbeidet: Ref pkt om baderom 2 etg. Ca årstall

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Montert utekran ved garasje. Antatt Ca årstall

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Kjøkkenvifte skiftet da den gamle defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenventilator

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringer til automatelelement i forbindelse med nytt kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjellerstue innredet like etter innflytting 1973/74.

Loft ikke innredet men det er lagt gulvbord på deler for bruk til lagring etc.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Firmanavn: Sigdal

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkken

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Stekeovn kjøkken defekt.

ESVA i tak stue for det meste defekt. Panelovner montert i steden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

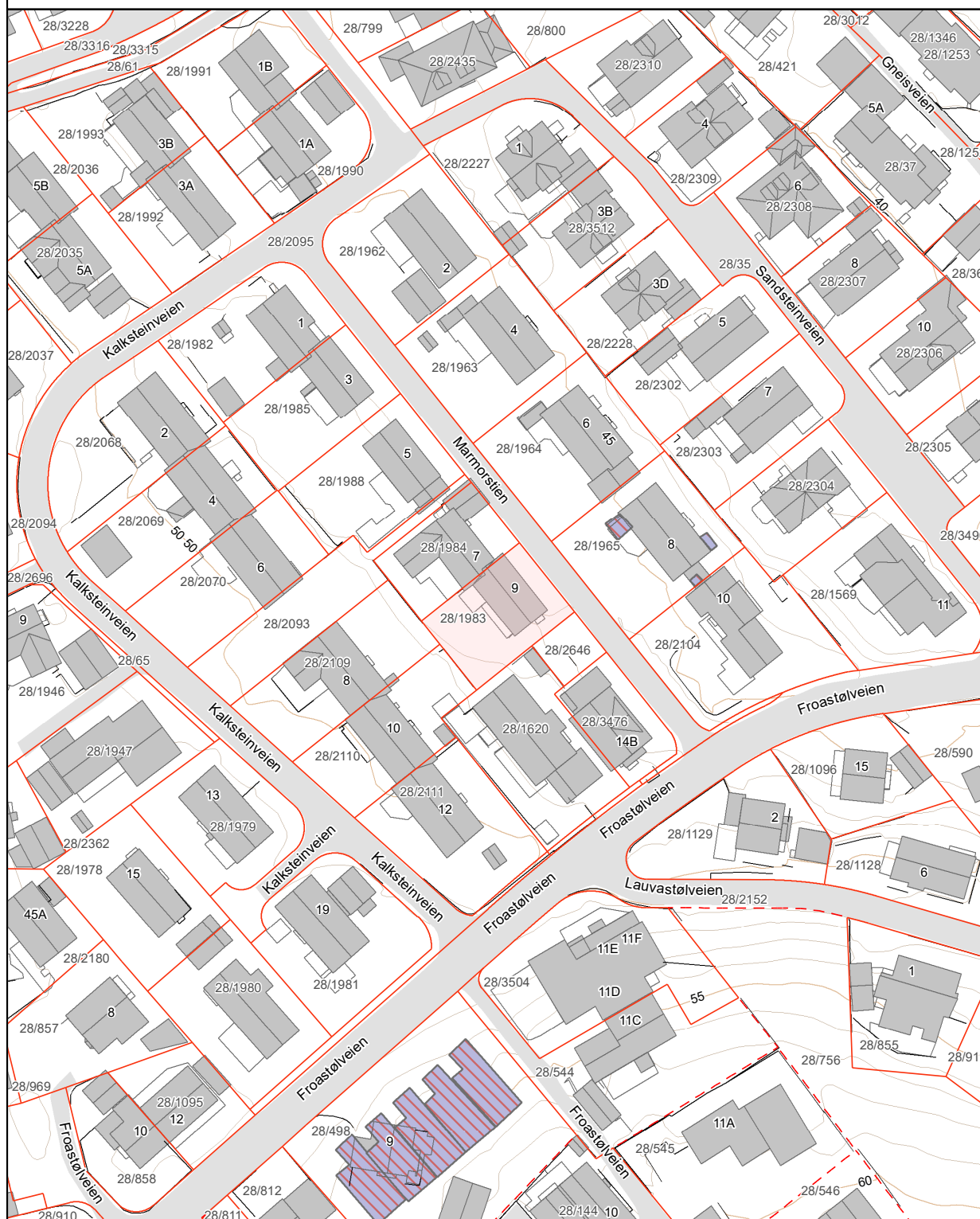
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Marmorstien 9, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/1983/0/0
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Marmorstien 9, 4027 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/1983/0/0

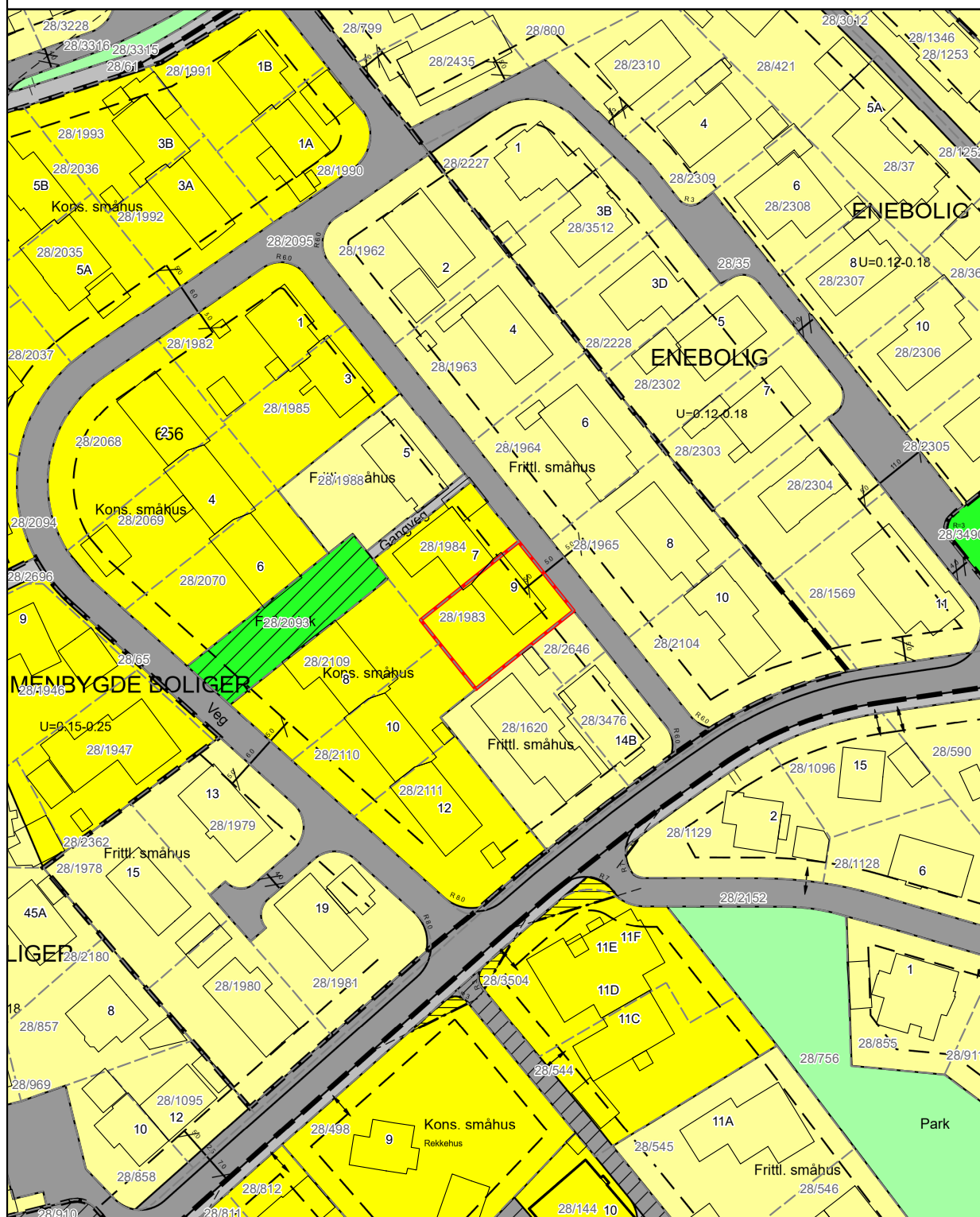
Dato: 2025-11-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 656

Ikrafttreddesdato: 30.3.1973

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN 656, SVELAFELTET, GNR. 28, BNR. 65 TASTA

Stadfestet av departementet 30.03.1973

Planen har følgende bestemmelser hentet fra tittelfestet på plankartet.

Byggeområde:

Område for boliger / frittliggende småhus : $U = 0,15$ 1-1 1/2 etg

Område for rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse: $U = 0,2$ 1-1 1/2 etg

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: Marmorstien 9, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/1983/0/0
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.11.2025

Areal og koordinater:

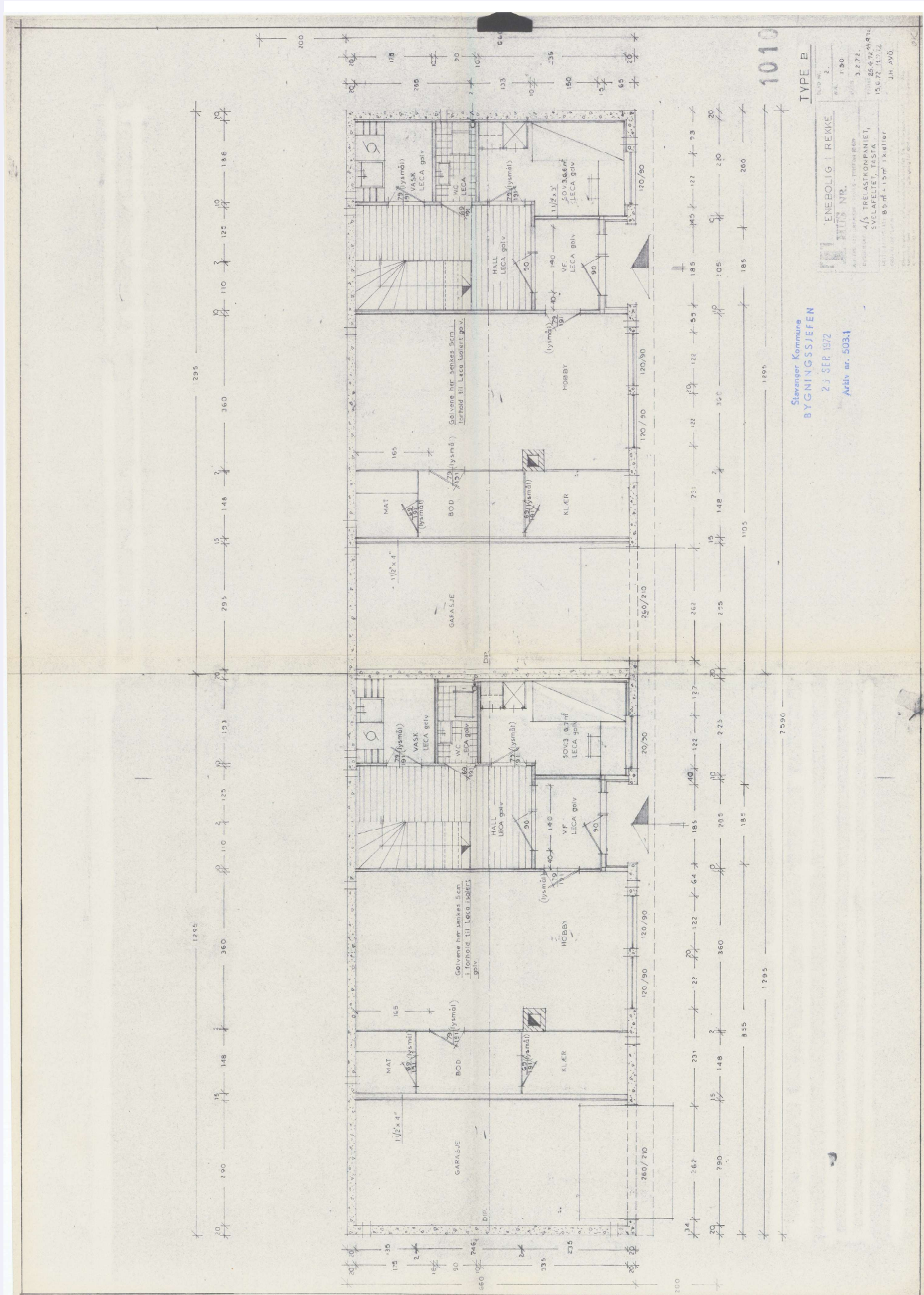
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
414.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

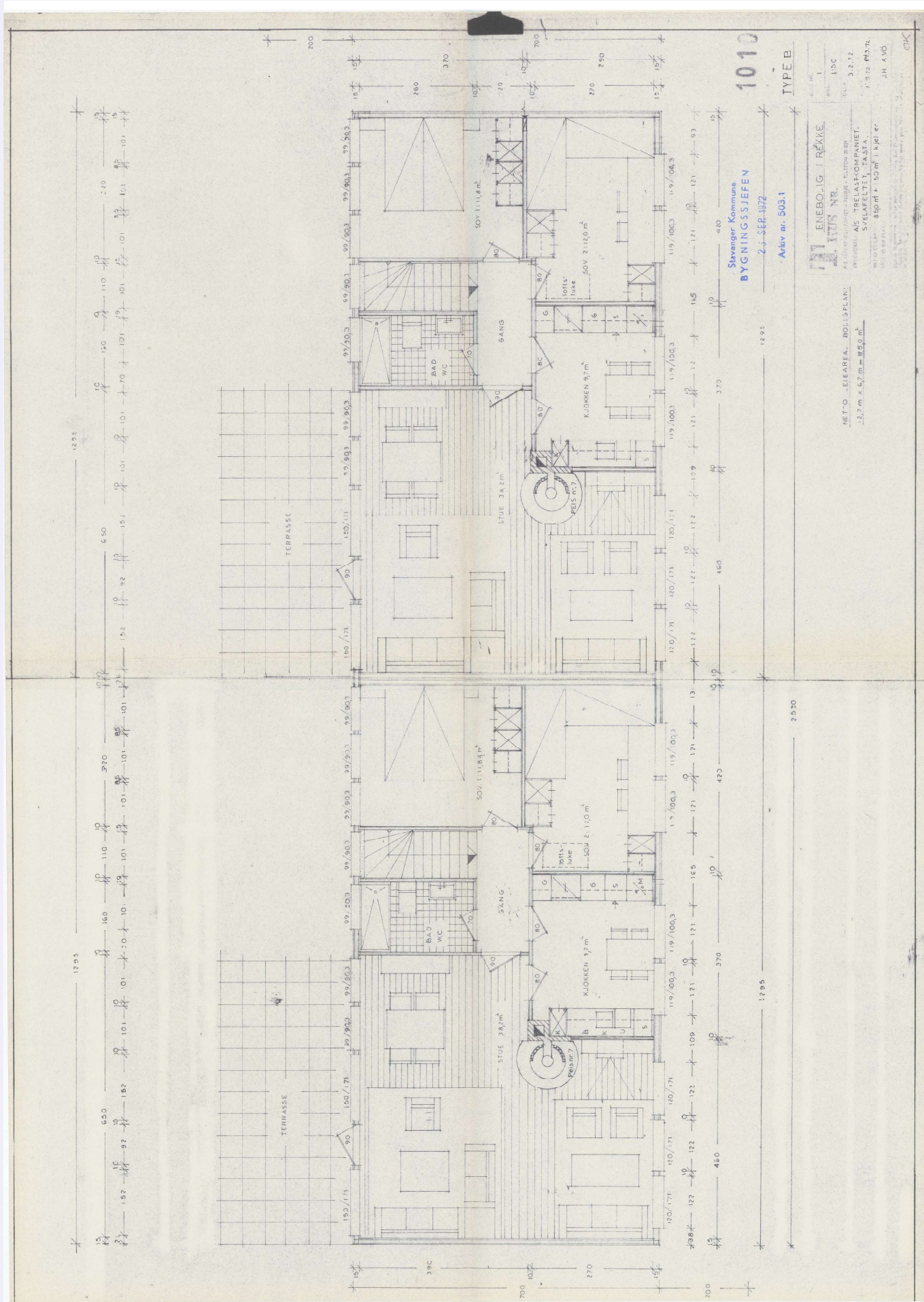
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543374.41698	310129.1159	Ikke spesifisert	11.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6543383.26853	310122.050187	Ikke spesifisert	5.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6543387.77194	310118.490299	Ikke spesifisert	24.32	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6543402.88647	310137.435969	Ikke spesifisert	17.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6543389.55225	310148.069709	Ikke spesifisert	10.58	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6543382.95282	310139.83672	Ikke spesifisert	13.74	Umerket		Terrengmålt	13	0

Kartgrunnlag: Stavanger kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

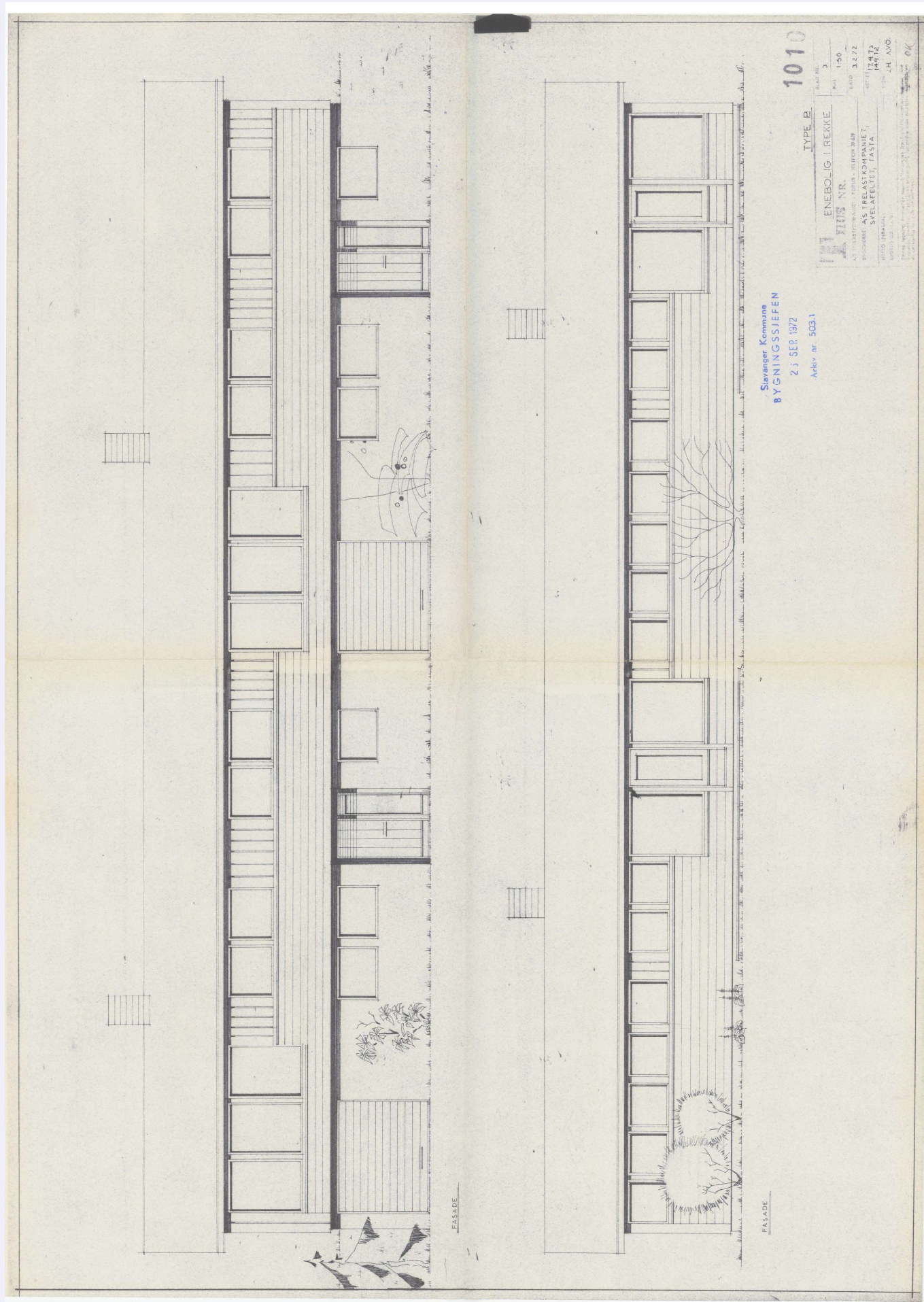
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 994.

GF/bw/A.503,1

A/S Trelastkompaniet

4033 FORUS

GNR. 28, BNR. 65, TOMT 8 OG 9, GATE 255 NR. 7 OG 9
2 STK. ENEBOLIGER I REKKE

Saken ble behandlet på møte i Stavanger bygningsråd 31. aug. 1972.
Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Garasjens himling må kles med tennvernende kledning minst A 10.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggets vann- og kloakkanlegg må utføres etter ingeniørvesenets bestemmelser for sanitæranlegg.

Vegger og golv i hall og beboelsesrom i underetasje må isoleres på en av bygningssjefen godkjent måte.

Røkepipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utsteking for effektiv feing.

Eventuelt nedgravde oljetanker må kontrolleres av brannvesenet før tildekking foretas.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning.

Innhegning av tomt mot gate, samt plassering og utforming av tørkeplass skal byggeanmeldes særskilt.

Erklæring om betaling for erverv og opparbeidelse av lekeplass må tinglyses.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 25. aug. 1972

Reidar Haukali

gnr. 28, bnr. 65 Tomt 9 Gate 255 nr. 9

A/S Trelastkompaniet

31. aug. 1972

1. Maling utvendig.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Røykpipe og ildsteder må godkjennes av Stavanger feiervesen.
4. Saniteranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger ingeniervesen.
5. Gateopparbeidelsen må godkjennes av Stavanger ingeniervesen.

juni 1973

22. mars 1973

Reidar Haukali

K. Egeland

SKJØTE

Dagboknr.

v/Stavanger byfogdembete

12601973 df 2/2

Undertegnede Svend Svela, f. 10/10 - 1927,
Arnfrid Austrått, f. 25/9 - 1923, Ragna Toft, f. 28/4 - 1925 og
Olaug Bøe, f. 15/8 - 1937 skjøter og overdrar herved i h. h. t.
kjøpekontrakt av 30/1 - 1973

eiendommen gnr. 28, bnr. 1983 i Stavanger

til Herr Odd Reinhard Rougnø, f. 22/8 - 1926

for en kjøpesum stor kr 100.000, -
etthundretusen kroner 0/100

Eiendommen overdras på følgende vilkår:

I.

Eieren av tomten plikter å stå som medlem av et
eventuelt andelslag for feltets friareal.

II.

Eieren av eiendommen er bundet av vedtektene for
byggefetlet Svela-fetlet, Tasta, Stavanger
hvor følgende bestemmelser er inntatt:

1. Området skal være et boligareal. Det tillates ikke virksomhet som industri, håndverk eller handel.
2. Parkering av traktorer, lastebiler, busser e.l. skal ikke skje på boligområdets gatenett, parkeringsplasser eller oppstillingsplasser.
3. Privatbiler skal helst parkeres på oppstillings- eller parkeringsplass.
4. Det forutsettes at hage er opparbeidet innen 2 år etter innflytting.
5. Beising og maling skal utføres etter fargekart som godkjennes av Bygningssjefen i Stavanger.
6. Beplantning av høyere busker og trær skal ikke øjenere nabos frie utsyn.
7. Det skal ikke settes opp gjerder mellom eiendommene eller parsellene.
Hekk kan plantes, høyde opp til 100 cm.
8. Plasing av tørkestativ og boss-spenn skal skje i samsvar med situasjonskart godkjent av Bygningsrådet.
9. Det vises til Stavanger Kommunes regler for feltutbygging m.h.t. renhold, opparbeidelse av felles arealer og vedlikehold av disse.
10. Ved eventuelle uløste tvister når det gjelder vedtektene skal disse løses etter vanlige regler for voldgift, og avgjørelsen skal være bindende for partene. Det henvises forøvrig til Tvistemålslovens bestemmelser om voldgift.

./.

- 2 -

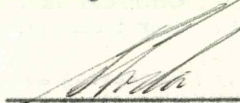
A/S Trelastkompaniet gis tillatelse til å legge og ha liggende vederlagsfritt vennledninger og kloakkledninger med nødvendige kummer på eiendommen. A/S Trelastkompaniet skal uhindret ha adgang til området over ledningene for inspeksjon og vedlikeholdsarbeider. Arelaet over ledningene kan ikke beplantes med trær eller busker som kan skade ledningene, og det kan heller ikke bebygges over ledningene uten samtykke fra A/S Trelastkompaniet.

Eieren må vederlagsfritt tåle eventuelle ulemper som påføres eiendommen ved at A/S Trelastkompaniet utfører vedlikeholds- og utbedringsarbeider.

Ved fremtidig kommunal overtagelse av ledningene, skal de rettigheter som A/S Trelastkompaniet har, overføres til Stavanger kommune.

Da kjøpesummen er ordnet, overdras eiendommen til kjøperen straks.

Stavanger, 30/1 -1973

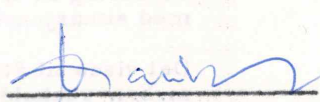

Svend Svela

For Arnfrid Austrått, Ragna Toft og Olaus Bøe ifølge fullmakt.


Svend Svela

Ovenstående underskrift er skrevet i mitt nærvær. Underskriveren er over 20 år.

Stavanger, 30/1 - 1973


Advokat

*Alm. 10427/71**df. 2/11*

K o n t r a k t .

Mellom Sven Svela, Arnfrid Austrått, Ragna Toft og Olaug Bø, som eiere av gnr. 28, bnr. 65 i Stavanger og Trelastkompaniet A/S, er det inngått slik kontrakt:

1. Sven Svela, Arnfrid Austrått, Ragna Toft og Olaug Bø (heretter kalt grunneierne) regulerer til boligbebyggelse del del av gnr. 28, bnr. 65 i Stavanger som er vist på vedheftede tegning datert 3/4 -71. Utførelsen av reguleringen foretas av Trelastkompaniet A/S, som har rett til på grunneiernes vegne å bestemme hvordan reguleringen skal skje. Den sjørett som tilligger eiendommen idag, er dog ikke innbefattet av det areal som denne kontrakt gjelder for. Etter at feltet er utparsellert, solgt og utbygget som nedenfor bestemt, tilhører derfor nevnte sjørett fremdeles Sven Svela, Arnfrid Austrått, Ragna Toft og Olaug Bø.
2. Trelastkompaniet A/S opparbeider de i reguleringsplanen fastlagte veier og fører frem vann og kloakk over byggefeltet etter kommunens forskrifter.
3. Trelastkompaniet A/S utarbeider tegninger som godkjennes av Bygningsrådet for bebyggelse av de regulerte tomter og fører opp grunnmur på disse etter hvert som de skal bebygges.
4. Gjennom advokat H. Laugaland selger deretter grunneierne tomtene med påstående grunnmur og godkjente hustegninger, samt med tilhørende andel av friareal til kjøpere som utpekes av Trelastkompaniet A/S, slik at grunneierne får oppgjør for hele bruttoarealet etter pristakst på grunnlag av arealets verdi for opparbeidelse finner sted. De enkelte tomter med en forholdsmessig andel av gateareal, betales kontant mot skjøte. Grunneierne forplikter seg til å la salget av hver tomt skje på følgende vilkår:
 - a) Trelastkompaniet A/S skal ha rett til å utføre arbeidet med oppføringen av den på hver tomt prosjekterte bebyggelse.
 - b) Utgiftene, herunder merverdiavgift som opparbeidelsen av feltet med vann, veg og kloakk etter kommunens forskrifter er forbundet med, fordeles av Trelastkompaniet A/S på hver tomtkjøper.

./.

- 2 -

Det samme gjelder eventuelle utgift til Stavanger kommune for tilknytning av vann og kloakk. Summen av disse beløp samt en mindre administrativ godtgjørelse på hver tomt, betaler den enkelte tomteskjøper til Trelastkompaniet A/S samtidig med at kjøpesummen for tomten betales.

- c) Ferdige gater med veg, vann og kloakk avstås vederlagsfritt til Stavanger kommune mot overtakelse av vedlikehold.
- d) Den enkelte tomt må ikke deles uten samtykke av Trelastkompaniet A/S.
- e) Tomteskjøperen skal være forpliktet til å delta med en halvpart av utgiftene til fastsatt innhegning mot nabo. Er innhegning allerede satt opp av nabo, skal tomteskjøperen betale sin halvpart av utgiftene, basert på normal standard. Hvis offentlig myndighet krever innhegning mot vei, plikter den enkelte tomteskjøper senest når huset er ferdig å oppføre og senere forsvarlig vedlikeholde en sådan.
- f) Tomteskjøperen skal være forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkoble de hovedledninger som finnes på det regulerte felt, og betale de dermed forbundne omkostninger, herunder tilkoblingsavgift til Stavanger kommune. Hvis Elektrisitetsverket påbyr å anvende jordkabel til tomten, skal utgiftene herved betales av tomteskjøperen.
- g) Hvis det etter Trelastkompaniet A/S' skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over eller gjennom tomten, skal tomteskjøperen finne seg heri og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Mulig skade på tomt eller bygning skal utbedres eller erstattes av Trelastkompaniet A/S. Slike ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.
- h) Kjøperen forplikter seg til å vedlikeholde og om vinteren holde farbar en halvdel av det veistykke - eller veistykker - som fører forbi tomten, inntil vedkommende veiareal blir overtatt av kommunen.
- i) Ved salg av andre tomter fra dette felt har selgeren eller Trelastkompaniet A/S rett til overfor kjøperen å foreta hvilke som helst endringer i nærværende kontrakts servitutter uten at eierne av tidligere solgte tomter kan protestere eller kreve erstatning.

- 3 -

- j) Kjøperen skal tegne en andel stor kr. 100,- i Velforeningen. Andelen skal følge eiendommen.
- k) De med kjøpet forbundne omkostninger til stempel, skylddeling, oppmåling, tinglysning, pristakst, provisjon m.v. betaler tomtekjøperen.
5. Tomtekjøperen innbetaler kjøpesummen for den enkelte tomt til advokat H. Laugaland som fordeler kjøpesummen for hver tomt på følgende måte:
- Grunneieren får utbetalt et beløp tilsvarende pristakst for hele byggefeltet dividert på antall tomter, men slik at en legger til grunn tomtens størrelse og gjør tillegg for gategrunn og friarealet. Gategrunnarealet beregnes med at all gategrunn på byggefeltet slås sammen og fordeles på hver enkelt tomt i forhold til tomtens kvadratmeterantall. Friarealet fordeles med like deler på samtlige tomter. I tillegg utbetales 7 % p.a. renter av beløpet som fremkommer, regnet fra 1/10 -1971 til betaling skjer. Renten betales halvårlig, etterskuddsvis, første gang /
- Den resterende del av kjøpesummen for hver tomt utbetales Trelastkompaniet A/S til dekning av sitt tilgodehavende for arbeide utført i henhold til kontraktens pkt. 1 og 3. Trelastkompaniet A/S' tilgodehavende for arbeide utført i henhold til pkt. 2 betaler tomtekjøperen i henhold til pkt. 4 b direkte til Trelastkompaniet A/S.
6. Det under 1, 2 og 3 beskrevne arbeide skal Trelastkompaniet A/S ha besørget utført innen 2 år etter at både godkjent reguleringsplan og tillatelse til å føre frem vann og kloakk foreligger og Elektrisitetsverket har ført frem elektriske kabler i feltet. De i reguleringsplanen fastlagte veier behøver dog kun å være opparbeidet i kjørbar stand innen denne frist og ikke asfaltert. Oversittes fastsatte frist betaler Trelastkompaniet A/S en konvensjonalbot stor kr. 1000,- for hver måned som går til det fristbelagte arbeid er blitt utført. Boten forfaller til betaling den 1. i hver måned, første gang 1.mnd. etter at fristoversittelsen er et faktum. Kommunale hindringer gir force majeure.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1971/10427/102
Attestingstidspunkt 2025-12-05 07:42

Side 4 av 4

- 4 -

7. Trelastkompaniet A/S har rett til å pantsette feltet under forutsetning av at kontraktsmessig garanti for riktig oppfyllelse av kontrakten er stillet.
8. Grunneierne utsteder skjöte på gatearealer til Stavanger kommune. Skjöte på friarealer utstedes til en Velforening som dannes av tomtkjøperne eller etter Trelastkompaniet A/S' nærmere bestemmelse.
9. Den del av gnr. 28, bnr. 65 som ligger utenfor byggefeltet, og som på vedheftede kart av 3/4 -71 er merket grønt forplikter Trelastkompaniet A/S seg til å kjøpe for en pris som tilsvare differansen mellom verdien av byggefeltet og kr. 400.000,- + provisjon. Grunneiernes foreldre, Klara og Gustav Svela, har dog rett til å bo i våningshuset så lenge de ønsker mot å betale løpende utgifter til eiendomsskatt, vannskatt og renovasjon, forsikring m.v. på dette, samt ha vanlig vedlikehold. Huset skal være fullverdiforsikret. Trelastkompaniet A/S legger frem vann og kloakk til huset vederlagsfritt.
10. Grunneierne og Trelastkompaniet A/S kan overdra sine rettigheter og plikter etter denne kontrakt.
11. De plikter som etter denne kontrakt tilligger advokat H. Laugaland skal ved hans eventuelle død utføres av den som overtar hans forretning.
12. Denne kontrakt med unntak av pkt. 11 tinglyses på gnr. 28, bnr. 65.
13. Kontrakten inngås på betingelse av at Trelastkompaniet A/S innen 15. oktober 1971 stiller selvskyldnergaranti med et beløp stort kr. 450.000,- fra bank for riktig oppfyllelse av denne kontrakt. Stilles ikke garantien innen utløpet av denne frist, bortfaller kontrakten i sin helhet.
14. De arbeider som Trelastkompaniet A/S har påtatt seg etter nærværende kontrakt skal være fullført innen senest 4 år fra d.d., idet eiendommen etter denne tid kan disponeres av eierne uten at Trelastkompaniet A/S kan kreve noe for det arbeid som måtte være utført.

Stavanger, 1 / 10 - 1971.

Sven Svela

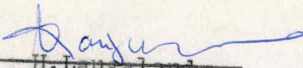
Arnfrid Östrätt

Ragna Toft

Olaug Bö

Chr. A. Bugge

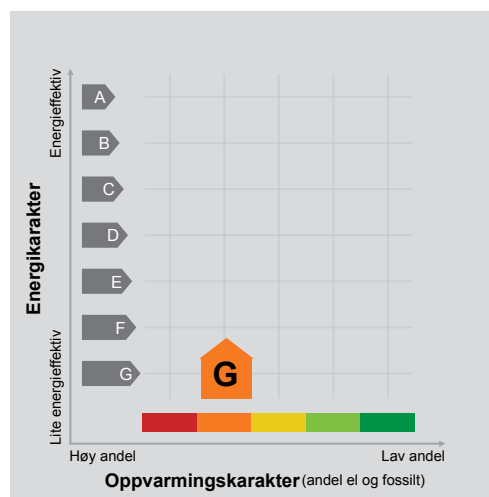
Til vitterlighet:


H. Laugaland
Advokat.

Vedlegg: Energiattest



Adresse	Marmorstien 9
Postnummer	4027
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1983
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	4371291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195004
Dato	03.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

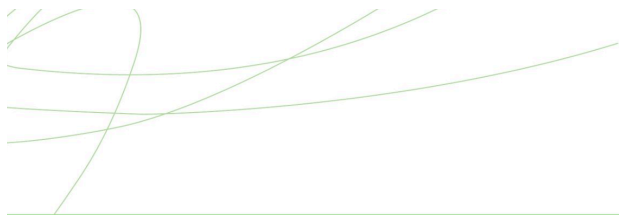
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

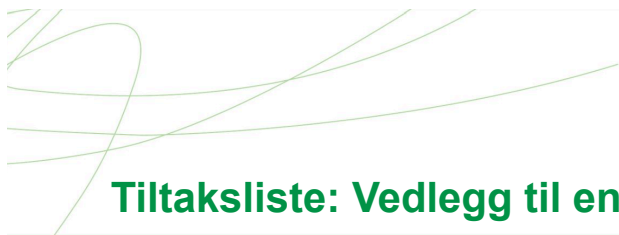
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Vedlegg: Energiattest

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnytttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnytttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnytttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2211250329 / Nikolai Tvedt, tlf. 41494331

Marmorstien 9, 4027 Stavanger

Gnr. 28, bnr. 1983 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 28, bnr. 2646 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

