KARLSMINNEGATA 85

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Regulering
Kommunale opplysninger
Tegninger
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig

Karlsminnegata 85
4014 Stavanger

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 27/04/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 387
Hjemmelshaver:	Veysel Kamil Okutan
Tomt:	311 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1917
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.04.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 9 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Veysel Kamil Okutan
Tilstede under befaringen:	Veysel Kamil Okutan
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, treplatting, hekker og belegningsstein.
Oppført carport som er sammenbygget med boligen med oppstillingsplass for 2 biler.
Tomten er stort sett flatt anlagt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i antatt lødd stein/tegl og betong, utvendig pusset. Støpt gulv mot grunn.

Boligens yttervegger er antatt av laft, reisverk og bindingsverk. Yttervegger er fra byggeår og rehabilitert i nyere tid.
Yttervegger er isolert med ca. 15 cm. isolasjon i følge eier.

Bjelkelag er i trevirke.
Utvendig fasade består av liggende enkel-falset kledning.

Vinduer/dører har isolerglass.

Boligens takform har saltak, antatt oppført på åser, tekket med takstein i betong, takrenner er i aluminium/plast.
Carport har flatt tak som er tekket med Sarnafil duk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Utvendig må det påregnes påkostninger for å oppgradere til dagens standard.
Innvendige overflater fremstår som nytt.
Boligen er 108 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av eier.

I følge eier er arbeider med boligen i 2024 utført og dokumentert av faglig personell. Dokumentasjon er ikke fremlagt på befaringsdagen.

Elekrtisk arbeider er utført av Haga Elektro AS.
Røropplegg er utført av rørlegger Eliasen AS.
Bad er utført av Brødrene Medalen AS.
Tømmerarbeid er utført av Svithun Bygg AS.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger/tak i 1-2. etasje består av sparklet og malte gipsplater.

Innvendig kjeller har utforede uisolerte vegger som er plateslått, noe synlig slemmet grunnmur, osb-plater i himlinger/vegger.
Vegger på vaskerom har baderomsplater og osb-plater, gulvet har vinyl-belegg med oppbrett.

Loft har malt panel i himlinger, gulvet har teppe og vegger malte gipsplater.

Gulver har for det meste parkett og fliser i entre
.
Innvendige dører er slette med ramme.
Trapp innvendig -mellom 1-2. etasje er i trevirke med parkett i trinn. Trapp til loft og kjeller er i furu.

Bad har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak. Det er skap med servant, speil og vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjvegger i glass med garnityr og blandebatteri. Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Avtrekk i tak med fukt/bevegelse-styrte vifter.
Varmekabler med termostat.

Kjøkken har slette fronter og laminat benkeplate med vask, blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap.
Ventilert med ventilator i platetopp med avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Varmtvannsbereder er montert i vaskerom.

Takhøyde kjeller er målt til ca. 198 cm.
Takhøyder første etasje er målt til 250 cm. målt i kjøkken.
Takhøyder andre etasje er målt til 242 cm. målt i gang.
Takhøyder loft er målt fra 98-297 cm.

Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap montert på vegg i vaskerom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Innvendig har boligen stått for en total rehabilitering i 2024, nevner noe.
Ny kjøkkeninnredning/utstyr 2024.
Ca. 15 vinduer er skiftet 2024.
3. glassflater er skiftet i loftet.
Nytt røropplegg og avløp er skiftet i 2024.
Hagen er totalt fornyet i 2024.
2 bad er totalt rehabilitert i 2024.
Sikringsskap og anlegg er nytt i 2024.
Vaskerom er nytt i 2024.
Varmekabler med fliser i entre nytt i 2024.
Grunnmur er pusset utvendig i 2024.

Bordkledning er delvis skiftet i nyere tid.
Yttertak er antatt skiftet på 80-90 tallet.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	53				12	41
1. Etasje	73			23	73	
2. Etasje	58			12	58	
Loft.	27				27	
SUM BYGNING					170	41
SUM BRA	211					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		32				32
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller.
Vaskerom og kjellerrom.

1. Etasje.
Entre, gang, bad, stue og kjøkken.

2. Etasje.
3 soverom, gang og bad.

Loft.
Oppholdsrom/hobby.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Carport.

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Kjeller:
BRA-i inngår med 53 kvm. 12 kvm. P-rom og 41 kvm. S-rom (disponibel/lagring)

1. Etasje.
BRA-i inngår med 73 kvm. P-rom.
TBA inngår med 23 kvm. platting belagt med terrassebord og belegningsstein.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 58 kvm. P-rom.
TBA inngår med 12 kvm. takterrasse med utgang fra gang.

Carport er oppmålt til ca. 32 kvm. S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loft er innredet med seng, loftet har ikke tilfredsstillende rømningsvei. Loftet kan av den grunn ikke benyttes som rom for varig opphold.

Vinduer i soverom 2. etasje har ikke tilfredsstillende rømningsvei, av den grunn må rømning skje via terrasse.
For å oppfylle kravene til rømningsvinduer må de ha følgende egenskaper:

Minimum bredde på 0,5 meter og minimum høyde på 0,6 meter.
Summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter.
Vinduet må være stort nok for at en fullvoksen person skal kunne komme seg ut.
Vinduet må ikke være mer enn fem meter over bakken.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

27/04/2025



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmuren er av pusset betong/tegl, delvis synlig over terreng.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.

De innvendige veggene i kjelleren er delvis utlektet og dekket med plater, og en kontroll for å oppdage riss eller sprekker i disse lukkede konstruksjonene er ikke mulig uten destruktive inngrep. Slike inngrep ble ikke utført på dagen for inspeksjonen. Det ble ikke observert noen tegn til skader etter en visuell inspeksjon på tilgjengelige flater på inspeksjonsdagen.

Merknader: -
Ut i fra visuelle observasjoner gjort i kjeller og utvendig fasader er det ikke tegn til sprekkerdannelser grunnet svikt i fundamenteringen. Men ut i fra alder kan dette ikke utelukkes.
Et par svinnsprekk er registrert, svinnriss i grunnmur er allikevel ikke uvanlig.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring/drenering av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er registrert noe knotteplast på bakside av boligen, men mangler klemlist.
-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmursplast er stedvis synlig, men mangler klemlist i topp.

Utvendig fuktsikring/drenering antas fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og kan forårsaker fuktskader her under råte, sopp og dårlig inneklima.
Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres tegn til noe fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -

-Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men fuktverdier ved fuktsøk og målinger i kjeller kan tyde på sviktende/fraværende drenering i tillegg til fuktoppsug fra grunnen.
Det er utført fuktsøk i hele kjeller gulv, registrert noe forhøyede fukt ved fuktsøk.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-TG 2 settes på grunn av fukt i kjeller.
-Etablere bedre fall fra grunnmur.
-Anbefaler observasjon og utvikling. Det anbefales etablert mer ventiler i kjeller, for å bedre utlufting og sirkulasjon av luften.

Bruken av kjeller vil være avgjørende.



TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemurer i betong-stein mot sør og noen mindre murer i Leca.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
Støttemurer på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Etabler rekkverk for å lukke avvik.
Støttemurer i betong-stein mot sør har noe skjevheter, grunnet press fra fyllmasser.
Ikke uvanlig med marktrykk fra fyllmasser, det anbefales holdt under oppsikt.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens yttervegger er av laft og isolert bindingsverk konstruksjon.

Konstruksjon av ytterveggene er fra byggeår og rehabilitert i flere omganger, usikker alder.
Bordkledning er antatt malt i 2024.

Utvendig fasade består av liggende enkel-falset kledning.

-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Gammel kledning kan ha noe lengre levetid.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
-Det er ikke påvist bruk av musebånd på tilgjengelige steder.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid. Ut i fra antatt alder er allikevel bordkledning i god stand og godt vedlikeholdt.

TILTAK
- Lufting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.
-Anbefalt montert bustebånd som musesikring.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass fra 2024 og ca. 90 tallet.
Ytterdører er i trevirke med isolerglass.
Skyvedør i stue er i aluminium, usikker alder.

Vinduer i kjeller er nye i 2024.
10 vinduer i 1, 2 og loft er skiftet i 2024.
3 stk. glass er skiftet i 2024 på loft, trerammer er antatt fra 90 tallet.
Takvindu i bad 2. etasje er nytt i 2024.

Resterende vinduer/dører er antatt fra 90 tallet, ikke synlig datostempling i glass.

Tredører/vindu en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Nye fasader med belisting og utførelse har ivaretatt boligen slik den var opprinnelig, for utenom noen vinduer. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

Merknader: -
Vindu/dører og forhold som får TG 2.
-Vinduer/dører fra 90 tallet har passert mer en halvpart av sin levetid. Må påregnes utskiftet i de nærmeste årene.
-Vannbrett over vinduer fra 2024 er montert direkte mot bordkledning uten beslag, kun tettet med mykfug mot kledning. Beslag må monteres over vannbrett.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

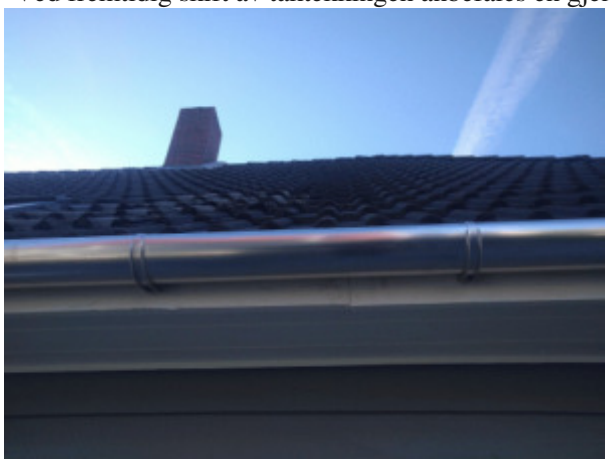
©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak med noe valm, tekket med takstein.
Innvendig himling har malt panel antatt isolert.
Antatt isolert.

Merknader: -
-Det er registrert noe nedbøy i takflate.
Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og normal slitasje.
-Manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak har erfaringsmessig bord, papp, strø og lekter. Taket er tekket med betongstein.
Antatt fornyet på 80-90 tallet.
Undertak har ingen synlige lekkasjer i innvendig skråhimling på loft.

Oppbygging av undertak er kontrollert, da denne er gjenkledd, visuelt besiktiget fra bakkeplan.

Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-40 år.

-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefaler en sjekk av samtlige beslag/bly i taktekkingen.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Det er registrert noe groe av mose på takstein, dette anbefales spylt.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det ble registrert bruddskader i blybeslag rundt takvindu, i følge eier skal dette repareres før salget.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Renner og nedløp er i aluminium, antatt skiftet i nyere tid.
Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium er 20-40 år.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Loft-konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere grunnet gjenkledd.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

En terrasse i 2. etasje, terrassebord, oppmålt til ca. 12 kvm.
Rekkverk er oppmålt til ca. 65 cm. skal ha min. 100 cm. etter dagens krav.
Terrassebord (lemmer) er nye.
Tekkingen består av papp, ukjent alder på tekkingen men av eldre årgang.

Terrasse fungerer som tak for underliggende etasje.

Normal levetid på terrasser i impregnerte materialer er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Terrasser/balkong har et nedløp men mangler overløp, bør etableres.
-Rekkverk bør etableres høyere, for å forhindre fallskader.
-Tekkingen av terrasse har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid igjen. Tettesjikt må påregnes utskiftet ut i nær fremtid.
-Lufting av takkonstruksjon mellom leilighet og terrasse er ikke kontrollert, grunnet gjenkledd.
Ingen synlig lufting er registrert, anbefalt etablert.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

©mstr.no

www.bmtf.no

Pipe er oppmuret i teglstein fra byggeår.
Det er ikke montert ildsteder i boligen.

Sotluke er montert i kjeller.

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Merknader: -
-Teglstein pipe er innkledd flere steder, alle sider skal være tilgjengelige.
Ikke behov for tiltak før ildsted blir montert.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Forbedre tilgjengelighet for teglsteins-pipe.
-Alder/slitasje på pipe.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt betong/avretting mot grunn.
Gulver har for det meste parkett og fliser, loftet har teppe.

Nivelleringer i gulvplan.
Målt høydeforskjell mellom 4-10 mm. gjennom hele rommet i 1. og 2. etasje.

1. etasje har avvik på 10 mm. målt i stue.
2. Etasje har avvik på 4 mm. målt i gang.
Gulvplan er opprettet ved renovering i begge etasjer 2024.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, for utenom loft og kjeller, se merknader.

Merknader: -
-Kjeller har avvik på 25 mm. målt i kjellerrom.
Målt høydeforskjell opp mot 25 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Loft har avvik på 45 mm. i gulvplan.
Målt høydeforskjell opp mot 45 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimerte kostnader for oppretting anslås til ca. 30 000,-

Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom.

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Utforede vegger er bygget opp i 2024. Vegger er isolerte, kledd med kryssfiner plater.
Himlinger har kryssfiner.
Noen vegger har synlig grunnmur som er slemmet.

Kjellerrom er utgangspuktet for rom under terreng og fuktsøk.
Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
-Ved fuktsøk mot synlig grunnmur i kjeller er det påvist fukt i grunnmur flere steder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er ikke påvist fukt/skader i kryssfiner-plater ved fuktmålinger, men det er påvist fukt ved fuktsøk mot synlig grunnmur i kjeller.
-Kombinasjon av alder, slitasje (utvendig fuktsikring-drens) og fukt i grunnmur tilsier tiltak.
Registrerte avvik i konstruksjonen trenger ikke tiltak, først må utvendig drenering/fuktsikring fornyes/etableres. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i kjeller består av støpt betong/avretting, behandlet med diffusjonsåpen maling i følge eier.
Fuktopptrekk fra grunn. Dette skyldes manglende fuktsperre på utsiden. Gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.
Årsakssammenheng med manglende fuktsikring/drens, størst utslag på fukt i gulv er langs grunnmur.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk, antar problemer forbedres ved etablering av ny drens/fuktsikring av grunnmur.



Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Henviser til punk 9.1.1-2. for informasjon om utforede vegger/gulv under terreng og fuktmålinger.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Vaskerom kjeller.

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger har baderomsplater/kryssfiner, taket har kryssfiner og vinyl-belegg på gulv med oppbrett mot vegger.
Våtrommet er nytt i 2024, totalt rehabilitert.
Vask med blandebatteri, skap med benkeplate og varmtvannsbereder.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med ventil i vegg, naturlig avtrekk.
Fordelerskap er montert på vegg med drenering mot vaskerom.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
-NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1, mekanisk ventilasjon må etableres for å lukke avvik, TG 2.
-Overgang plater og listverk i bunn av plater mangler sillicon, i følge eier skal dette utbedres før salget av boligen.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet består av vinyl-belegg med oppbrett mot vegger og en sluk i plast.

-Fall mot sluk tilfredsstiller forskriftskrav.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er nytt i 2024.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har plater i trevirke uten bruk av membran. Vaskerom skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Byggteknisk forskrift – TEK10 – med veiledning sier at det skal benyttes fuktbestandige overflatematerialer i et våtrom generelt, og at overflatene skal være lette å holde rene.
-Det er påvist som ellers i kjeller noe fukt i gulvet ved fuktsøk. Ingen strakstiltak, anbefaler forbedring av utvendig fuktsikring av grunnmur.

10.2 Bad 1. Etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har fliser, taket har malte gipsplater og fliser på gulv med varmekabler.
Våtrommet er nytt i 2024, totalt rehabilitert.
Innredet med innredning/skap med heldekkende servant, blandebatteri og vegghengt toalett.
Dusjnisje med glassdør, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør, avløp i plast.
Fuktstyrt vifte montert i tak, direkte avtrekk.
-Vindu/dør står i våtsone for dusj, normalt vil dusjnisje/dør begrense vannsøl.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet består av fliser, varmekabler og en sluk i plast.
Gulvet har lokal nedsenk i dusj med godt fall, gulvet ellers har ca. 5 mm. fall mot dusj.

-Fallet på gulvet tilfredsstiller forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2024.

Hulltaking/fuktsøk er ikke foretatt grunnet våtrom aldri er benyttet.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Merknader:

10.3 Bad 2. Etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har fliser, taket har malte gipsplater og fliser på gulv med varmekabler.
Våtrommet er nytt i 2024, totalt rehabilitert.
Innredet med innredning/skap med heldekkende servant, blandebatteri og vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjvegger i glass, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør, avløp i plast.
Fuktstyrt vifte montert i tak, direkte avtrekk.

-Vindu/dør står i våtsone for dusj, normalt vil dusj-dør begrense vannsøl.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader:

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Gulvet består av fliser, varmekabler og en sluk i plast.
Gulvet har lokal nedsenk i dusj med godt fall, gulv ellers er stort sett flatt anlagt.

-Fallet på gulvet tilfredsstiller forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2024.

Hulltaking/fuktsøk er ikke foretatt grunnet våtrom aldri er benyttet.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. Etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1. Etasje

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Integrert kjøle/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator i platetopp med direkte avtrekk.
Komfyrvakt over platetopp montert i tak.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast, fordelerskap er plassert i vaskerom.
Vegger og tak har malte gipsplater og gulvet har parkett.
Kjøkken er nytt i 2024.

Automatisk lekkasjesikring på trykkvann med føler under vask.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Samtlige rom i boligen er rehabilitert i 2024.
Vegger og tak har malte gipsplater.
Gulver har parkett, entre har fliser med varmekabler.
Fremstår nytt.

Loft har noe eldre panel i skåtak, nymalt i 2024.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Røropplegg er nytt i 2024.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelskap montert på vegg i vaskerom kjeller.
Lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk.
Avløp er i plast.

Hovedstoppekran er montert i luke (vaskerom).

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år.
Utvendige avløpsrør/inntak er ikke vurdert.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Det er montert varmtvannsberedere i vaskerom, ca. 200 liter.

Varmtvannsberedere er fra 2005

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen består av ventiler i vegger og vinduer i hele boligen.

Bad har fuktstyrte vifter med direkte avtrekk, nye i 2024.

Kjøkken har ventilator i platetopp med direkte avtrekk.
Boligen oppleves som greit ventilert på befaringsdagen.

Merknader: -
-Soverom anbefales montert veggventiler.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Carport er sammenbygget med boligen, oppført på søyler.
Taket er flatt anlagt med ramme-bygg kledd med takstein. Tekkingen består av Sarnafil-duk med ukjent alder. Et avløp er registrert mot nabo.
Carport har belegningsstein i gårdsrom.

Oppmålt til ca. 32 kvm.

Merknader: -
-Tiltak og grunnlag for TG.
-Tak mangler takrenner, beslag og nedløp, må etableres.
-Taket mangler overløp, må etableres ved rehabilitering.
-Carport har skjevheter grunnet manglende fundamentering av søyler.
-Omfattende råteskader av søyler (nedre del)
Søyler er ikke fundamenterte, står løst på betong-heller og Leca blokk.
-Alder på tekking av tak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Carport må påregnes rehabilitert i snarlig tid.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i entre 1. etasje, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Totalt rehabilitert i 2024 av Haga Elektro AS.
Det finnes samsvarserklæring på utført arbeid, ikke fremlagt på befaringen men eier har dette tilgjengelig.

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Innvendig trapp mangler håndrekke mot vegg.
Håndløper bør monteres.

Trapp ned til kjeller har frihøyde på ca. 144 cm. skal ha min. 200 cm. etter dagens krav.
-Trapp fra entre til kjeller er bratt og mangler rekkverk. Anbefales sikret for å forhindre skader ved fall.

-Utvendig trapp mangler håndløper og har ikke tilfredsstillende rekkverk etter dagens krav, rekkverk må monteres.

Det er registrert brannvarslere i boligen med slukkeutstyr, apparat er utgått på dato og må erstattes med nytt.

Radonmålinger er ikke utført i boligen, anbefalt utført. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring.

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.
For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Boligen blir oppvarmet av panelovner og varmekabler.

Boligen ligger under den gamle trehusbebyggelsen i Stavanger og skal tilbakeføres slik den var opprinnelig oppført.

TREHUSBEBYGGELSEN I STAVANGER.
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Spesielle detaljer, utskårne søyler, dørpartier, blyglassvinduer og karakteristiske skorsteiner skal bevares. Sprossevinduer skal ha ekte sprosser. Taktekkingsmateriale skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være av tre eller pusset/malt mur.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
1.3	Drenering
	-TG 2 settes på grunn av fukt i kjeller. -Etablere bedre fall fra grunnmur. -Anbefaler observasjon og utvikling. Det anbefales etablert mer ventiler i kjeller, for å bedre utlufting og sirkulasjon av luften. Bruken av kjeller vil være avgjørende.
1.4	Støttemurer

©mstr.no

www.bmtf.no

	Støttemurer på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Etabler rekkverk for å lukke avvik. Støttemur i betong-stein mot sør har noe skjevheter, grunnet press fra fyllmasser. Ikke uvanlig med marktrykk fra fyllmasser, det anbefales holdt under oppsikt.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	- Lufting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger. -Anbefalt montert bustebånd som musesikring.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Alder og normal slitasje. -Manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. -Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert noe groe av mose på takstein, dette anbefales spylt. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det ble registrert bruddskader i blybeslag rundt takvindu, i følge eier skal dette repareres før salget.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Terrasser/balkong har et nedløp men mangler overløp, bør etableres. -Rekkverk bør etableres høyere, for å forhindre fallskader. -Tekkingen av terrasse har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid igjen. Tettesjikt må påregnes utskiftet ut i nær fremtid. -Lufting av takkonstruksjon mellom leilighet og terrasse er ikke kontrollert, grunnet gjenkledd. Ingen synlig lufting er registrert, anbefalt etablert.
7.1	Piper og ildsteder
	-Teglstein pipe er innkledd flere steder, alle sider skal være tilgjengelige. -Forbedre tilgjengelighet for teglsteins-pipe. -Alder/slitasje på pipe.
9.1.1	Kjellerrom. Veggenes og himlingens overflater
	-Det er ikke påvist fukt/skader i kryssfiner-plater ved fuktmålinger, men det er påvist fukt ved fuktsøk mot synlig grunnmur i kjeller. -Kombinasjon av alder, slitasje (utvendig fuktsikring-drens) og fukt i grunnmur tilsier tiltak. Registrerte avvik i konstruksjonen trenger ikke tiltak, først må utvendig drenering/fuktsikring fornyes/etableres. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.
9.1.2	Kjellerrom. Gulvets overflate
	-Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk, antar problemer forbedres ved etablering av ny drens/fuktsikring av grunnmur.
10.1.3	Vaskerom kjeller. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Byggteknisk forskrift – TEK10 – med veiledning sier at det skal benyttes fuktbestandige overflatematerialer i et våtrom generelt, og at overflatene skal være lette å holde rene. -Det er påvist som ellers i kjeller noe fukt i gulvet ved fuktsøk. Ingen strakstiltak, anbefaler forbedring av utvendig fuktsikring av grunnmur.
13.2	Varmtvannsbereder
	-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
14.1	Garasje – uthus
	-Tak mangler takrenner, beslag og nedløp. -Taket mangler overløp. -Carport har skjevheter grunnet manglende fundamentering av søyler. -Omfattende råteskader av søyler (nedre del) Søyler er ikke fundamenterte, står løst på betong-heller og Leca blokk. -Alder på tekking av tak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Carport må påregnes rehabilitert i snarlig tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250134

Selger 1 navn
Veysel Kamil Okutan

Gateadresse
Karlsminnegata 85

Poststed	Postnr
Stavanger	4014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Sparebank 1

Polise/avtalenr.: 00034568066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250134

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av bad inkludert membran, flisearbeid og nytt røropplegg.
Arbeid utført av	Brødrene Medalen AS, Hammer & Eliassen VVS AS og Svithun Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renovering av bad inkludert membran, flisearbeid og nytt røropplegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekker/skjevhet i den ene hjørnet av kjeller mot gaten. Dette arbeidet er utført Svithun Bygg AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el. anlegg
Arbeid utført av	Haga Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250134

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vinduer samt deler av kledning er skiftet, renner og nedløp er skiftet. Ny terrasse og trapp i hagen.
Arbeid utført av	Svithun Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renovert vaskerom er ikke byggemeldt. Fagmessig utført av T. Lund AS (gulvbelegg/membran), Svithun Bygg AS (tømrer) og Hammer Eliassen VVS AS rør.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250134

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250134

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veysel Kamil Okutan	b7962b57a22bc4c86d163d4c9e2e6c7de9c7f84d	30.04.2025 10:16:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 301250134

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

REGULERING

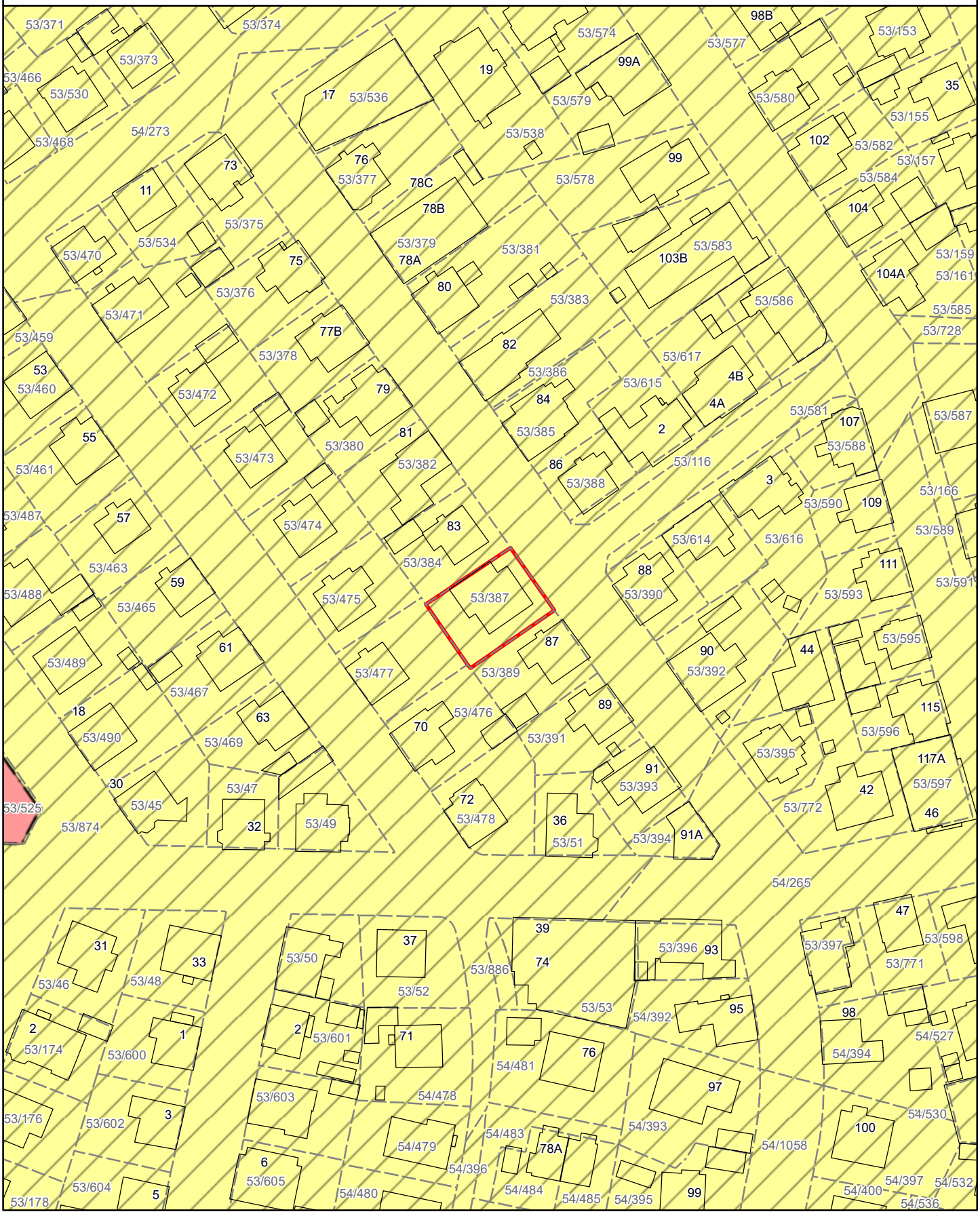
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/387/0/0
Dato: 2025-04-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/387/0/0
Dato: 2025-04-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1538
Ikrafttredelsesdato: 20.3.2000

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

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, frisikt 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.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	29.04.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	387	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Karlsminnegata 85						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

25.02.2025 Terminfaktura Kr 10259 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	211	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1397,88
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	316,5	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1622,06
FASTDEL AVLØP	211	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1912,19
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	316,5	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2314,41
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 225

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.04.2025 11:10

Eiendom 1103-53/387

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	11.06.1919	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	297 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	53	Beregnet areal	300,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	387	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Karlsminnegata 85	4014 Stavanger	Nylund 2	Varden	St. Johannes

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.06.1919	Kartforretning	1103-53/387	Mottaker	297
12.12.2012	Annen forretningstype	1103-53/387	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4488415			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	239/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1917	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	239/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	239	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	101/0	0/0	101/0
H02	Hovedetasje	0	54/0	0/0	54/0
H03	Hovedetasje	0	33/0	0/0	33/0
K01	Kjelleretasje	0	51/0	0/0	51/0

Oversiktskart

Adresse: **Karlsminnegata 85, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/387/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 301 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.04.2025



Matrikkelkart

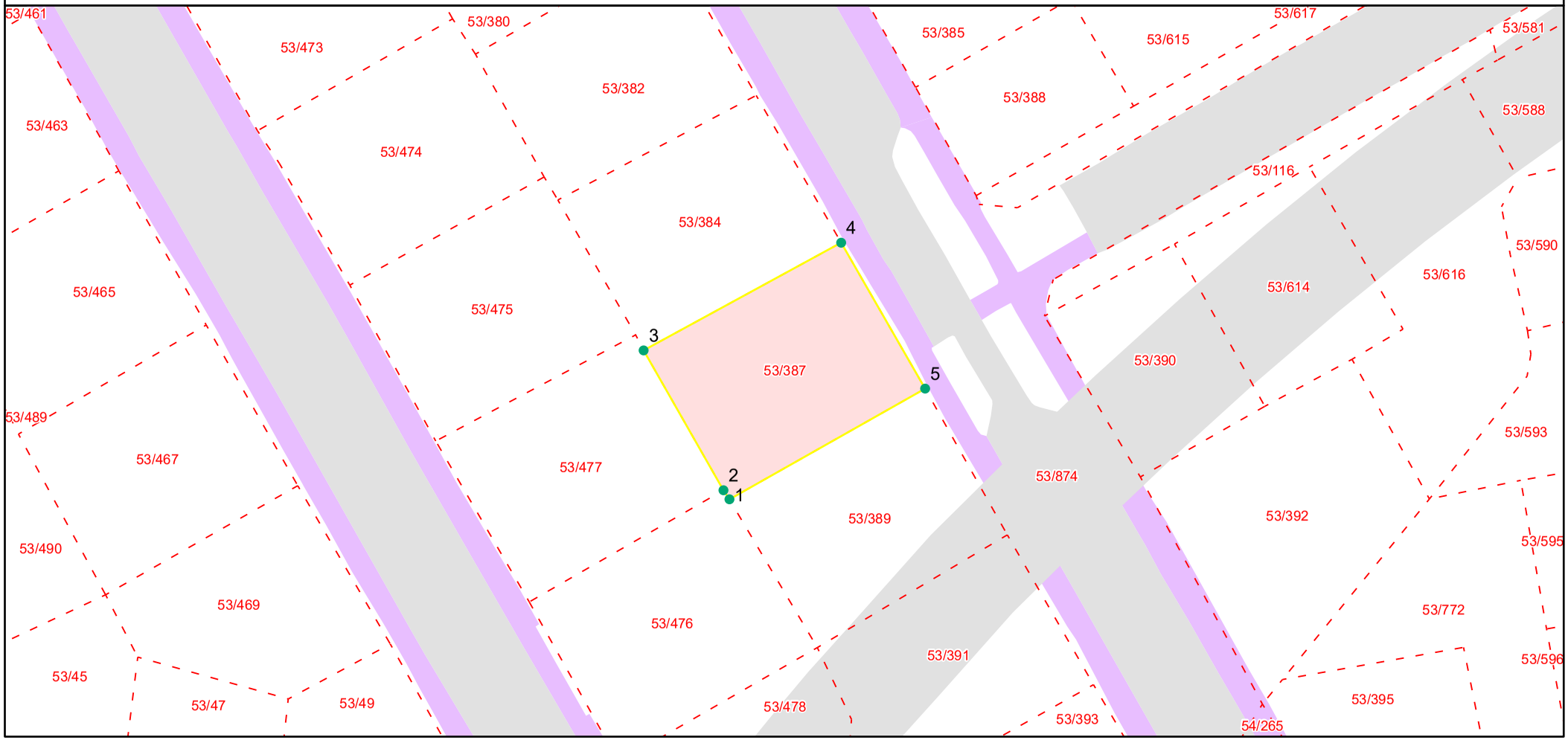
Adresse: **Karlsminnegata 85, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/387/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 301 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.04.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

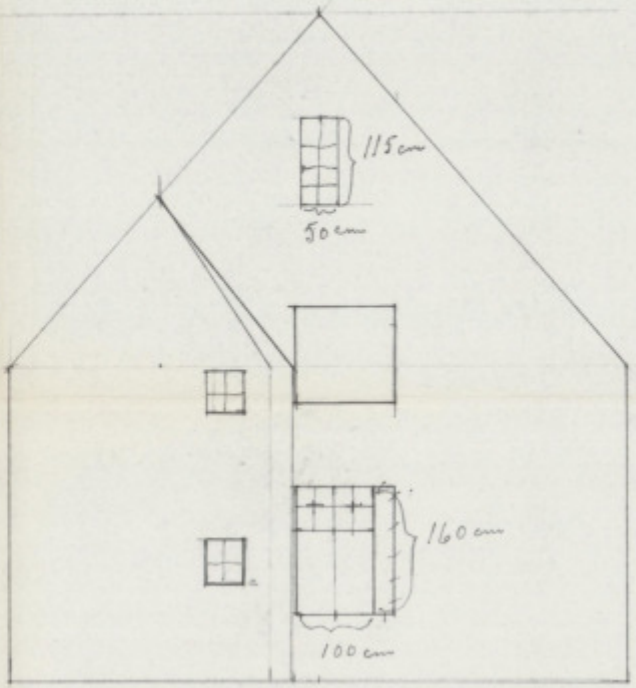
Beregnet areal: 301 m2

Arealmerknad:

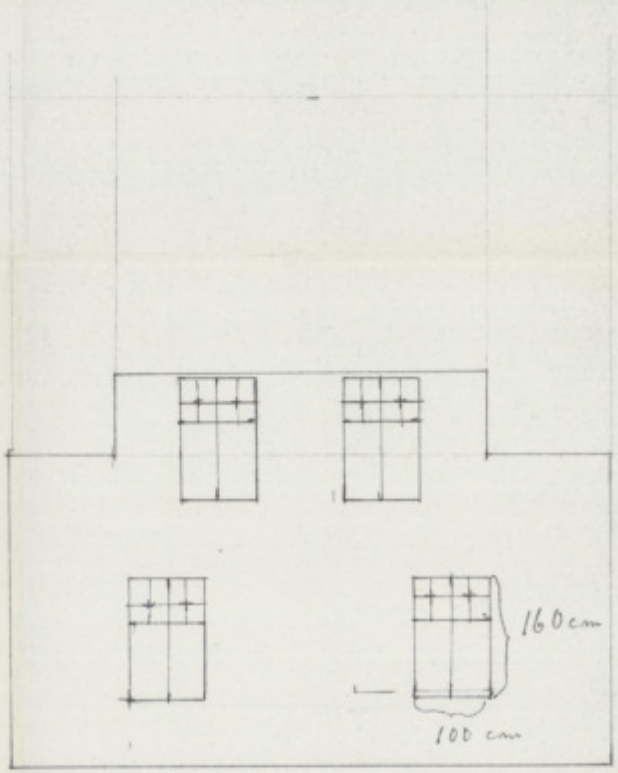
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572941.33	-30708.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0.96	0
2	6572942.13	-30708.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14.32	0
3	6572954.56	-30715.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	19.99	0
4	6572964.14	-30698.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14.96	0
5	6572951.17	-30690.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	19.98	0

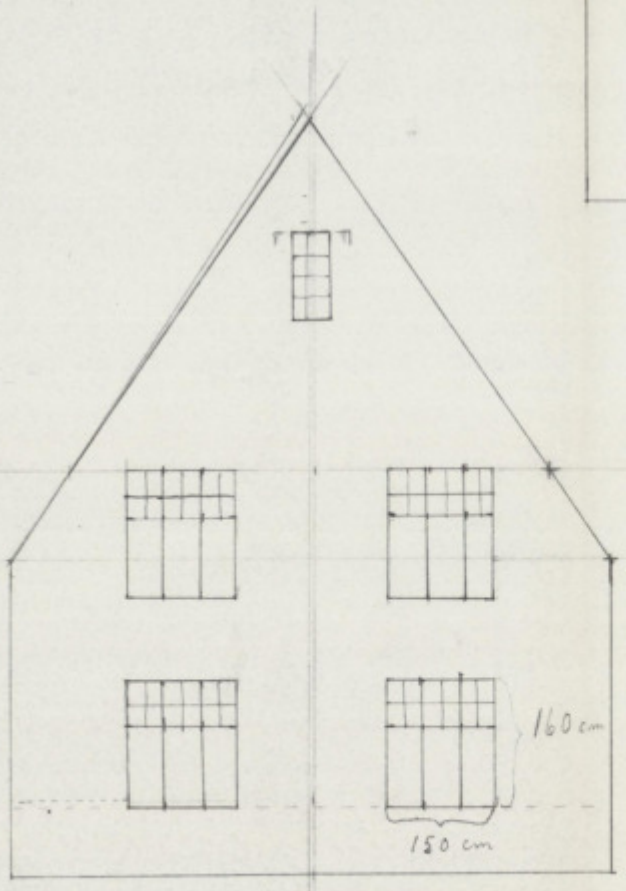
TEGNINGER



VEST Bakgård



SØR

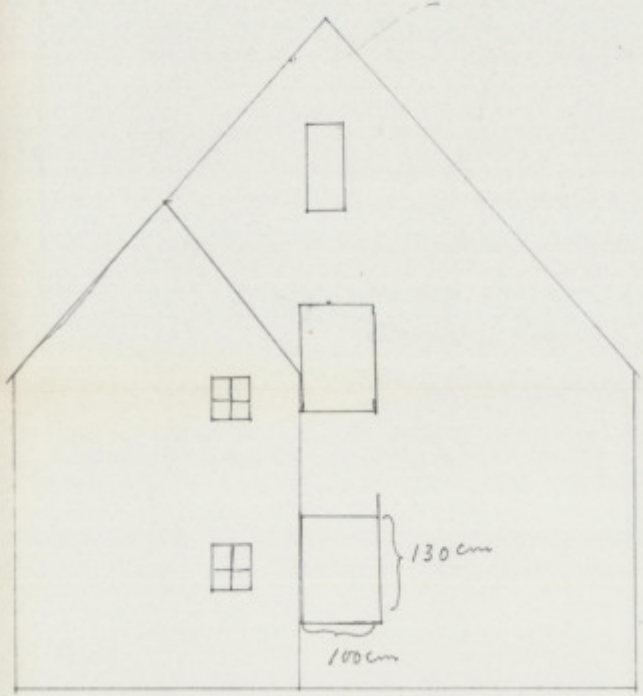


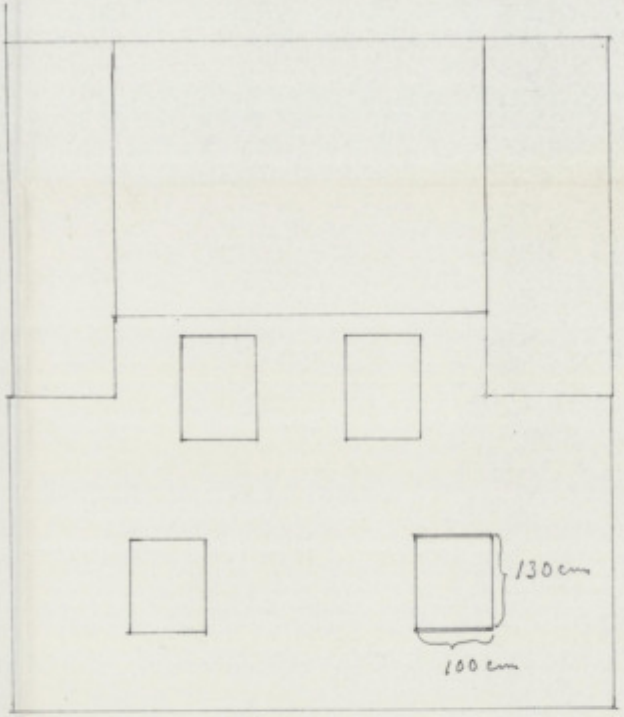
FRONT MOT Karlsminnegt ØST

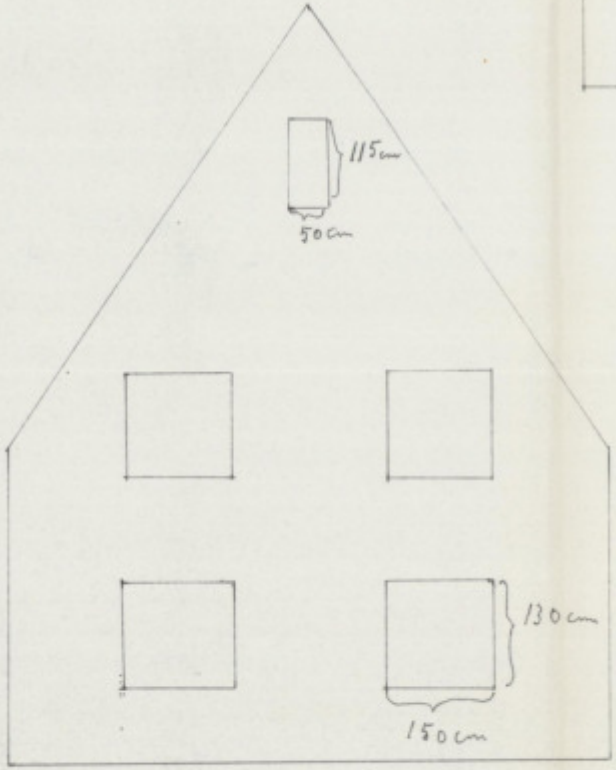
Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
15 NOV. 1972
Arkiv nr. 503.1

Odd Lia Karlsminnegt 85. Stogn. Moi vinduer isetten	Målestokk 1:50	Tegn.	Kopi
		Trac.	1. eksempl.
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

Björn-Hudun. Knutsvik







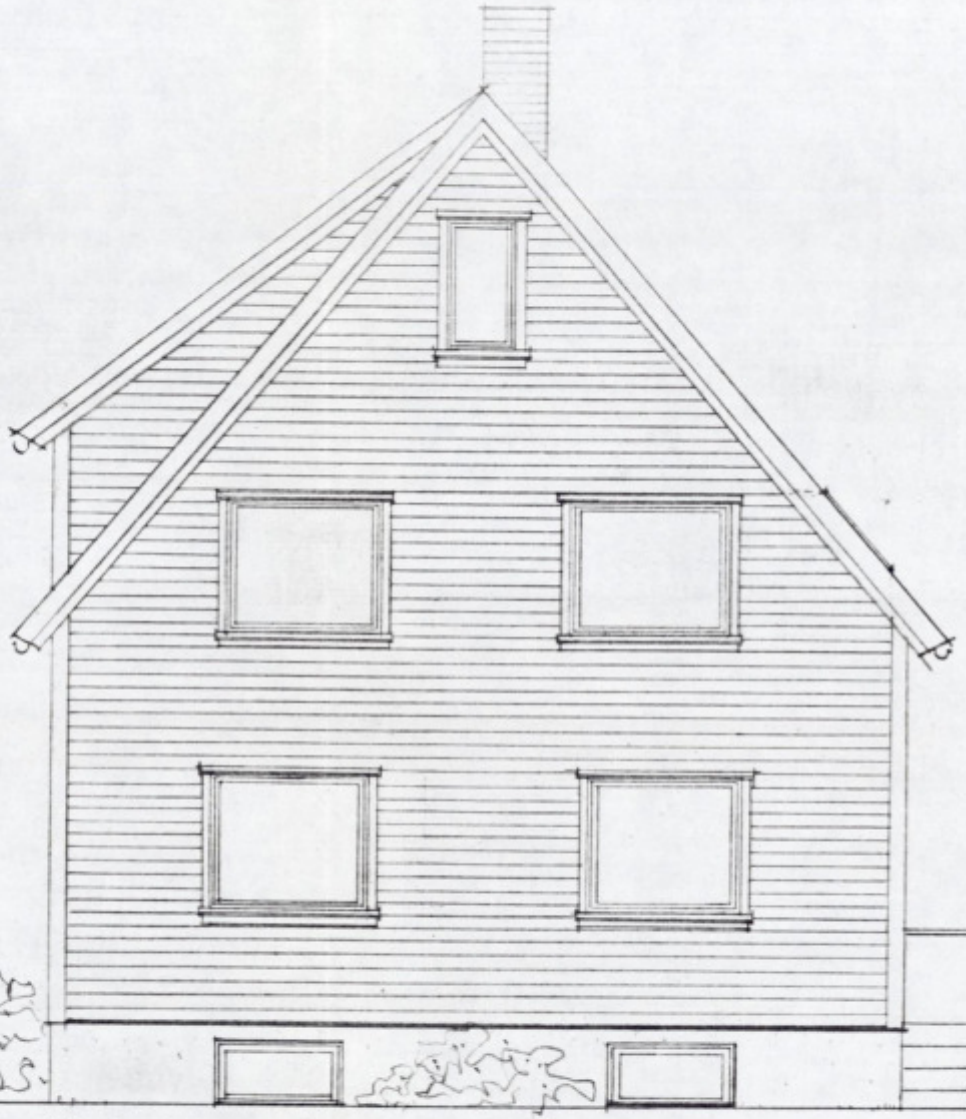
FRONT MOT KARLSMINNEGT (ØST)

NY

Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
13. NOV. 1972
Arkiv nr. 503.1

	Målestokk	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
28 JUNI 77

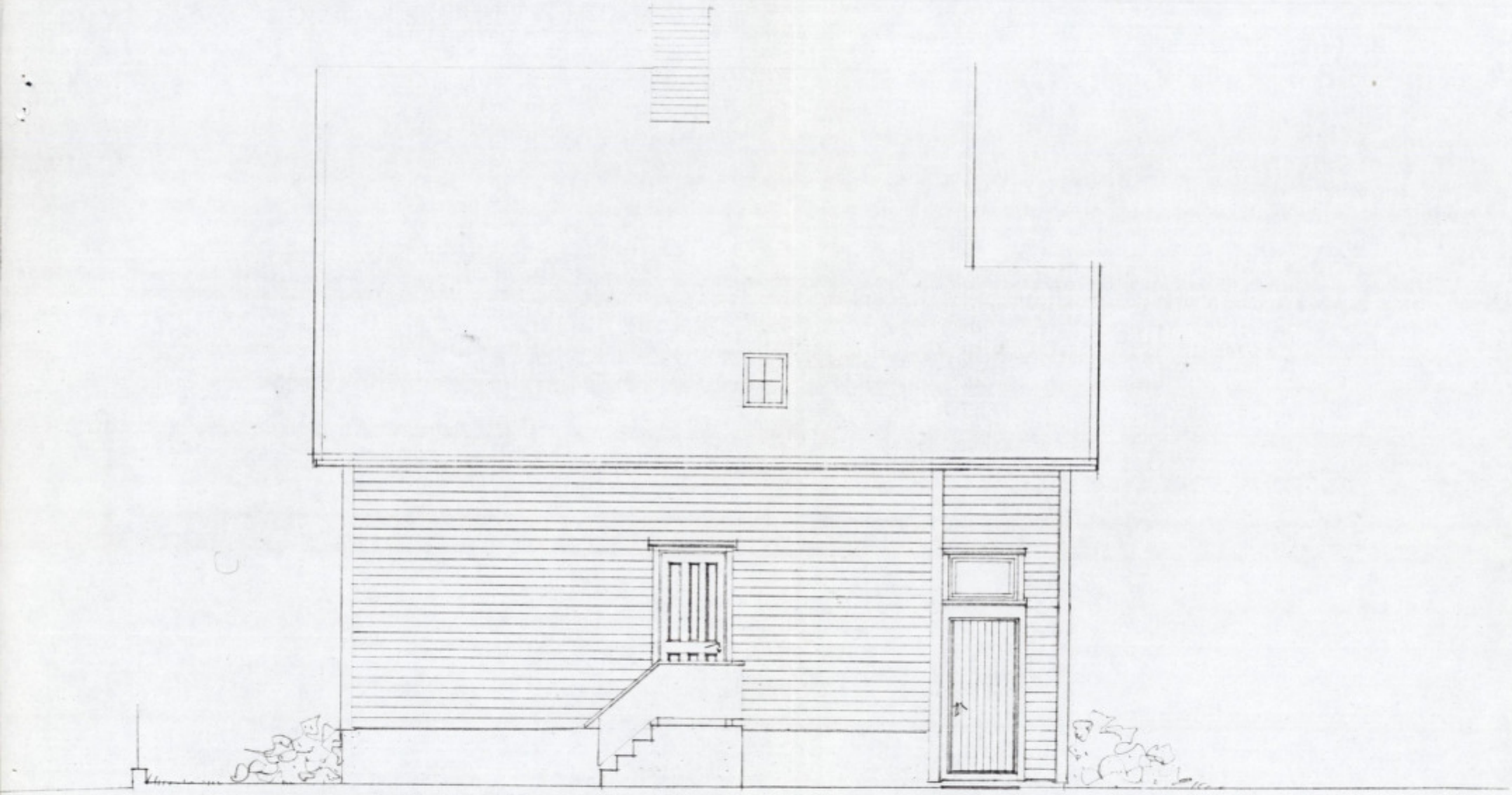


NORD-FASADEN.

Fasade mot Karlsminnegt.

MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER – FOR OMBYGN. MÅL 1:50 TEGN. 24/6 77

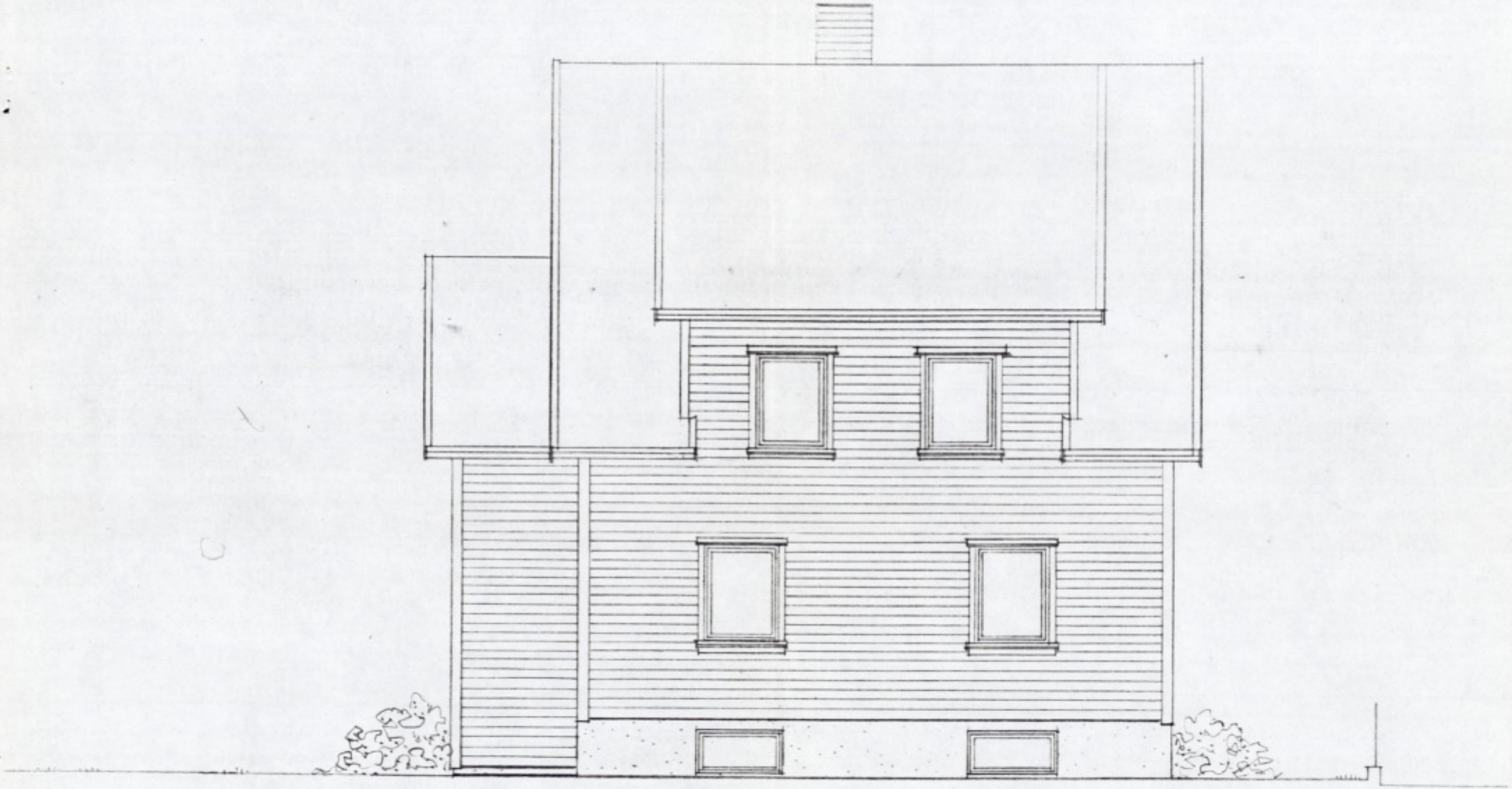
S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



VESTFASADEN.

MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER – FØR OMBYGN. MÅL 1:50 TEGN. 22/67

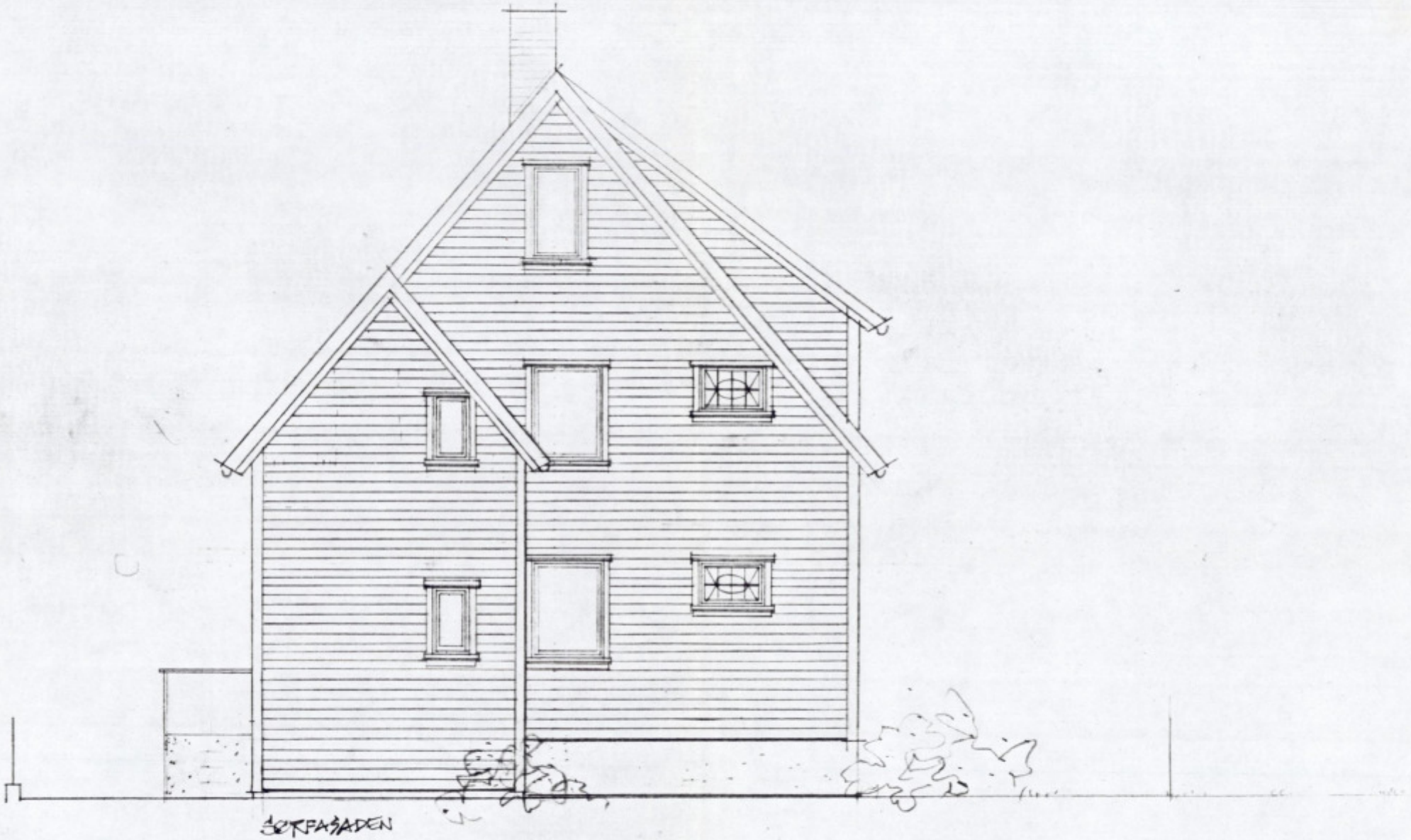
S. CHR. HAALAND ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



VERFASADEN.

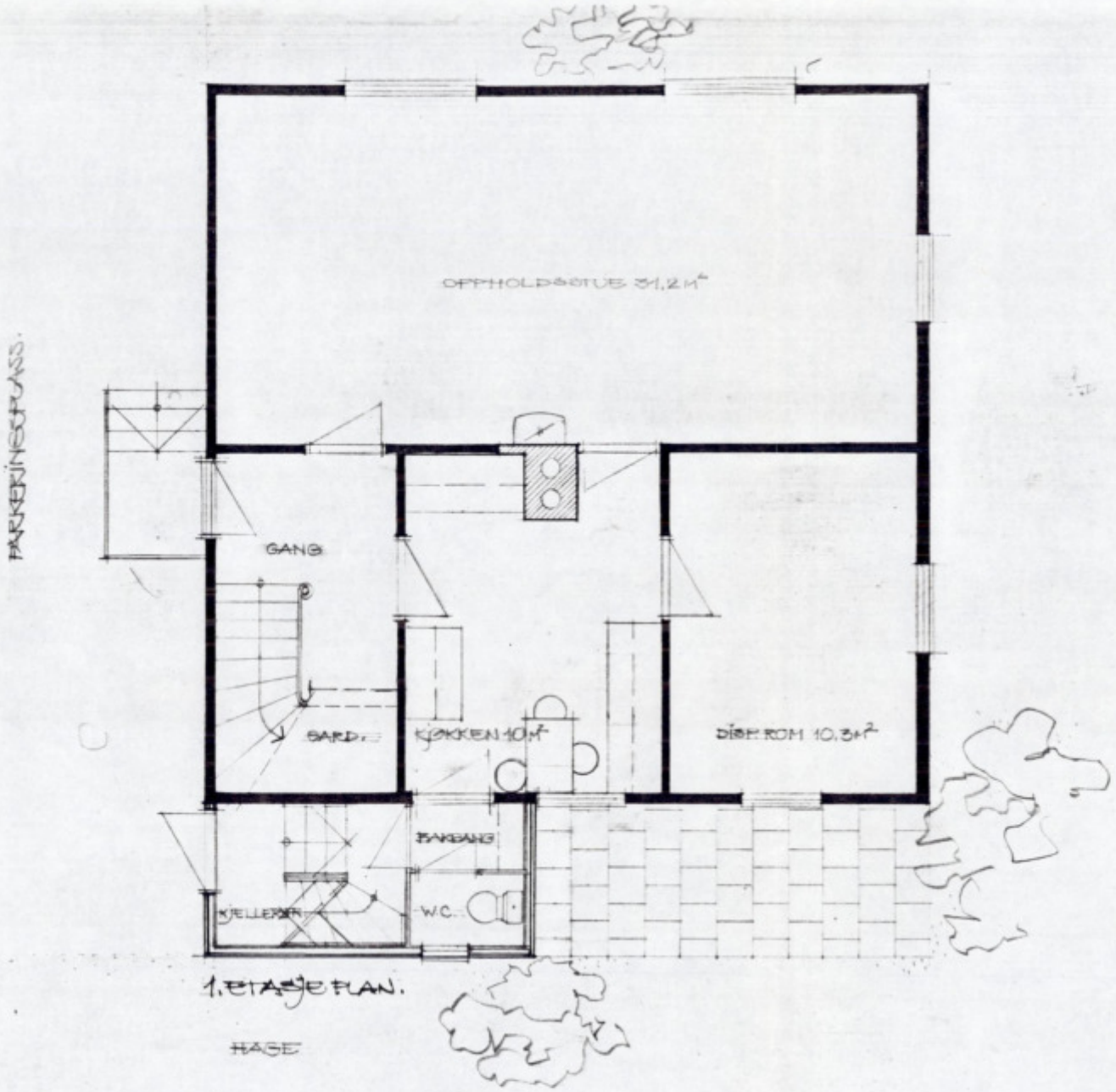
MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARL SMINNEGATA 85. STAVANGER – FØR OMBYGN. MÅL 1:50 TEGN. 22/6 77

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



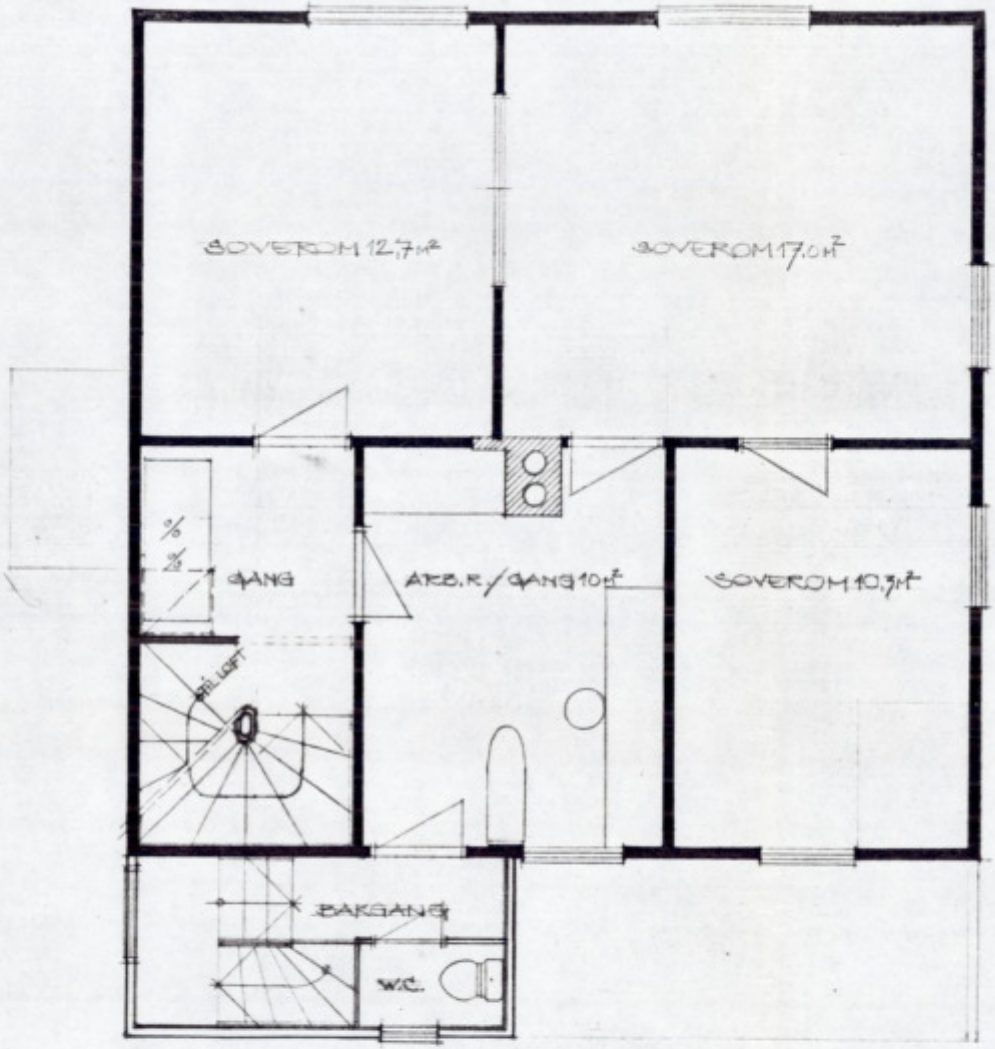
MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER – FOR OMBYGN. MÅL 1:50 TEGN. 23/67

S.CHR HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER. - FORMBYEN. MÅL 1:50 TEGN. 22/677

S.CHR.HAALAND.ARKITEKT M.N.A.L. 4000 STAVANGER

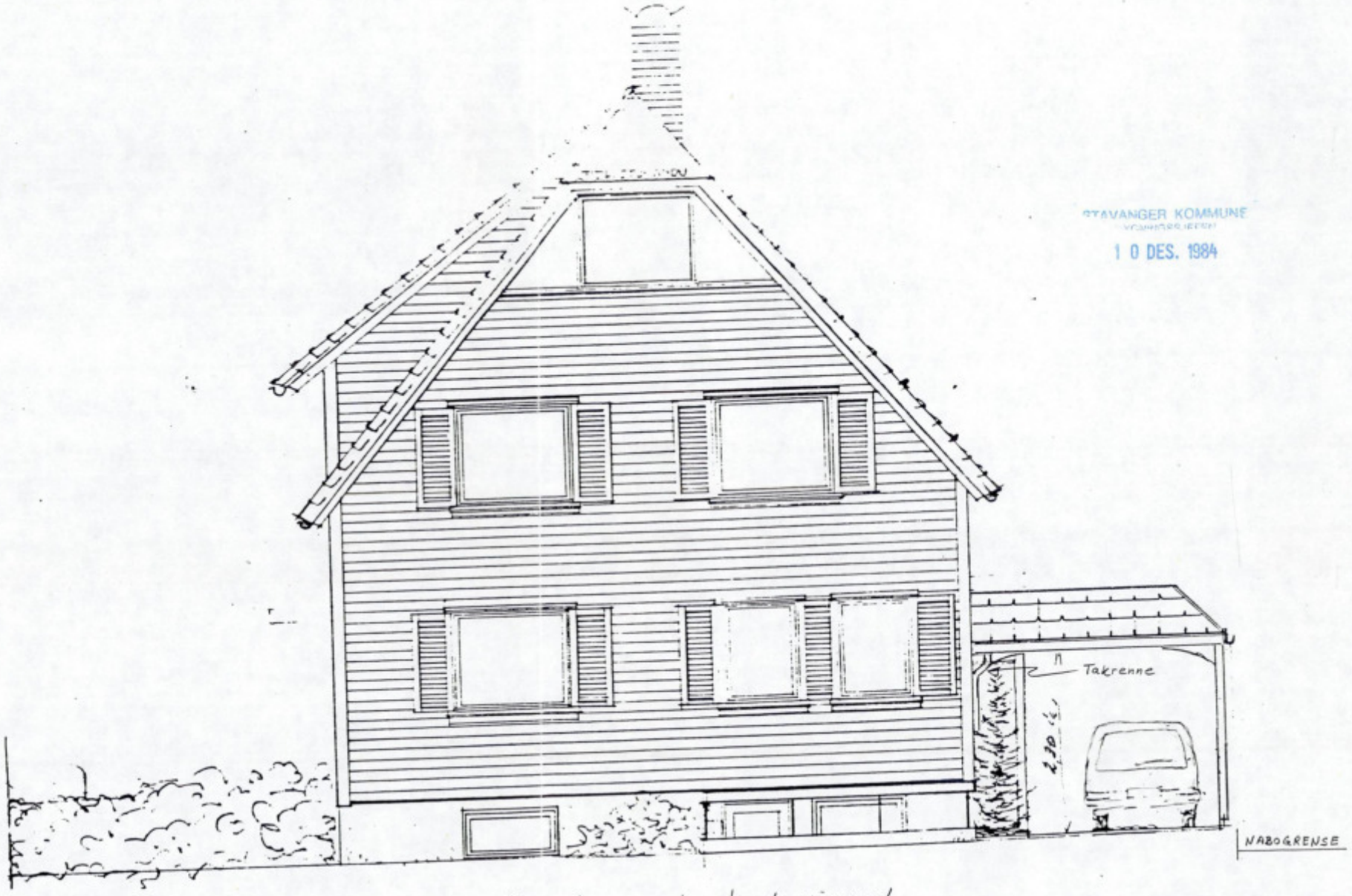


2. ETASJE PLAN.

MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER. - FOROMBYGN. MÅL 1:50 TEGN. 23/677

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER

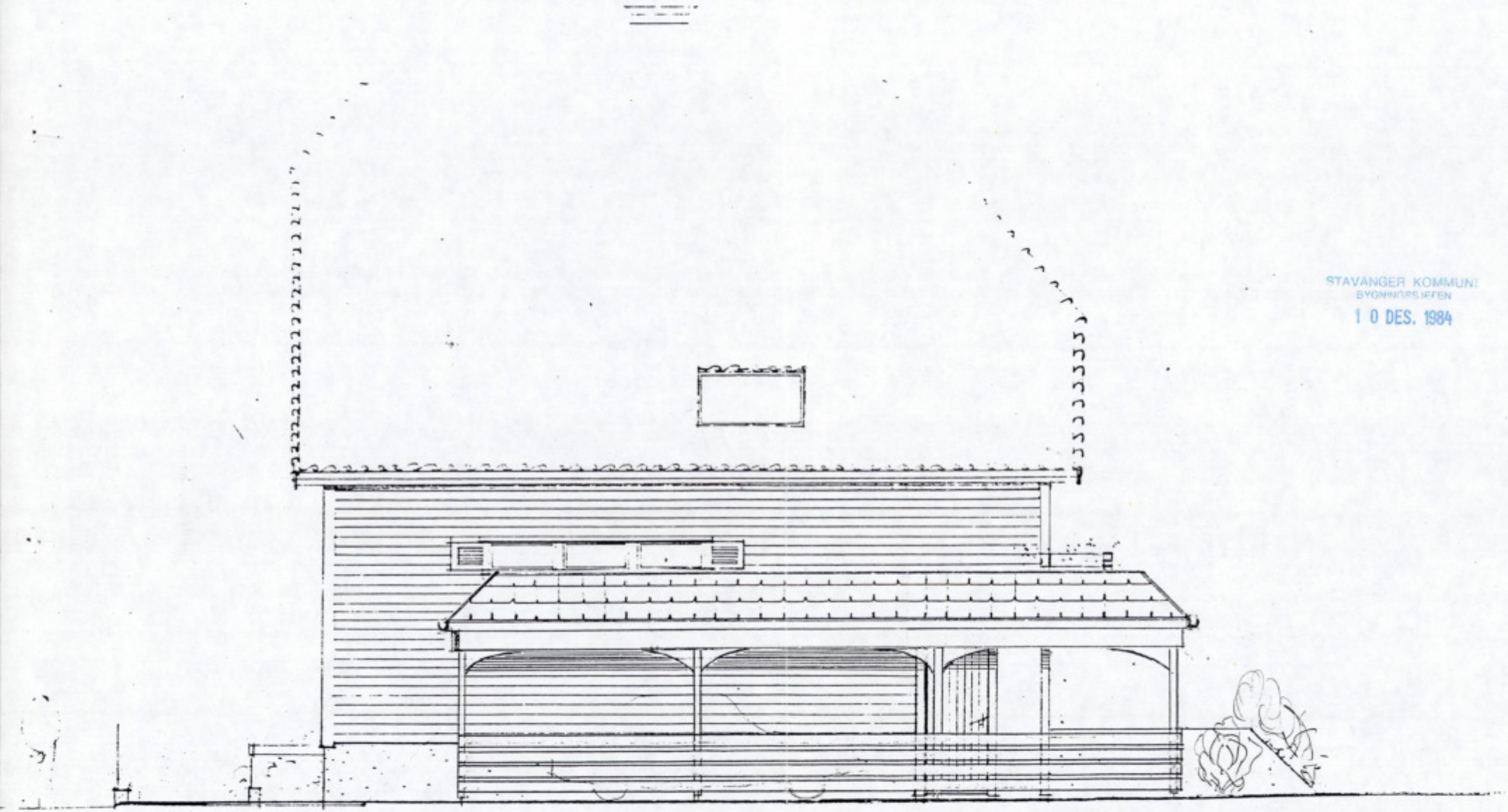
STAVANGER KOMMUNE
1 0 DES. 1984



Fasade mot karlsminnegt.

MARIT x ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER - NORDFASADE ETTER OMB. 1:50. TEGN 22/6-77

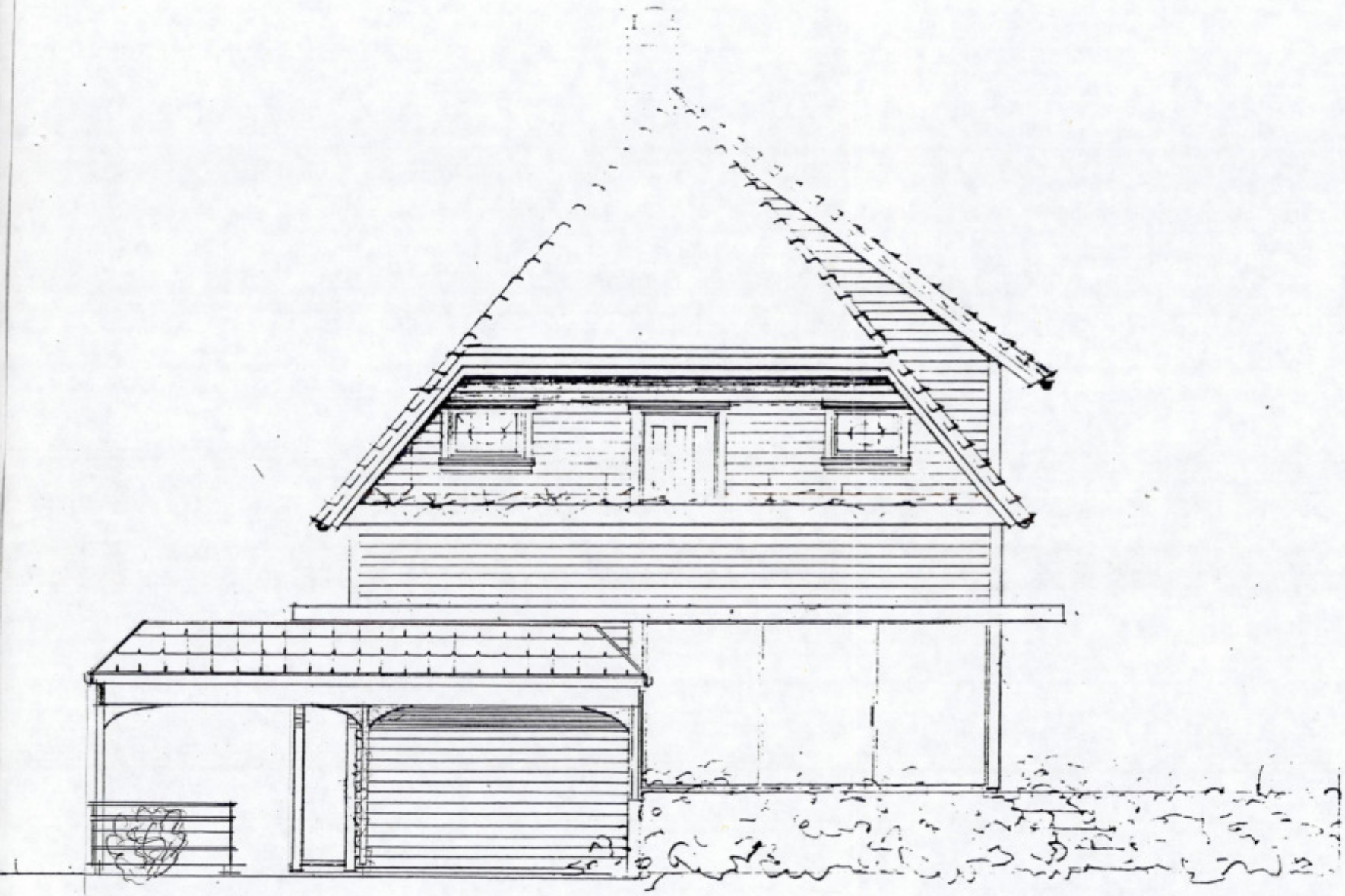
[illegible] LAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 DES. 1984

ARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85, STAVANGER - NORDFASADE ETTER OMB. 1:50 TEGN. 22/6 77

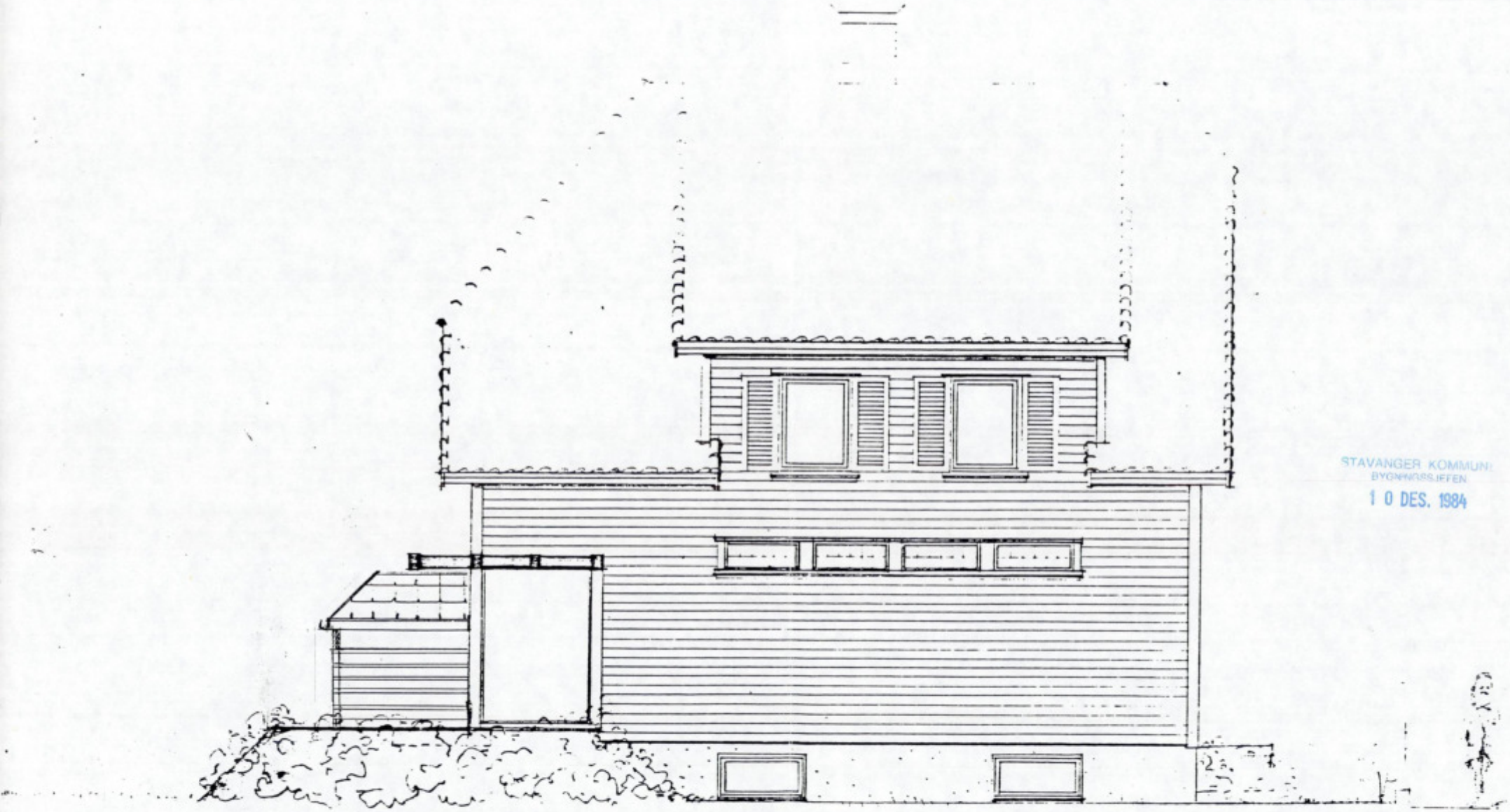
S.C[illegible]R 19[illegible] AND. ARKITEKT MN[illegible] 4000 STAVANGER
Tel[illegible]3555



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSTILSYNET
10 DES. 1984

MARIT & ODDVAR LILLEÅS. ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER. SØRFASADE ETTER CMB. 1:50 TEGN. 24.11.7

S. [illegible] HAALAND. ARKITEKT [illegible] 4000 STAVANGER



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSTILSYNET
10 DES. 1984

MARIT & ODDVAR LILLEÅAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 89. STAVANGER - SØRFASADE ETTER OMB. 1:50 TEGN. 22/6-77

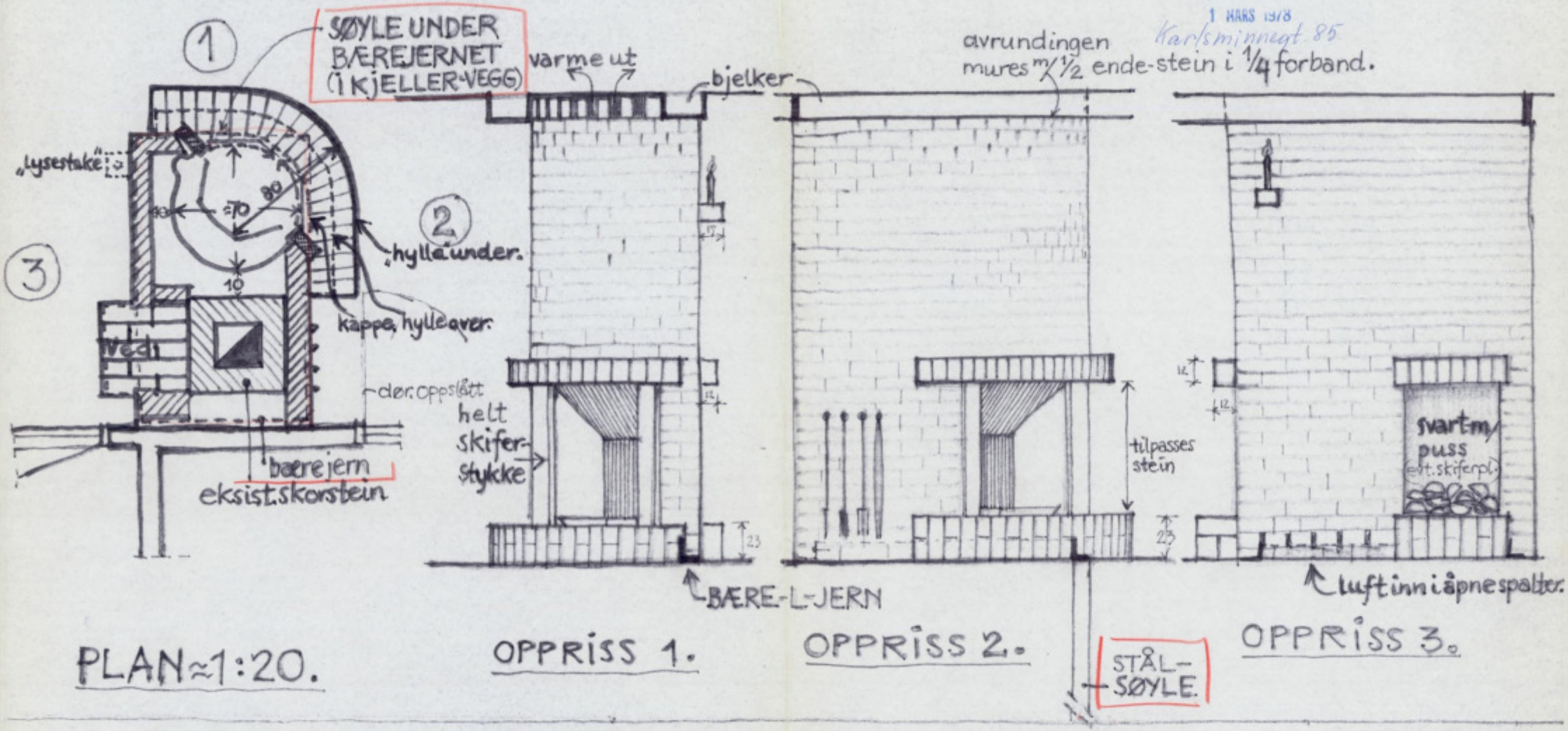
S. [illegible] ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER

JØTUL PEIS NR. 10.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 MARS 1978

MD

Karlsminnegt. 85



PLAN ≈ 1:20.

OPPRISS 1.

OPPRISS 2.

OPPRISS 3.

TEGLSTEIN: GANN-GR^{S}. MEST FLAMMETE HARDBRENT KAN VÆRE M/ TONER HELT FRA GULIG TIL BLÅ-SVART. OGSÅ NOEN SKJEVE.

FUGER : MIN. 1 1/2 CM. MØRTEL M/ STØPESANDI, OG IKKE PUSSESAND. PINNEKRASSES.

BÆREJERN : KRAFTIG VINKELJERN-RAMME PÅ 160×90 FORANKR. I EKSIST. SKORST. +1 STÅLSØYLE I KJ.

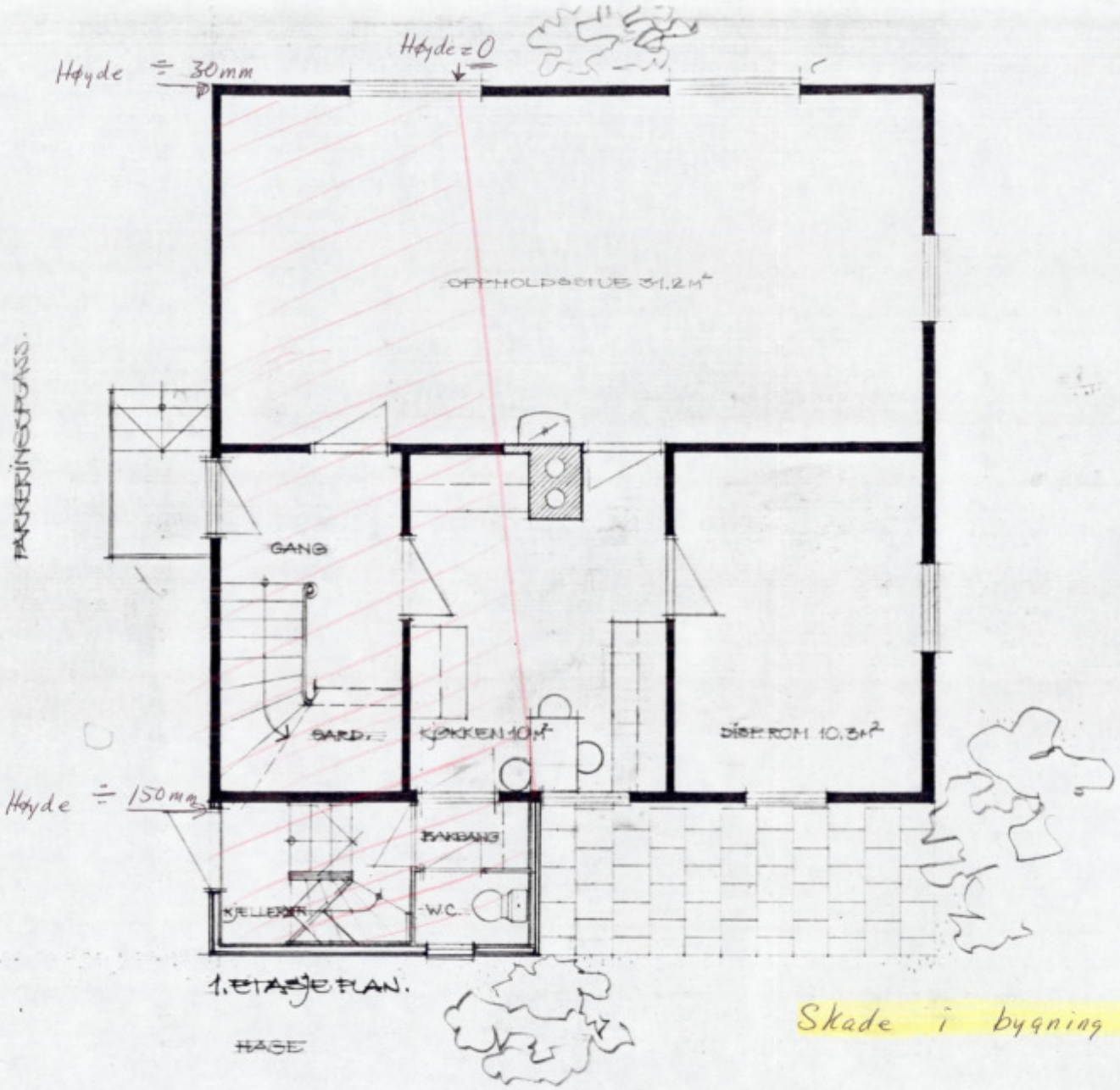
Peisfund i jernramme godkjennes 10/3-78 Magne Dørheim

LILLEAAS.

KARLSM. GT.

SKJEMA AV PEIS ≈ 1:20

SH

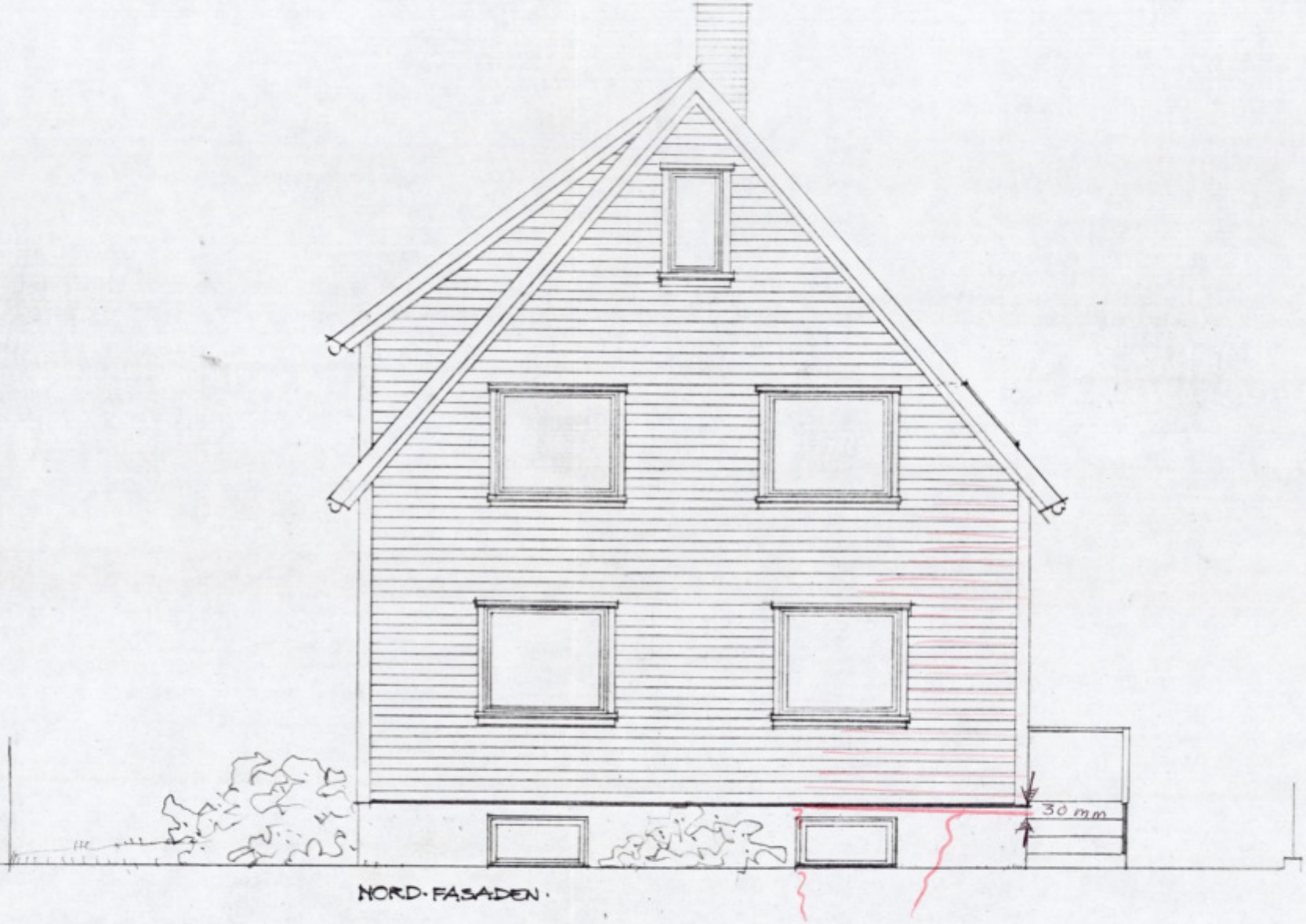


STAVANGER BYGNINGSSEKSJON
28 JUNI 1977

Skade i bygning, d.v.s. huset er seget skjeft.

MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNE-GATA 85. STAVANGER. - FORMBYEN. MÅL 1:50 TEGN. 22/677

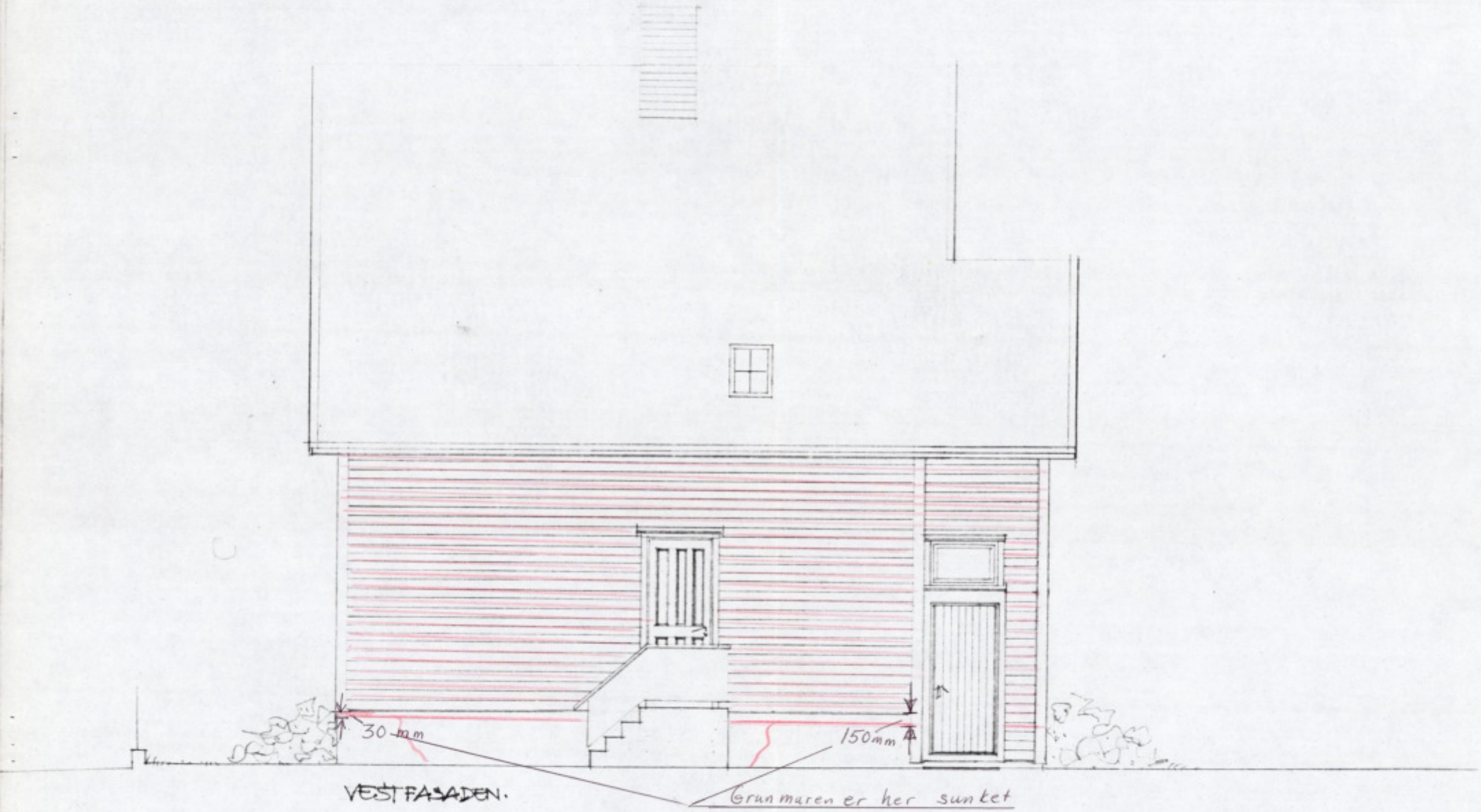
S. CHR. HAALAND. ARKITEKT M.N.A.L. 4000 STAVANGER



NORD-FASADEN.

MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER – FOR OMBYGN. MÅL 1:50 TEGN. 24/677

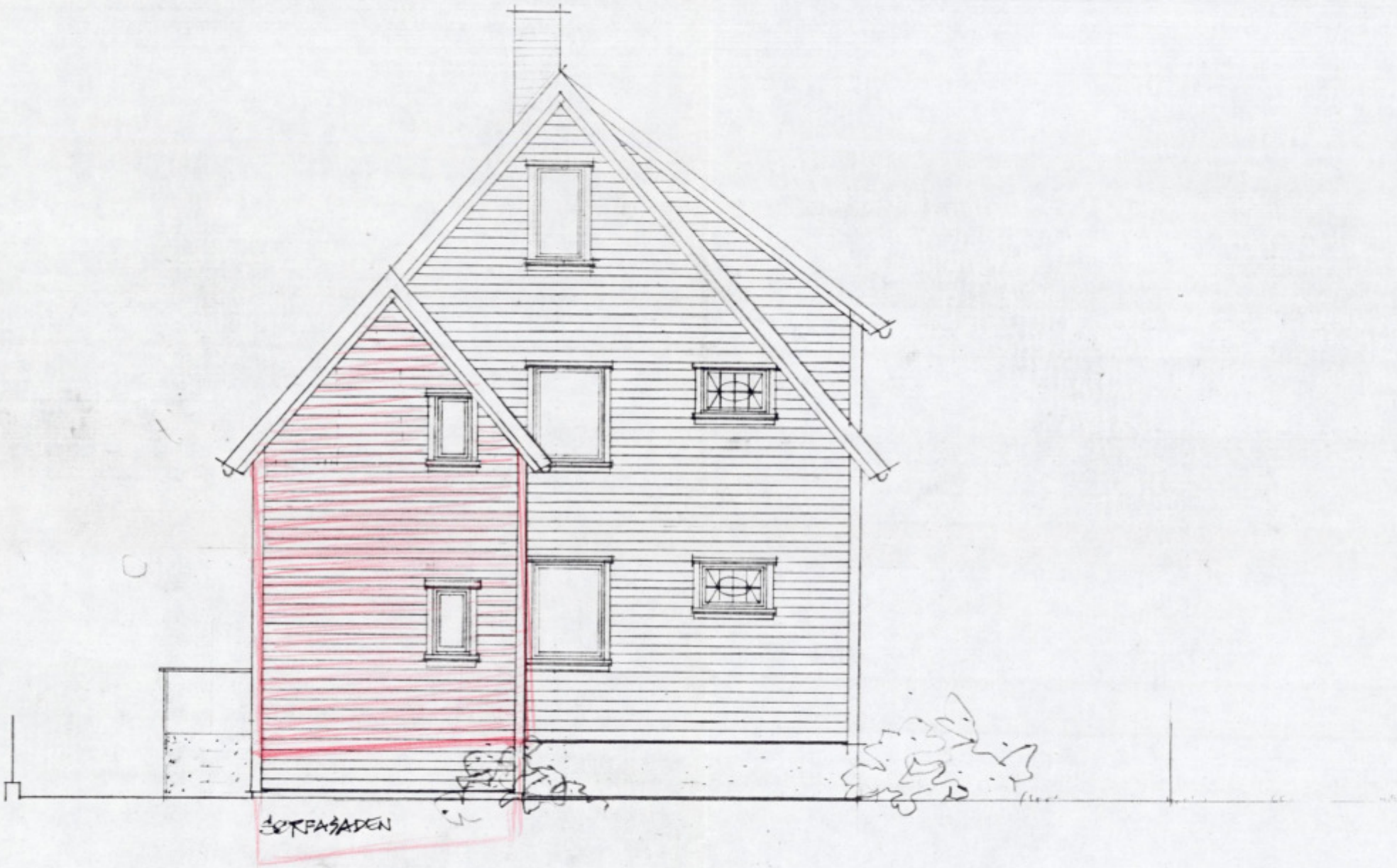
S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



VEST FASADEN.

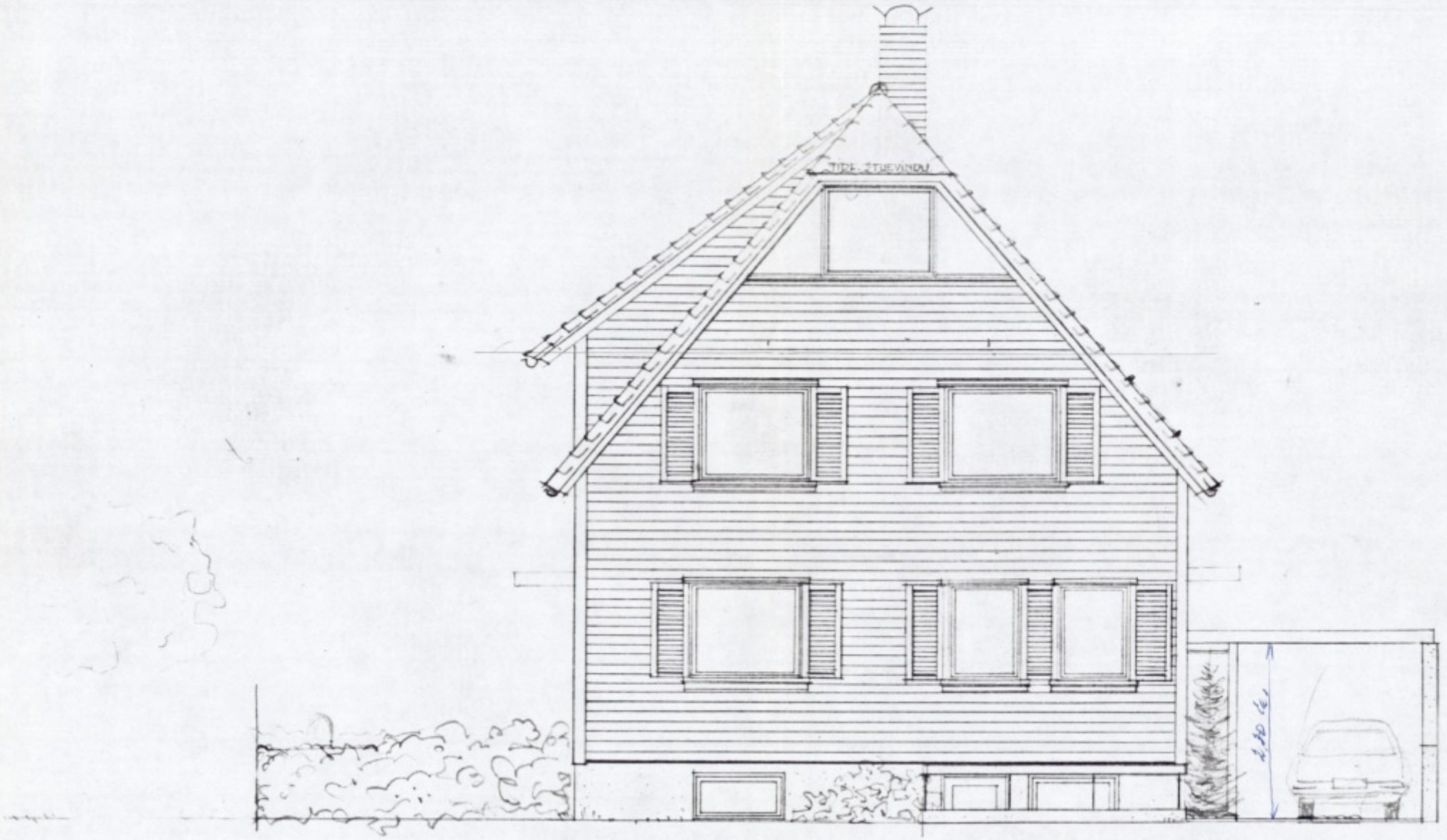
MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNE GATA 85. STAVANGER – FØR OMBYGN. MÅL 1:50 TEGN. 24/67

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER – FOR OMBYGN. MÅL 1:50 TEGN.nr 3/67

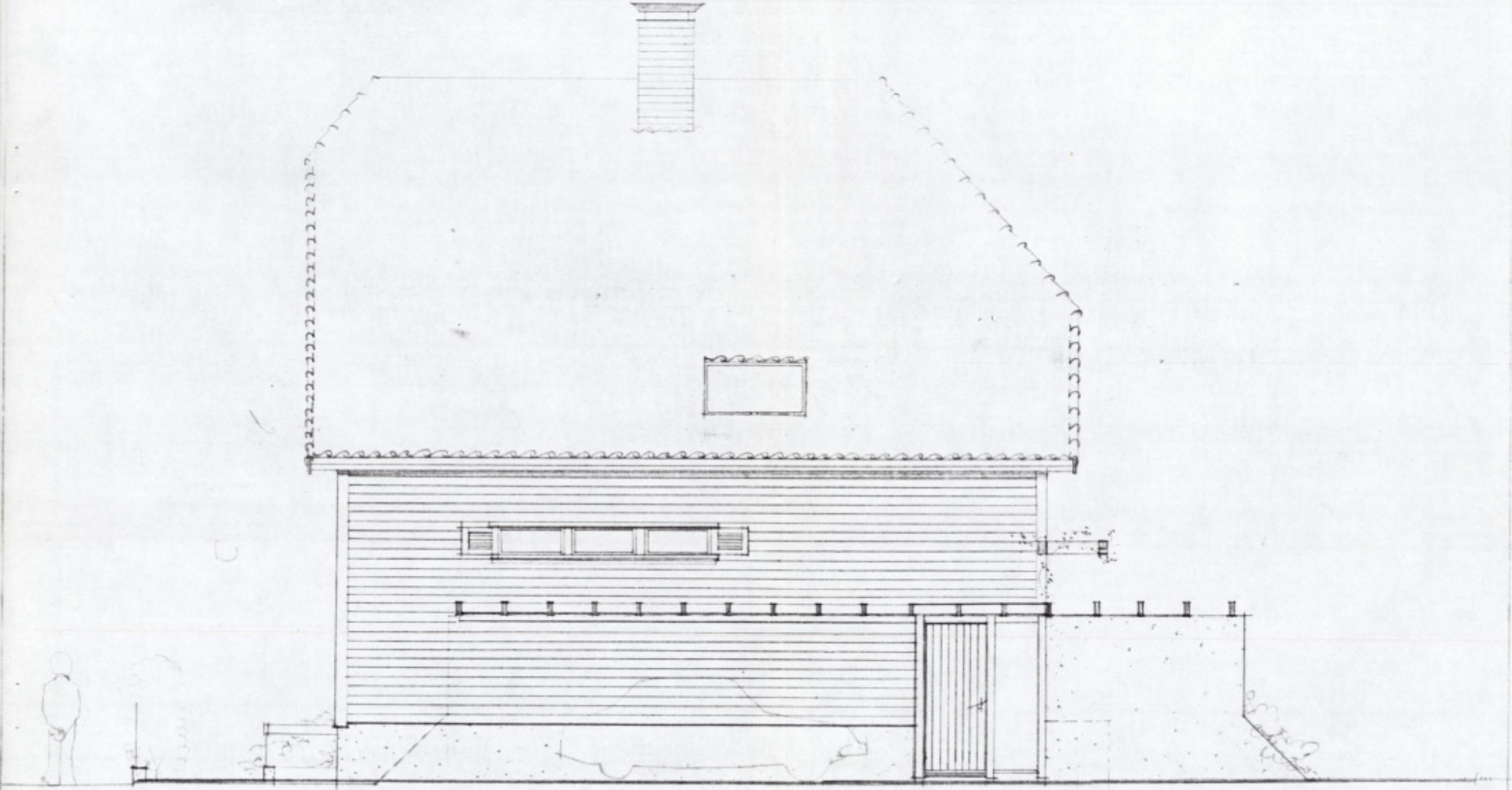
S.CHR.HAALAND.ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



Fasade mot Karlsminnegt.

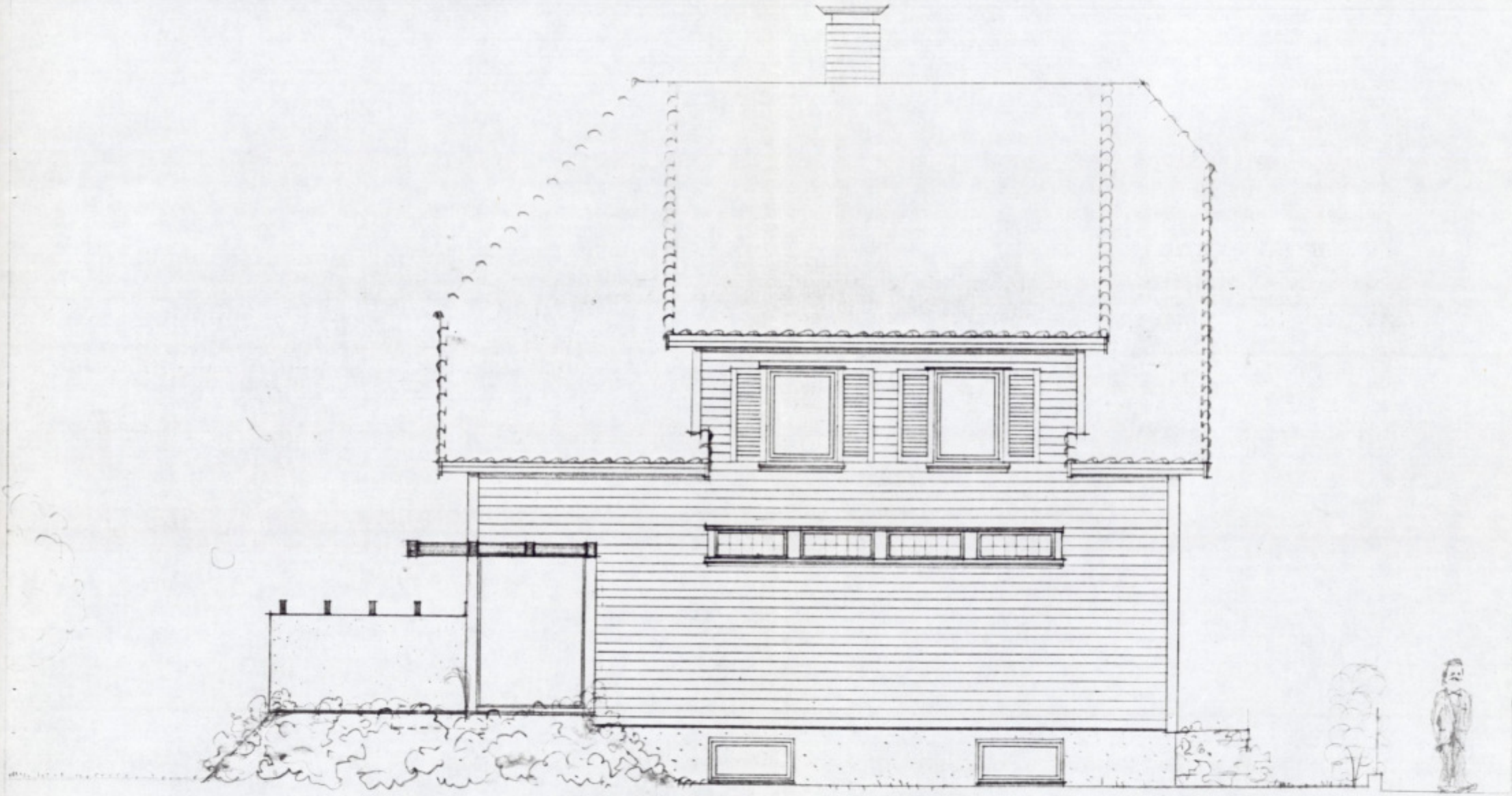
MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER.- NORDFASADE ETTER OMB. 1:50. TEGN 22/6-77

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



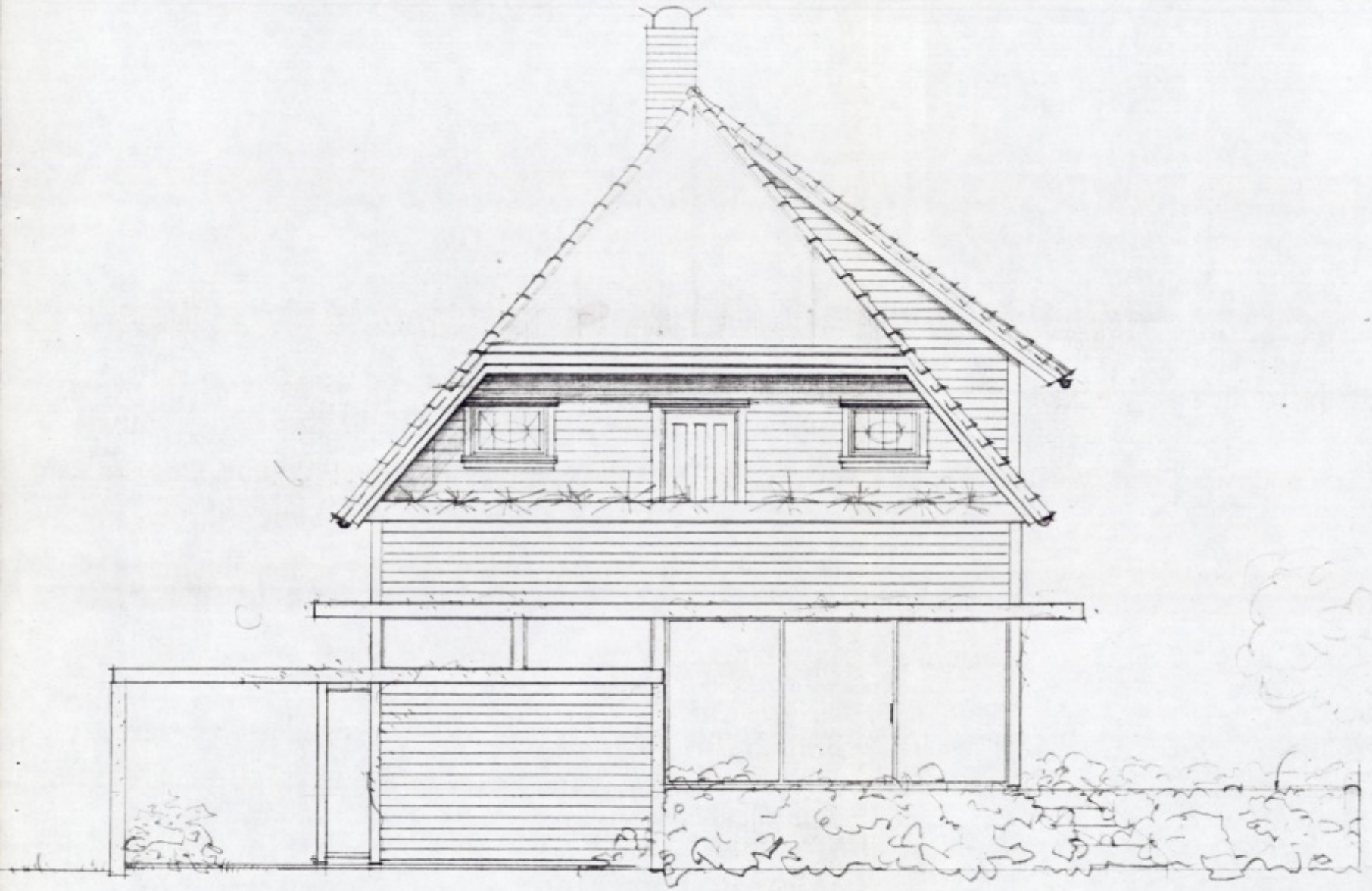
MARIT & ODDVAR LILLEÅAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 85, STAVANGER - NORDFASADE ETTER CMB. 1:50 TEGN. 22/6 77

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER
[illegible] 20355



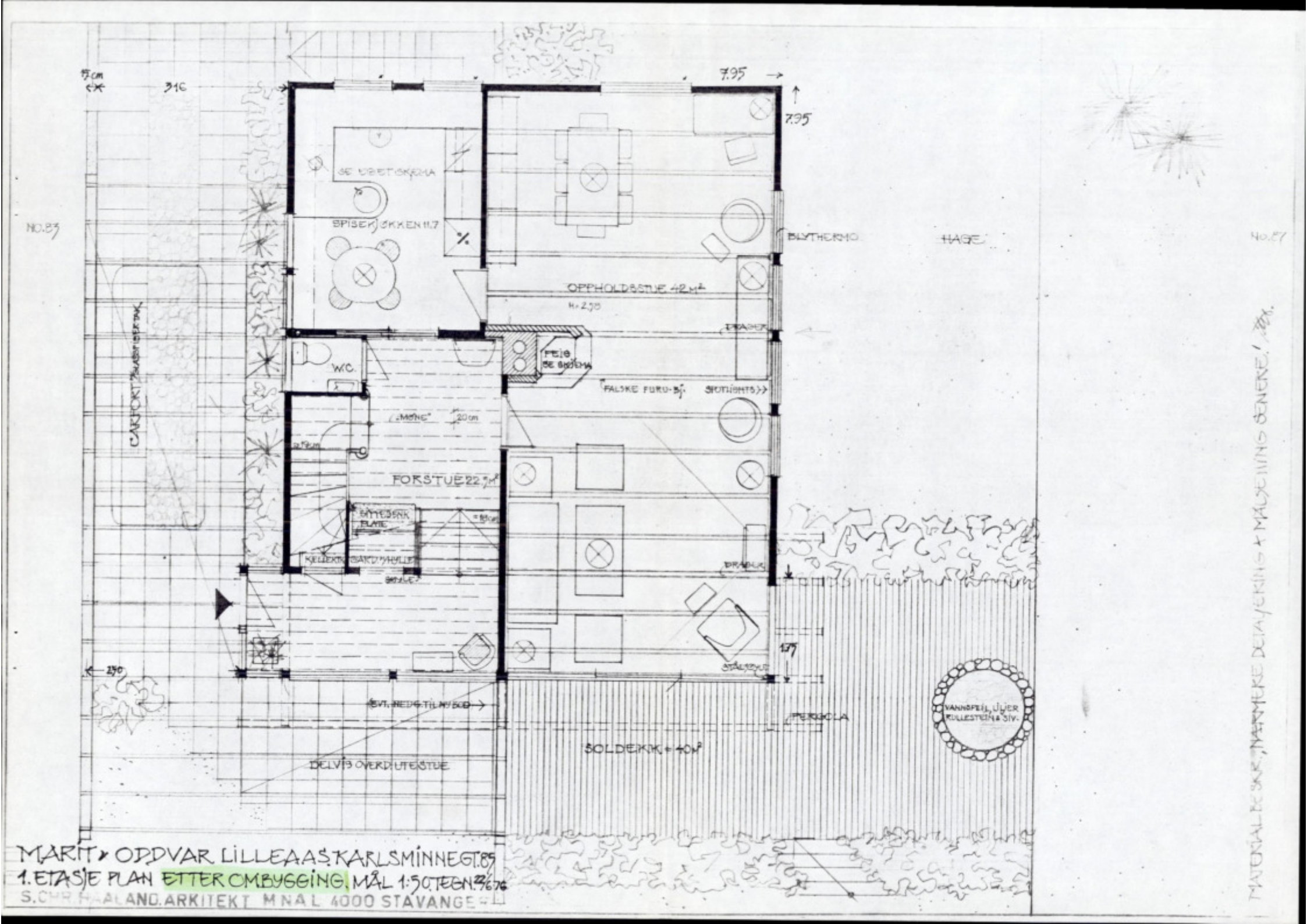
MARIT & ODDVAR LILLEÅAS' ENEBOLIG I KARLSMINNEGATA 89. STAVANGER - SØRFASADE ~~ETTER OMB.~~ 1:50 TEGN. 22/6-77

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



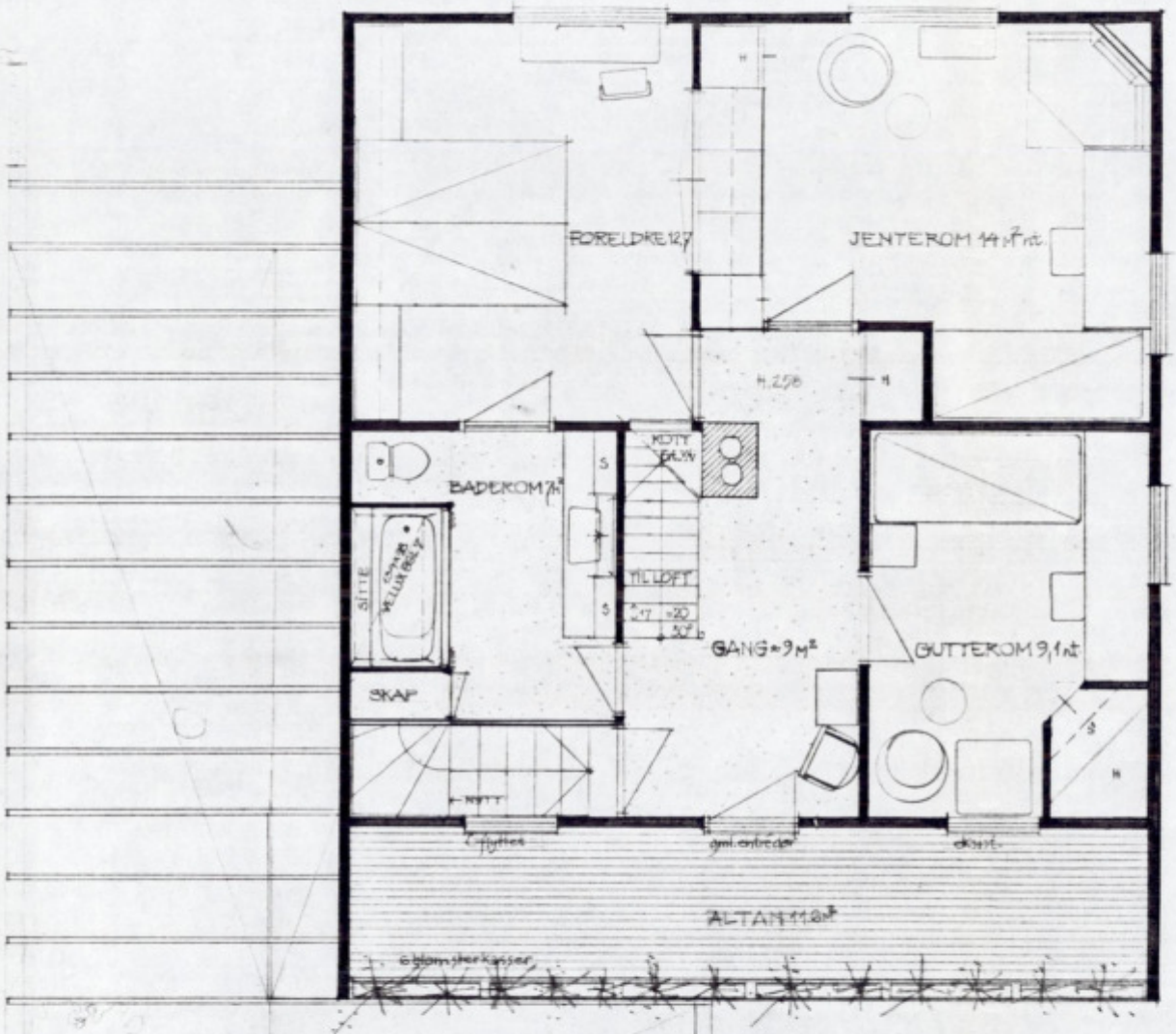
MARIT & ODDVAR LILLEÅAS. ENEBOLIG i KARLSMINNEGATA 85. STAVANGER. SØRFASADE ETTER OMB. 1:50 TEGN. 23/6-77

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



MATERIALBRUK, FARGER OG ANNEN DETALJERING + MALSETTING GENERELT.

MARIT & ODDVAR LILLEÅS. KARLSMINNEGT. 89
1. ETASJE PLAN ETTER OMBYGGING. MÅL 1:50. TEGN. 23/6 76
S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER



MARIT & ODDVAR LILLEAAS' ENEBOLIG i KARL SMINNEGATA 65. STAVANGER. 2. ETASJE ETTER OMBYGN. 1:50. TEGN. 22/6 77

S. CHR. HAALAND. ARKITEKT MNAL 4000 STAVANGER

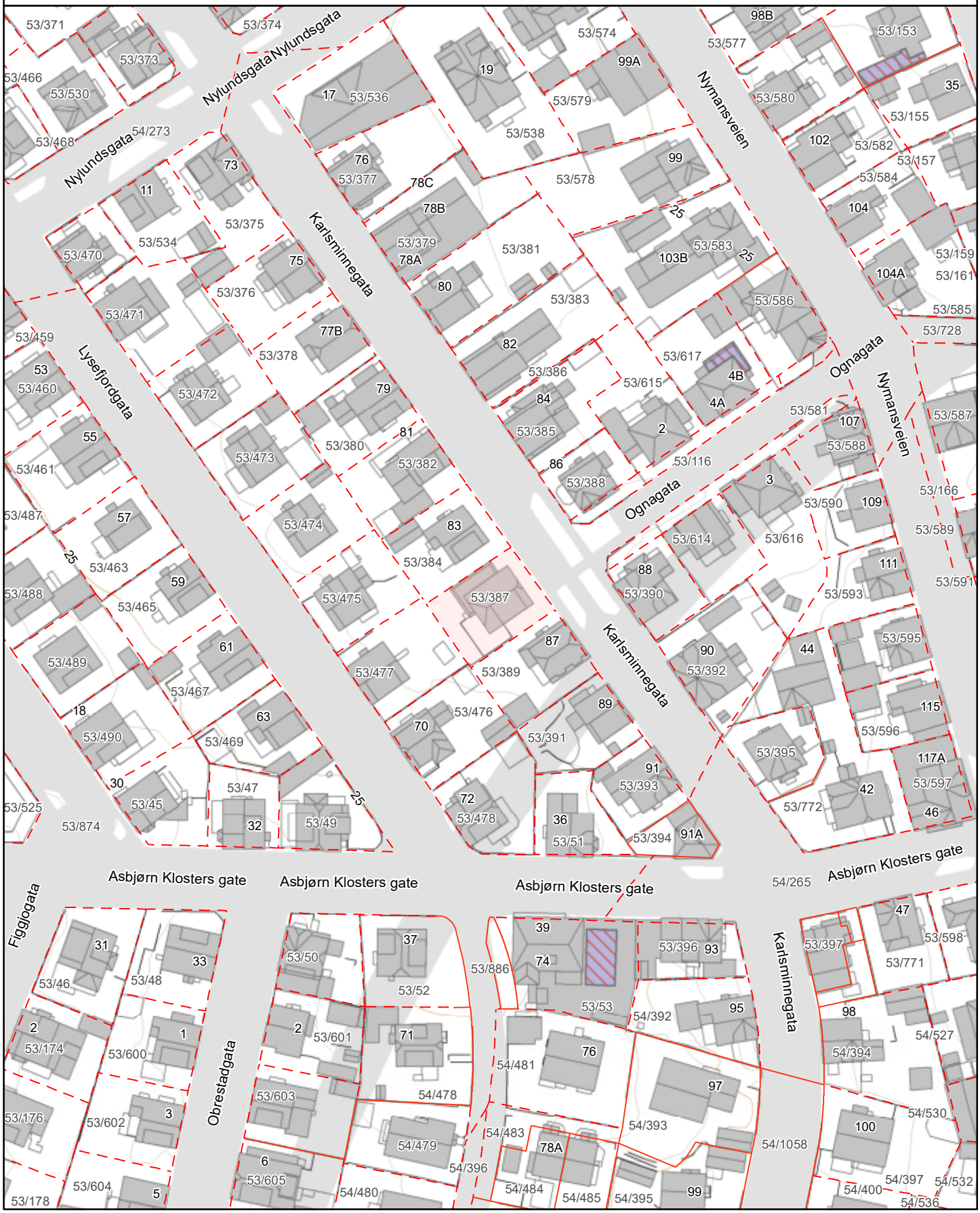
MANUSKALBESKR. VARMEBEREGNING + MÅLSETTING JENTEROM

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/387/0/0
Dato: 2025-04-28
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/387/0/0
Dato: 2025-04-28
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Karlsminnegata 85
Gnr. 53 Bnr. 387 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0134

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater