KJOTVES GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Servitutt
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Regulering
Kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig

Kjotves gate 1
4044 Hafrsfjord



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 06/06/2025

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:38, Bnr: 3027
Hjemmelshaver:	Tom Willas Moen/Anne Torill Østbø Hatleskog
Tomt:	545 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1994
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 15 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Tom Willas Moen/Anne Torill Østbø Hatleskog
Tilstede under befaringen:	Tom Willas Moen/Anne Torill Østbø Hatleskog
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er lett skrående, opparbeidet med markterrasser, utestue/bod, blomsterbed og naturstein.
Frittstående garasje med bod og oppstillingsplass for biler i front, belagt med belegningsstein.
Fremstå pent opparbeidet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er bygget med grunnmur i betong og støpt plate på mark i betong, trapp utvendig i betong.

Yttervegger er isolerte bygget i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass.

Takkonstruksjon er bygget som saltak med takoppløft og ark.
Yttertaket er bygget på dragere/sperr som er tekket med tegl-panner, yttertaket er isolert og har lufting.
Takrenner, beslag og nedløp er i plast.

Boligen har bjelkelag av trevirke. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje har støpt betong-dekke.

Boligen har pipe i lettklinker (antatt Leca) som er pusset, lukket peis er montert i stue 1. etasje. Utvendig pipe er belagt med skifer.

Vegger innvendig i kjeller er isolerte og utforede med plater. Deler av kjeller har synlig grunnmur.

Garasje med bod.
Vegger er bygget i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Deler av garasje har vegger i betong.
Gulvet har belegningsstein.
Takkonstruksjon er oppført som saltak kledd med tegl-panner.

Utestue med bod.
Vegger er bygget i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Støpt gulv med varmekabler i utestue.
Takkonstruksjon er oppført som saltak kledd med tegl-panner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.

Noen bruksmerker må påregnes.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller hybel.

Tak og vegger har for det meste malte gipsplater og en del panel. Vegger i bad har fliser.
Gulv har for det meste fliser og laminat/parkett.

Takhøyde er målt til 232 cm. målt i stue/kjøkken.

Kjeller hoveddel.
Tak og vegger har for det meste malte plater og noe panelplater. Laminat, vinyl-belegg og malt synlig betong.
Tak har synlig betong-dekke.

Takhøyde er målt til 238 cm.

1. Etasje:
Tak og vegger har for det meste malte/tapet plater.
Gulver har laminat og fliser.

Takhøyde er målt til 238 cm. målt i stue/kjøkken.

2. Etasje.
Tak og vegger har for det meste panel og plater med malt strie.
Gulver har furugulv og fliser.

Takhøyde flatt tak er målt til 239 cm. målt i gang. Har flere forskjellige skråtak med ulike takhøyder fra 40 - 373 cm.

Innvendige dører er hvitmalte, 1. etasje har sorte dører.
Innvendige trapper er i furu.

Oppvarming av boligen består av lukket peis i stue, varmepumpe, varmekabler i store deler av boligen og panelovner.

Samtlige våtrom har fliser på vegger og gulv, innstøpte varmekabler.
Innredninger med servanter, dusjhjøner med glassvegger og garnityr.

Ventilasjon av boligen er av willavent (balansert) et anlegg for kjeller og et for 1-2. etasje.

Innvendig røropplegg er i kobber og avløp er i plast fra byggeår.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opparbeidelse av utvendige arealer mellom 2015 - 2020.
Ventilasjonsanlegg 1-2. etasje 2016. Hybler og kjeller 2020.
Utestue med bod 2019.
Dreneringen er skiftet mot sør og deler av vest 2016.
Bad 2. etasje 2018.
Renovert hybel kjeller 2019-2020.
Bad hybel 2019.
Kjøkken er nytt i 2021.
Peis i stue/kjøkken ny i 2021.
Elektrisk anlegg er oppgradert med ny sikringer og diverse fra 2015-2025.
Lamiflex varmesystem i Stue, kjøkken og tv stue 2021.
2 vinduer og en skyvedør (1. etasje) er skiftet i 2021.
Store deler av innvendige overflater er fornyet siden 2015-2025.
Varmepumpe ny 2022.
Bad 2. etasje er under rehabilitering nå, ikke ferdigstilt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 Leilighet.	54				50	4
Kjeller Hoveddel	67				32	35
1. Etasje	129			90	129	
2. Etasje	98			4	95	3
SUM BYGNING				94	306	42
SUM BRA	348					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje med bod.		22				22
Utestue med bod		15				15
SUM BYGNING		37				37
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:

Leilighet kjeller.
Entre, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Kjeller hoveddel.
Trappegang, 4 boder og trimrom.

1. Etasje.
Entre/hall, toalett-rom, stue, kjøkken, vaskerom, tv-stue og gang.

2. Etasje.
Gang/trappegang, 4 soverom, 2 bad, stue og kott.

BRA-e:

Garasje med bod.
Ute-stue med bod.

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. Loft har mye skråtak med forskjellige takhøyder som vanskeliggjør oppmålingen.

-Arealer i trappeganger inngår i arealet.

Kjeller leilighet.
BRA-i inngår med 54 kvm. 50 kvm. P-rom og 4 S-rom.

Kjeller Hoveddel.
BRA-i inngår med 64 kvm. 32 kvm. P-rom og 35 kvm. s-rom.
Veggtykkelse mellom hybel og hoveddel inngår i arealet med 3 kvm.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 129 kvm. P-rom
TBA er oppmålt til omtrentlig 90 kvm markterrasser rundt boligen.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 98 kvm. 95 kvm P-rom og 3 kvm. S-rom.
TBA er oppmålt til 4 kvm. balkong med utgang fra soverom/stue.

Frittstående garasje med bod er oppmålt til 22 kvm. S-rom. Garasje 18 kvm. og bod 4 kvm.

Utestue med bod er oppmålt til 5 kvm. bod og 10 kvm. utestue, S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Våtrom/bad 2. etasje er under en total rehabilitering, rommet er ikke ferdigstilt på befaringen og av den grunn' heller ikke vurdert.
I følge eier skal våtrommet ferdigstilles, med dokumentasjon før salget av boligen.

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.

06/06/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmur er av stedstøpt betong, delvis synlig over terreng ved kjellertrapp.
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 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:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår/2016 og det registreres mindre tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Drenering og utvendig fuktsikring er skiftet mot sør og delvis mot vest i 2016. Arbeidet har ikke dokumentasjon men er i følge eier utført forskriftsmessig.

Drenering fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
Fallforhold er ikke kontrollert, grunnet store deler av terreng er skult av terrasser, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur.
Synlig del har tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Knotteplast som fuktsikring mot grunnmur er registrert med klemlist i topp.

Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over.
Målinger som er utført viser 17,7 % vektprosent fukt i konstruksjonen, dette er ikke spesielt høye målinger men bør ikke normalt overstige 15%.

Det er utført målinger også i hybel med lavere fuktinnhold. Vegger (innside) er i dette tilfellet oppført i henhold til Byggforsk sine anbefalinger og er fra 2019.
Målinger som er utført viser 13,9 % vektprosent fukt, altså godt innenfor krav.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Generelt anbefales det alltid å spyle drensledninger for økt kapasitet.
-Mer en halvpart av normal levetid på utvendig drens/fuktsikring er passert.



TG 1 1.4 Støttemurer

En støttemur i front av boligen (støpt betong), ved kjellertrapper, rekkverk i trevirke montert på topp.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning i impregnert kvalitet fra byggeår.

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

-Terrassebord er anlagt helt inn til bordkledning uten beslag/klaring, begrenser luftingen noe. Som et tiltak anbefales montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning, samt forbedre luftingen.
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.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid, kledning er allikevel i god stand med alder tatt i betraktning.
Kledning på tak-oppløft anbefales malt.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Ytterdører er i trevirke med isolerglass, inngangsdør er i malt trevirke.
Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.

Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

2 vinduer og skyvedør 1. etasje er skiftet i 2022 TG 1.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid.
-Inngangsdør har noe luftlekkasjer i pakning, kan eventuelt skiftes.
-Det er registrert noen fuktskjolder innvendig karm i stue 2. etasje, det er ikke påvist fukt ved befaringen men anbefales undersøkt.
-Takvinduer har slitasje i trerammer innside, ikke påvist fukt.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon bygget som saltak i tre med dragere og sperr. Tekket med glaserte tegl-panner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og via luke 2. etasje.
Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Merknader:

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.

Taket er tekket med (glaserte) tegl-panner, sutak er erfaringsmessig av suttaksplater, papp, strø og lekter.

Lufting er visuelt besiktiget via luke, registrert luftespalte på synlig del av konstruksjonen.
Hele taket er isolert og igjen kledd, lufting av takkonstruksjon er ellers ikke mulig å inspisere.
Alder på byggningsdelen er utgangspunkt for tilstandsgrad.

Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-50 år.
Glaserte takpanner har en estimert levetid på opp mot 80 år.
Det er ikke registrert noen lekkasjer innvendig i boligen, visuelt besiktiget innvendig 2. etasje.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
-En gjennomgang av samtlige bly/beslag må påregnes.
-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.
Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes på sikt. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Kun besiktiget fra luke i vegg, mangler gulv for tilkomst. Ventilasjonsanlegg er montert med kanaler. Loftet er utført som kaldt rom.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

En balkong i front av boligen på ca. 4 kvm. oppført på bjelkelag med terrassebord.
Tett rekkverk i trevirke, oppmålt til 90 cm. Dagens krav er min. 100 cm.
Balkong er antatt fra byggeår TG 2.

Markterrasser rundt store deler av boligens bakside. Terrassebord med antatt impregnerte bjelkelag, ikke synlig konstruksjon. Terrasser er fra nyere tid 2015-2019 TG 1.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Balkong i front av boligen har noe slitasje og har behov for fornying/vedlikehold.
-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledning-bord. Gjelder samtlige terrasser.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt, utvendig forblendet med skifer.

Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluke i stue, pipe er oppført fra 1. etasje.
Det er montert en lukket vedovn/peis i stue/kjøkken, ny i 2021. Peis er synlig fra kjøkken og stue.

Merknader: -
-Sotluke mangler ubrennbart materiell mot laminat, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg. Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etasjeskiller er av bjelkelag i trevirke, betong-dekke mellom 1-2. etasje. Kjeller har støpt betong.

Gulver har for det meste fliser, furugulv og parkett/laminat.

Det er registrert noe knirk i gulver.

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på.

Kjeller har høydeforskjeller i gulvplan på mellom 10-12 mm. målt i hoveddel og hybel.

1. etasje har høydeforskjeller på ca. 7 mm. målt i kjøkken/stue.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik,

---

Merknader: -
2. etasje har høydeforskjeller på 19 mm. målt i gang/soverom TG 2.
-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 2. etasje en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Rom under terreng (kjeller) har utforede isolerte vegger som har malte plater/panel.
Deler av kjeller hoveddel har synlig malt grunnmur.

Innvendige vegger i hybel er oppført i 2019, i følge eier er dette utført etter Byggforsk anbefalinger for oppbygging av vegger mot terreng. Vegger fremstår som nytt.

Vegger i hoveddel har synlig malt grunnmur og delvis fornyet med panelplater.
Resterende er fra byggeår.

Innvendige himlinger har malte gipsplater i hybel og synlig beton-dekke i hoveddel.
Det er ventiler med tilluft og avtrekk i hele kjeller, ventilert via ventilasjonsanlegget.

Merknader: -
Vegger fra byggeår.
-Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur, gjelder vegger fra byggeår. Feil utført med diffusjonsperre. Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes, TG 2.
Ved fremtidige rehabilitering av innvendige vegger anbefales plast fjernet.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Gulver i kjeller har fliser, laminat/parkett og noe synlig malt betong.
Det er ikke påvist unormale fukt innhold ved fuktsøk i gulvet.

De fleste gulv i kjeller er oppgradert/fornyet mellom 2019-2023.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.

Soverom hybel er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger for hybel.
Bod i kjeller er utgangspunktet for hoveddel.

Merknader: -
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk, isolasjon, papp mot grunnmur med diffusjonsperre. Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes, heller ikke svart papp mot grunnmur. Utførelse av oppbygging av vegger var vanlig for tidsrommet for når boligen ble oppført.

Fuktighetsmålingen viser 17,7% vektprosent i bunnsems. Skal ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke.
Måling i bunnsems tilsier at det kan være et påpegynnende fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Skadelig fukt i bunnsems på over 20% vektprosent kan være skadelig, målinger på 17,7 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt.

Utforede vegger i hybel mot terreng har riktig utførelse.
Målinger som er utført i soverom hybel viser 13,9 % vektprosent og er innenfor krav på 15%.

TIltak og grunnlag for TG.
-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt.
-Feil oppbygging av utforede vegg grunnet bruk av svart papp og diffusjonsplast. Ved eventuell fremtidig utbedring/rehabilitering anbefales papp og plast fjernet.



10. Våtrom

10.1 Bad hybel

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger og gulv har fliser, taket har malte gipsplater.
Innredet med innredning/skap med vask, blandebatteri og gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Dusjvegger i glass, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med ventil tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er opplyst renovert i 2019.

Merknader: -
-Registrert en del kalkutslag i fuger, samt missfargede fuger, anbefalt rengjort.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke 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 med gulvvarme med termostat. En plastsluk i dusjsone.
Dusjsone har nedsenk på noen mm. lokalt fall i dusjområdet.

Merknader: -
-Det er registrert en flis med mindre bom, kan forsøkes utbedret med epoxy mellom fuger. Anbefalt utført av murer.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe redusert fall i dusjsone -stedvis flatt anlagt-

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, i følge eier.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført av fagfolk i 2019 men uten dokumentasjon.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Det er utført fuktmålinger i tilstøtende rom -i dette tilfellet hull i vegg - uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.
Det er heller ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er ikke synlig klemring/mansjett i sluk, noe u-fagmessig utførelse av tilslutninger mot sluk.
Sluk har i tillegg bruk av sillicon-masse rundt sluk, skal normalt ikke benyttes i sluk.
Riktig utførelse skal ha synlig mansjett og klemring.
-Membran-arbeider mangler godkjent dokumentasjon.

Eier har bilder på bruk av mansjett/membran.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



10.2 Vaskerom 1. etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet består av utslagsvask med blandebatteri, skap med benk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Våtrommet er fra byggeår.
Vegger har malt strie/tapet og taket har malte plater.
Gulvet har fliser/vinyl-belegg med gulvvarme.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med takventil tilkoblet willavent anlegg.

Normal levetid på våtrommet er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulvet består av fliser, varmekabler og en plast sluk under skap.
Fliser er lagt på vinyl-belegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. Stedvis noe motfall er registrert.
-Det er registrert stedvis noen fliser med bom (mangelfull limdekning)

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges om for å få riktig fall til sluk.
-Terskel mangler tett membran oppbrett ved dører. Skal være minimum 15 mm. over fliser, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom.
-Etablere membran oppbrett på 15 mm. i døråpninger.
-Fliser med bom kan forsøkes utbedret med epoxy.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har malt strie.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom grunnet våtrommet grenser mot betongdekke.
Ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-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.

10.3 Bad 2. etasje (lite)

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser, taket har malt panel.
Innredet med innredning/skap med vask, blandebatteri og gulvstående toalett.
Dusjvegger i glass, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med ventil tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er opplyst renovert i 2018.

-Dør står i våtsone for dusj, normalt vil dusjvegger begrense vannsøl.
-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Merknader: -
-Det er registrert noen fuger med reduserte mengder fugemasse og noen fliser med sprang Ujevnheter. Avvik er mer kosmetiske.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke 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, gulvvarme med termostat. En plastsluk i dusjsone.
Dusjsone har nedsenk på noen mm. lokalt fall i dusjområdet.

Merknader: -
-Det er registrert flere fliser med bom, kan forsøkes utbedret med epoxy mellom fuger. Anbefalt utført av murer.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe redusert fall i dusjsone -stedvis flatt anlagt-

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, i følge eier.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført av fagfolk i 2018 men uten dokumentasjon.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Det er utført fuktmålinger i tilstøtende rom, uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.
Det er heller ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er ikke synlig klemring/mansjett i sluk, noe u-fagmessig utførelse av tilslutninger mot sluk.
Sluk har i tillegg bruk av sillicon-masse rundt sluk, skal normalt ikke benyttes i sluk.
Riktig utførelse skal ha synlig mansjett og klemring.
-Membran-arbeider mangler godkjent dokumentasjon.

Eier har bilder på bruk av mansjett/membran.



11. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

11.1 Kjøkken hybel

TG 1 11.1 Kjøkken hybel

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, vask og blandebatteri.
Integrert kjøle/fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator over platetopp.
Komfyrvakt montert med enhet over platetopp.
Det er montert automatisk lekkasjesikring under vask med føler.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Gulv har laminat, vegger/tak har malte gipsplater og panel.

Kjøkken og innredning er nytt i 2019.

Merknader:

11.2 Kjøkken 1. etasje

TG 1 11.2 Kjøkken 1. etasje

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, benkeplate i granitt, vask og blandebatteri. Kjøkken og innredning er nytt i 2021. Kjøkkenøy med skap, benkeplate i granitt og vinskap.
Integrert 2 kjøleskap, 2 komfyrer med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator i platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i kobber, avløp i plast.
Laminat på gulv, malte gipsplater/plater på vegger og tak.

Det er montert automatisk lekkasjesikring under vask med føler.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger har for det meste plater med tapet/malte overflater
Gulv har for det meste tregulv, laminat og fliser.
Tak har malte plater og panel.

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Innvendige overflater har stått for en vesentlig fornying i senere år og fremstår i pen stand.
Noen gulv er fra byggeår og har følgelig noe slitasje, stort sett bare i 2. etasje, trapper er også fra byggeår.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Røropplegg er fra byggeår.
Røropplegg er i kobber, og avløp er i plast.
Deler av røropplegg er fornyet ved rehabilitering av våtrom/kjøkken.

Hovedstoppekran er montert ved varmtvannsbereder i bod kjeller.

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 kobber 25 - 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Utvendige avløpsrør/inntak er ikke vurdert.

Merknader: -
-Røropplegg fra byggeår får TG 2 grunnet alder.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Det opplyses om at vannledninger i bad som er rehabilitert skal i følge forskrift være lett utskiftbart, rør-i-rør eller utenpåliggende. Våtrom er ikke utstyrt med dette men kobber fra byggeår som er skjult i vegger. Dette er et avvik.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er montert 2 varmtvannsberedere i kjeller, ca. 200 liter hver.
En bereder er ny i 2012, den andre er fra byggeår.

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:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på terrasse ved tv-stue.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen er ny i 2022.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har 2 ventilasjonsanlegg montert, et anlegg for kjeller og et for 1-2. etasje.
Willavent anlegg med ventiler i store deler av boligen.
Kjøkken har ventilatorer med direkte avtrekk.
I tillegg ventiler i vinduer.

Ventilasjonsanlegg for hybel er nytt i 2020, hoveddel er fra 2016.

Ventilasjonsanlegg har en forventet levetid på ca. 20-30 år.

Boligen oppleves som godt ventilert på befaringsdagen.

Merknader: -

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger har plater/tapet, fliser på gulv og taket har takplater.
Renovert i 2020.

Merknader: -
-En flis med bom er registrert, kan utbedres med epoxy mellom fuger.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Garasje med bod er oppmålt til ca. 22 kvm. totalt.
Vegger har delvis betong, resterende har bindingsverks konstruksjon med bordkledning.
Taket er utført som saltak, kledd med glaserte-tegl-panner.
Garasje har belegningsstein på gulv.
Garasjeport i aluminium fra 2017. Omgjort til garasje fra carport samme år.

Utestue med bod er oppmålt til ca. 15 kvm.
Gulvet har støpt betong i utestue med varmekabler. Isolerte vegger/tak. Skyvedør med glass i front.
Ringmur og bindingsverks konstruksjon med bordkledning.
Taket er utført som saltak, kledd med glaserte-tegl-panner.

Presiserer at garasje og utestue ikke er vurdert, kun oppmålt.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har 4 stk. sikringsskap, samtlige skap/sikringer er fornyet fra 2015-2025.
Automatiske sikringer med overbelastningsvern.
Elektrisk anlegg har i tillegg fått fornyelse av bokser/trekkerør og ledninger ved rehabilitering av boligen.
Eier er selv elektriker og har stått for oppgradering av anlegget siden 2015.

Merknader: -
-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Eventuelt ta en utvidet El-kontroll på hele boligen.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Plantegninger for kjeller stemmer ikke med slik boligen er innredet, kjeller er innredet med en hybel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av enkelte rom i kjeller.

Plantegninger stemmer ikke med slik boligen ble oppført i 2. etasje. Stue har fått skillevegg, rommet er nå delt inn med et soverom.
Plantegninger i 1. etasje har også noen forandringer, kjøkken er flyttet og ombygget med åpen løsning.
Tiltaket er ikke omsøkt kommunen.

-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.

Kjellertrapp -utvendig- mangler håndrekker, anbefalt montert.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Det er registrert slukke-utstyr i samtlige etasjer samt brannvarslere.

Opprinnelig carport er ombygget til tett garasje med port i aluminium.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	-Generelt anbefales det alltid å spyle drensledninger for økt kapasitet. -Mer en halvpart av normal levetid på utvendig drens/fuktsikring er passert.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid, kledning er allikevel i god stand med alder tatt i betraktning. Kledning på tak-oppløft anbefales malt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid. -Inngangsdør har noe luftlekkasjer i pakning, kan eventuelt skiftes. -Det er registrert noen fuktskjolder innvendig karm i stue 2. etasje, det er ikke påvist fukt ved befaringen men anbefales undersøkt. -Takvinduer har slitasje i trerammer innside, ikke påvist fukt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. -En gjennomgang av samtlige bly/beslag må påregnes. -Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt. -Feil oppbygging av utforede vegg grunnet bruk av svart papp og diffusjonsplast. Ved eventuell fremtidig utbedring/rehabilitering anbefales papp og plast fjernet.
10.1.2	Bad hybel Overflate gulv
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
10.1.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke synlig klemring/mansjett i sluk, noe u-fagmessig utførelse av tilslutninger mot sluk. Sluk har i tillegg bruk av sillicon-masse rundt sluk, skal normalt ikke benyttes i sluk. Riktig utførelse skal ha synlig mansjett og klemring. -Membran-arbeider mangler godkjent dokumentasjon. Eier har bilder på bruk av mansjett/membran.
10.2.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje på våtrommet.
10.2.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Terskel mangler tett membran oppbrett ved dører. Skal være minimum 15 mm. over fliser, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom. -Etablere membran oppbrett på 15 mm. i døråpninger. -Fliser med bom kan forsøkes utbedret med epoxy. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.2.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. -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.
10.3.2	Bad 2. etasje (lite) Overflate gulv
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
10.3.3	Bad 2. etasje (lite) Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke synlig klemring/mansjett i sluk, noe u-fagmessig utførelse av tilslutninger mot sluk. Sluk har i tillegg bruk av sillicon-masse rundt sluk, skal normalt ikke benyttes i sluk. Riktig utførelse skal ha synlig mansjett og klemring. -Membran-arbeider mangler godkjent dokumentasjon. Eier har bilder på bruk av mansjett/membran.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Røropplegg fra byggeår får TG 2 grunnet alder. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det opplyses om at vannledninger i bad som er rehabilitert skal i følge forskrift være lett utskiftbart, rør-i-rør eller utenpåliggende. Våtrom er ikke utstyrt med dette men kobber fra byggeår som er skjult i vegger. Dette er et avvik.
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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250154

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne T Østbø Hatleskog	Tom Willas Moen

Gateadresse
Kjotves gate 1

Poststed	Postnr
Hafrsfjord	4044

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

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: 301250154

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lite bad 2 etg April 2019. Membran og fliser Murer med fagbrev. Bad hybler Mars 2020. Membran og fliser Murer med fagbrev. Stort bad 2etg Mai 2025 Membran og fliser utført av Geoflis. Selger har revet og klargjort alle bad for ny membran/fliser.
Arbeid utført av	Geoflis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluker er ikke byttet. Røropplegg er i kobber Ellers ja på tettesjikt og membran. Dette har selger bilder av.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplegg stort bad 2etg og bad hybler. Opplegg nytt kjøkken hybler og nytt kjøkken 1etg. Ny utekran.
Arbeid utført av	Rørlegger Sivertsen .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av selger som er elektriker med fagbrev gr L.
Arbeid utført av	Tom Moen (Selger)

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

Document reference: 301250154

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Renovering av 1 etg Stue/kjøkken Tømrer Flå : Montert inn diverse nye vinduer og ny skyvedør kjøkken. Selger : Bygget terrasse og spilegjerder. Bygget om carport til garasje Bod/Utestue.: utført av selger og Tømrer Flå
Arbeid utført av	Tømrer Flå

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To hybler i underetasje med felles kjøkken, stue, bad og bod.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250154

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: 301250154

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Torill Østbø Hatleskog	1a3c11588f1b8ca94828bb50145a55338a84cb8b	03.06.2025 13:12:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Moen	cb9df27547e3f986d96fb7fc4a916f605245bd39	03.06.2025 13:05:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250154

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

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

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

SERVITUTT

6242

AVTALE:

Eieren av gardenr. 38 bnr. 3027 i Stavanger Per Gunnar Skretting, gir med dette eier av Skjalgsgt. 10 g.nr. 38 bnr. 1122 tillatelse til å føre kloakken over den sydlige delen av tomten til offebtlig kloakkavløp i Kjotvesgt på følgende vilkår:

- Leggingen av kloakken skal skje uten kostnader for eier av g.nr. 38 b.nr.3027
- Kloakkavløpsrøret skal ha dimensjon for to utslippsekvivalenter for enebolig
- Etter legging skal grøften gjendekkes på vanlig måte
- Ved eventuell fremtidig oppgraving av kloakkledningen for utbedring av tett avløp, skal eier av Skjalgsgt 10 sørge for at hagen (plen, busker, trær, blomster etc som måtte bli berørt) blir brakt tilbake i opprinnelig stand igjen, uten unødige forsinkelser.

Stavanger, 6. mai 1993

Per Gunnar Skretting

Sigrid Skretting

Doknr: 6242 Tinglyst: 11.05.1993 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Fax.: 51 50 70 26

Stavanger, 02.02.95
Ref.: HS
Ark.:
S.id:

Per Gunnar Skretting
Kjotvesgate 1

4044 HAFRSFJORD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 38 bnr. 3027, Kjtvesgate 1, tilhørende Per Gunnar Skretting og utført etter bygningsrådets vedtak av 22.07.93, sak 3918 B ref, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Grunnmurspapp festes til grunnmur med list.
3. Utv. hovedtrapp bygges. For høyder større enn 0.5 meter monteres rekkvrk.
4. Utv. trapp fra grovkjøkken bygges. Evt. rekkverk/ håndlist monteres.
5. Rekkverk på kjellervange monteres.
6. Håndlist for kjellertrapp monteres.
7. Trapp/terrasse ut fra terrassedør monteres. Rekkverk monteres iht. byggeforskriftenes kap. 44:33.
8. Takvannsnedløp kobles til avløpssystem.
9. Rekkverk for terrasse i 2. etg. ferdigstilles.
10. Håndrekke innvendig hovedtrapp monteres.
11. Kott i 2. etg. ventileres.
12. Etterisolering av kjellerytttervegger.
13. Utførelse av kuldebroisolasjon for dekke, 1. etg. dokumenteres.
14. Hybelleilighet i kjeller er ikke godkjent som selvstendig boenhet.

Igangsatt: 10.09.93
Byggemelding mottatt: 21.06.93
Ferdigkontroll : 19.04.94
Påpekte mangler rettes innen 28.02.95.

for Roger T. Hansen
Byggesakssjef

Helge Svendsen

Kopi sendes Sigfred Rege, 4060 KLEPPE

TEGNINGER



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SØR

21 JUNI 1993

FASADER

BYGGHERR: SIGRID & FERGUNNAR SERETTING					
BYGGEPLASS					
KOMMUNE: STAVANGER 38 gnr 3017 bnr					
MÅL: 1:100 TEGN NR					
TEGN: 10.5.93 KE	DATO	KJELLER/UNDERETG	BRA (Bruksareal) m²	BA (Bergen areal) m²	BTA (Bruttoareal) m²
		1. ETG	m²	m²	BTA (Bebygd areal)
REV	REV	2. ETG/LOFT	m²	m²	m²
REV	REV	SUM	m²	m²	



FASADE MOT ØST



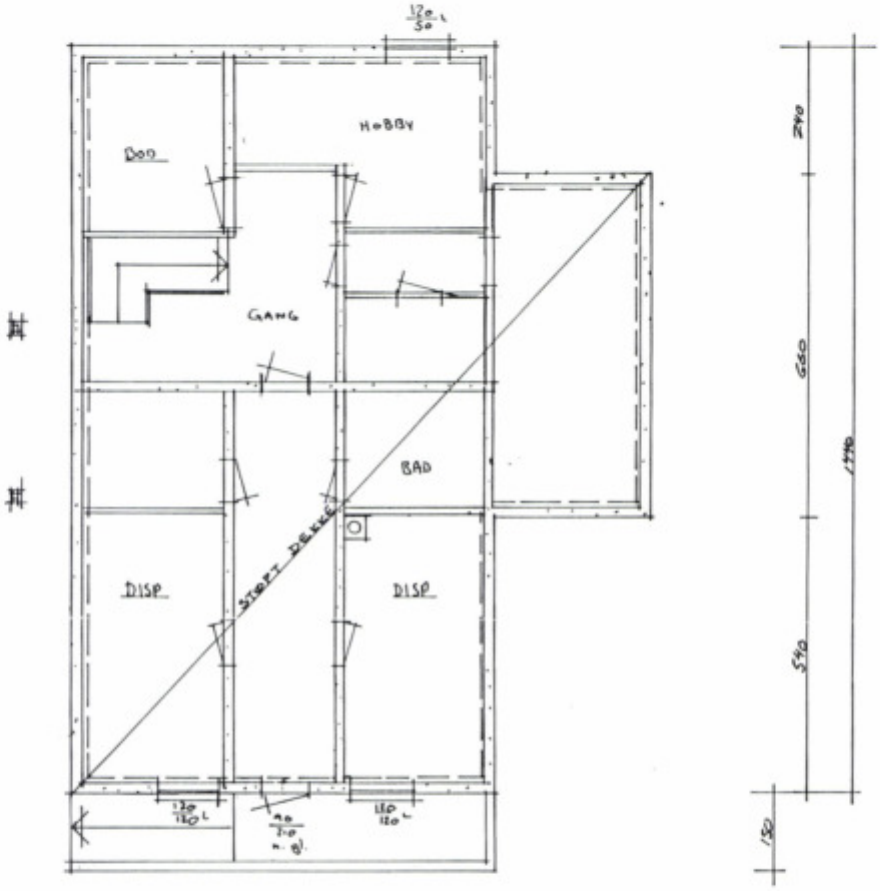
FASADE MOT NORD

21 JUNI 1993

FASADER

BYGGHERRE	SIGRID & PER GUNNAR SLETTING				
BYGGEPLASS					
KOMMUNE	STAVANGER	38 G.nr.	3022 B.nr.		
M/L 1:100	TEGN NR				
TEGN KT	DATO 10.5.93	KJELLER/UNDERETG.	BRA (Bruksareal) m²	BA (Bebygd areal) m²	BTA (Brutto areal) m²
		1. ETG.	m²	m²	BYA (Bebygd areal)
REV	REV	2. ETG/LOFT	m²	m²	m²
REV	REV	SUM	m²	m²	

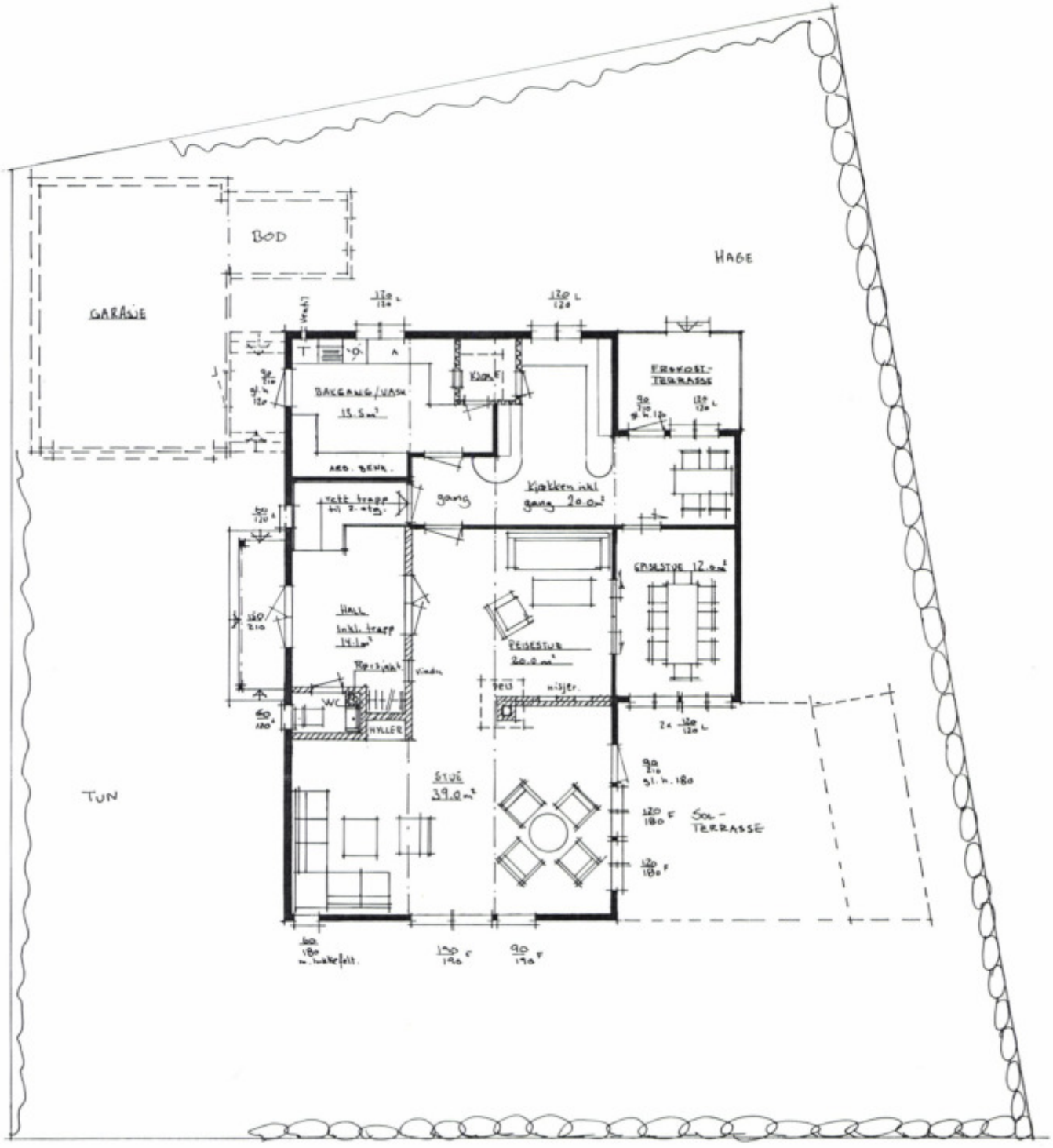




21 JUNI 1993

KJELLER

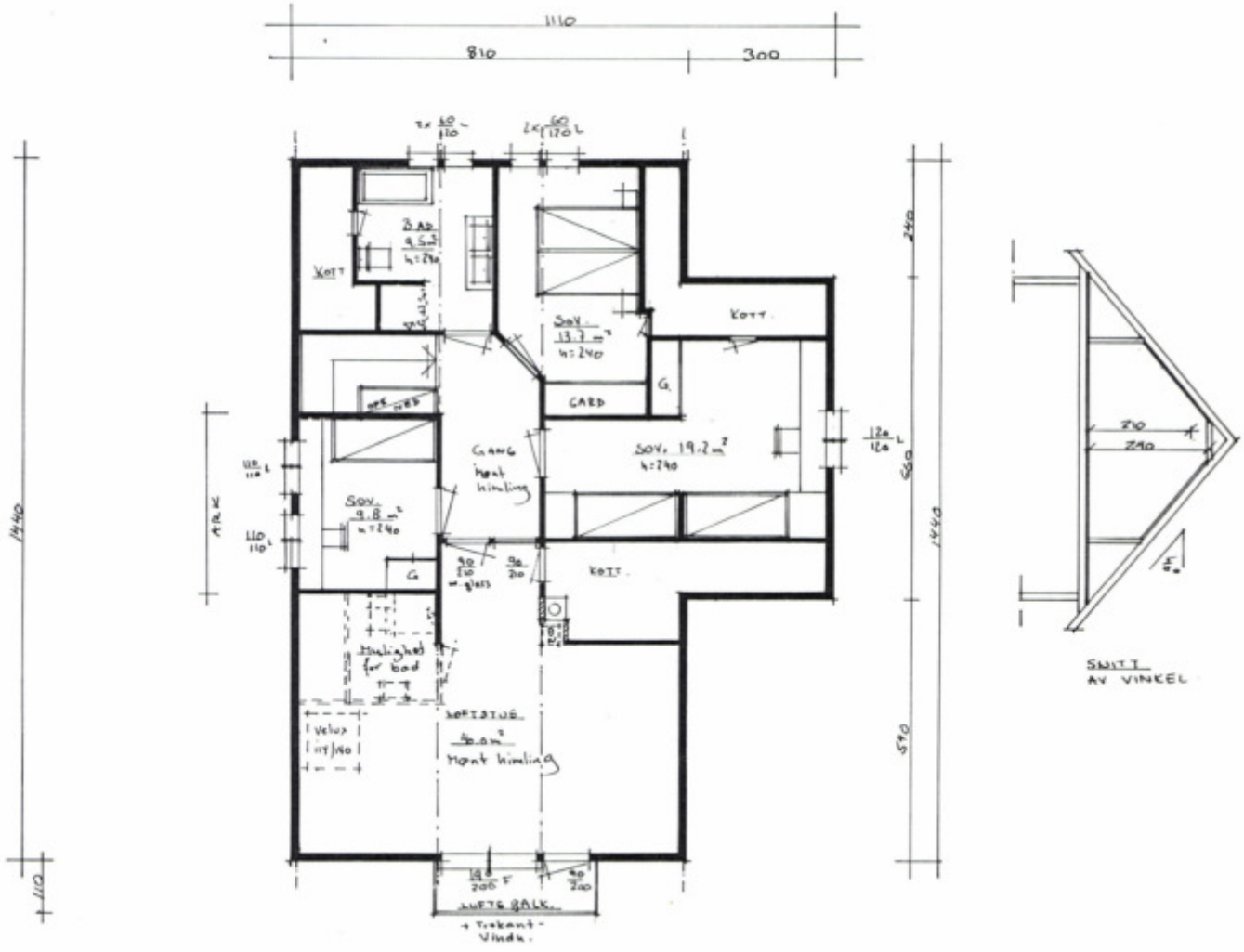
BYGGHERRE: SIGRID & PER GUNNAR SKRETTING					
BYGGEPLASS:					
KOMMUNE: STAVANGER		38 / 3027			
MÅL: 1:100	TEGN NR:				
TEGN: kf	10.5.93		BRA (Bruksareal)	BA (Boareal bolig)	BTA (Bruttoareal)
DATO		KJELLER/UNDERETG	126.4 m²	m²	136.4 m²
		1. ETG	128.4 m²	m²	BYA (Bebygd areal)
REV	REV	2. ETG/LOFT	92.8 m²	m²	m²
REV	REV	SUM	347.6 m²	m²	

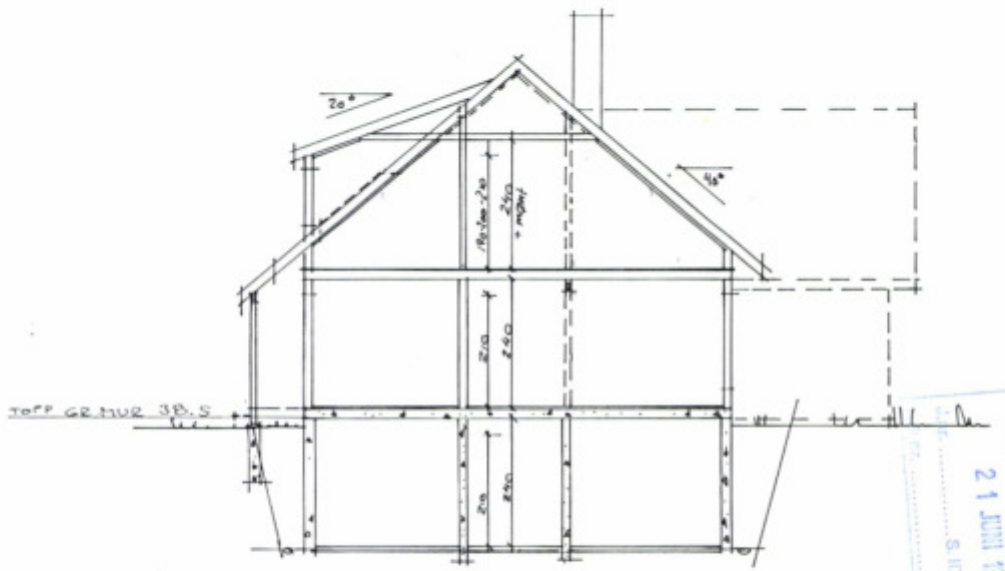


HOVEDPLAN.

BYGGHERR: SKRETTING					
BYGGESTED:					
KOMMUNE: STAVANGER	GNR: 38	BNR: 3077			
MÅL: 1:100	TEGN NR:				
TEGN: KK	DATO: 10.8.93	KJELLER/UNDERETG.	BRA (Bruksareal): 126.4 m²	BI (Beregnet areal): m²	BTA (Bruttoareal): 136.4 m²
		1. ETG.	128.4 m²	m²	BYA (Bebygd areal): m²
REV:	REV:	2 ETG/LOFT	93.8 m²	m²	
REV:	REV:	SUM	347.6 m²	m²	

21 JUNI 1993





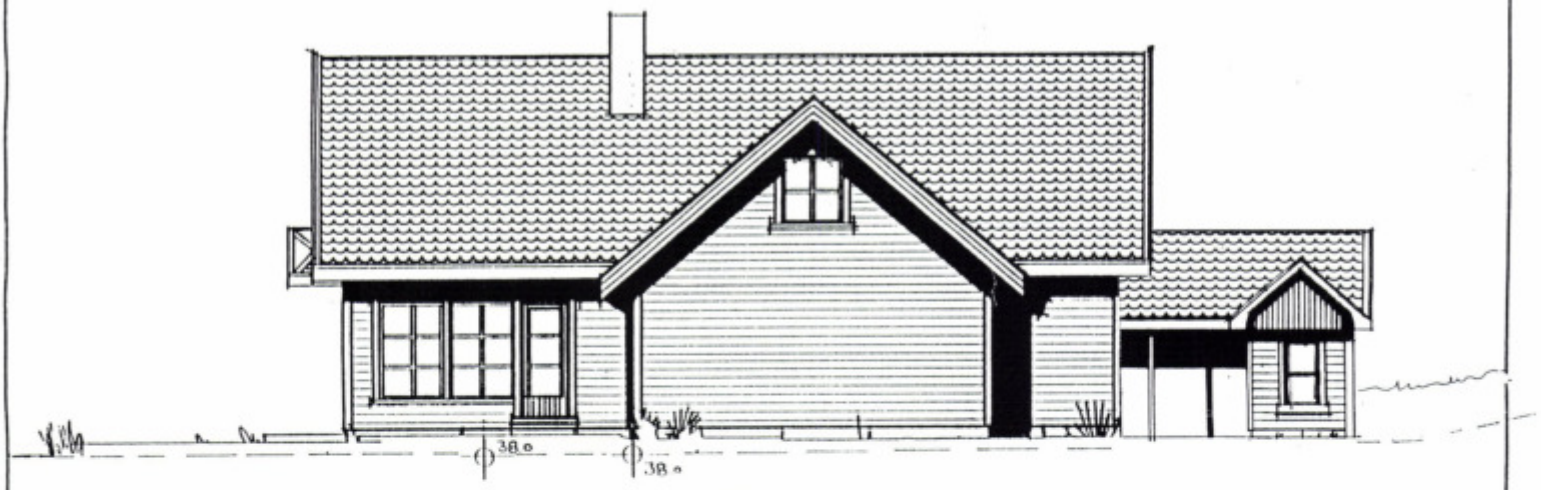
21 JUNI 1993

Z.ETG. + SNITT.

BYGGHERRE	SIGRID & PER GUNNAR SKRETTING				
BYGGESTED					
KOMMUNE	STAVANGER	28	3029		
MÅL	1:100	TEGN NR			
TEGN	DATO		BRA (Bruksareal)	BA (Balkong areal)	BTA (Bruttoareal)
KH	10.5.93	KJELLER / GARASJE	126.4 M²	M²	136.4 M²
		1. ETG	128.8 M²	M²	BTA (Balkong areal)
REV	REV	2. ETG-LOFT	92.8 M²	M²	M²
REV	REV	SUM	347.6 M²	M²	



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SØR

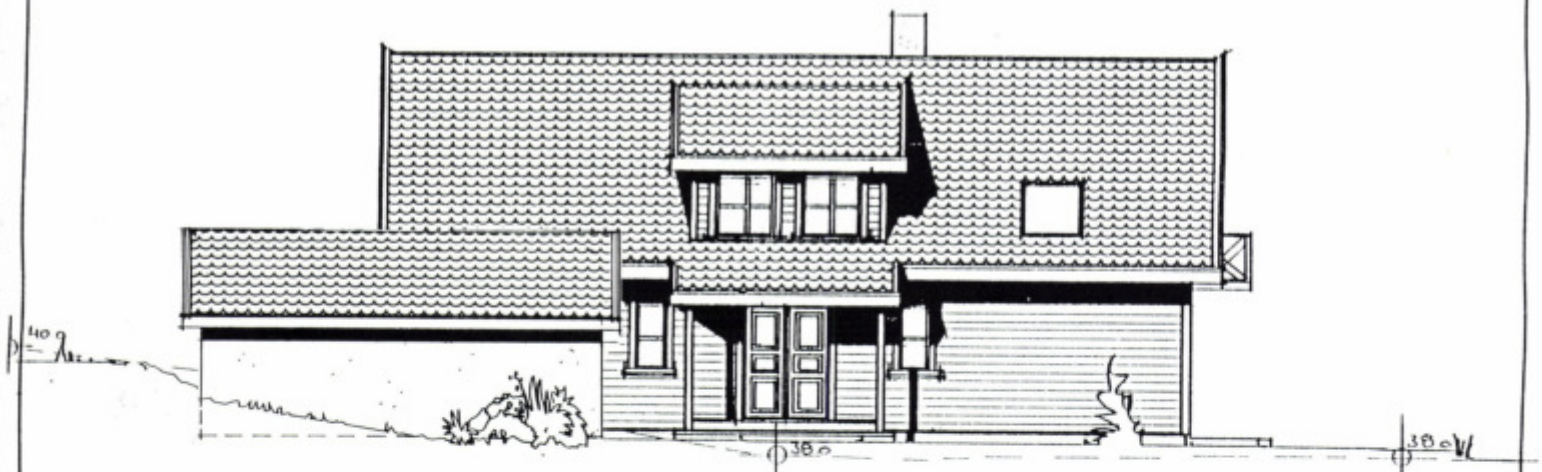
STAVANGER KOMMUNE
2 6 JUNI 1996

FASADER

BYGGEMÅL: OPPFØRING AV ENEBOLIG					
BYGGESTED:					
KOMMUNE: STAVANGER			30	30,7	
M/L 1:100	TEGN NR.				
TEGN 10.5.93 VE.	DATO	KJELLER/UNDERETG.			
REV.	REV.	1. ETG.			
REV.	REV.	2. ETG/LOFT			
REV.	REV.	SUM			



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD

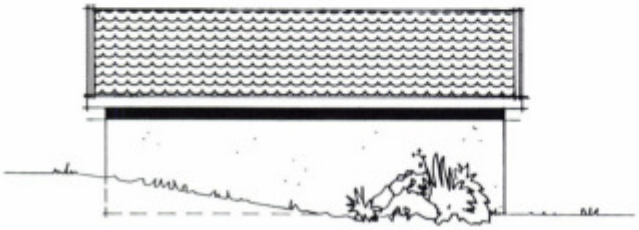
STAVANGER KOMMUNE
2 6 JUNI 1995

FASADER

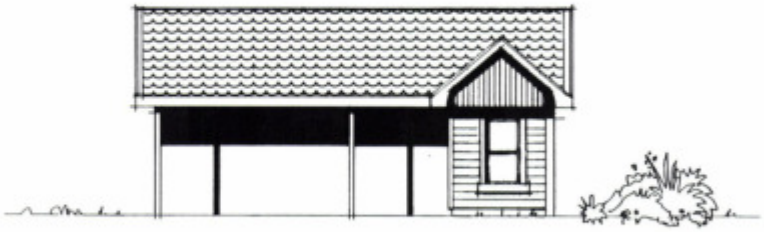
SIGRID & TEE GUNNAR SKRETTING					
BYGGESTED					
KOMMUNE STAVANGER	GNR 38	BNR 623			
MÅL 1:100	TEGN NR				
TEGN VK	DATO 10.5.93	KJELLER/UNDERETG.			
		1 ETG			
REV	REV	2 ETG I OPT			
REV	REV	SUM			



FASADE MOT VEST



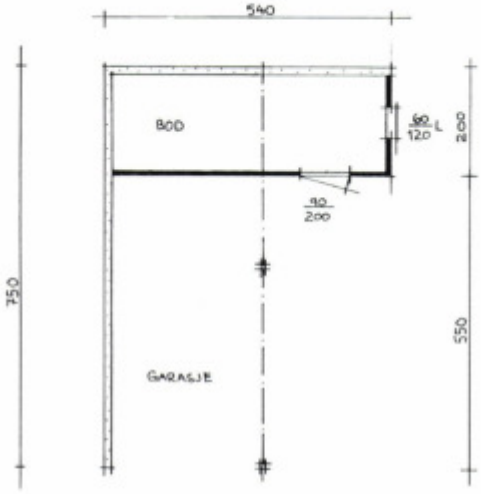
FASADE MOT NORD



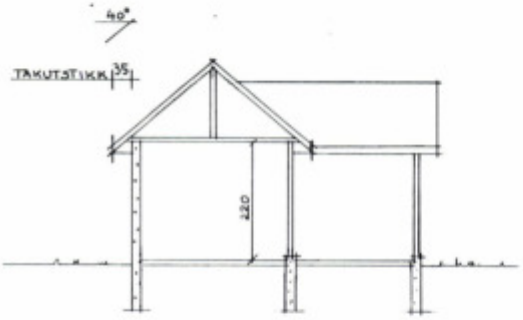
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



PLAN



SNITT

STAVANGER KOMMUNE
26 JUNI 1996
S. ID
Ark. nr.

	BRA (Bruksareal)	BA (Beregnet areal)		
KJELLER/UNDERETG.	M²	M²	TEGN M.G.	DATO 30.4.96
1. ETG.	M²	M²		
2. ETG./LOFT	M²	M²	REV.	REV.
SUM	M²	M²	REV.	REV.
22.5 BTA (Brutto areal) M²				

BYGGHERRE SIGRID OG PER GUNNAR SKRETTING

EIENDOM/ADR.

KOMMUNE STAVANGER

MÅL 1:100 | TEGN NR. | G.NR. 38 | B.NR. 3027

Byggekart over:
Gnr.38 Bnr.3027
(Kjotves gate 1)
M=1:1000 Ekv.1m Areal= 544m²
Kartref. K-20

Hjemmelshaver : Sigrid og Per Gunnar Skretting
38/3029 : Haakon Ostrød
38/104 : Håkon og Karl Helle
38/1122 : Sabine og Leif Gjessing
38/2695 : Haakon Ostrød
38/1123 : Lionel Carlyle Ral Harben
38/3028 : Ann Elin og Eivind Berland
38/3030 : Svein Kersbergen

Kommunalavdeling Byutvikling
for Oppmålingssjefen i Stavanger 26.05.93

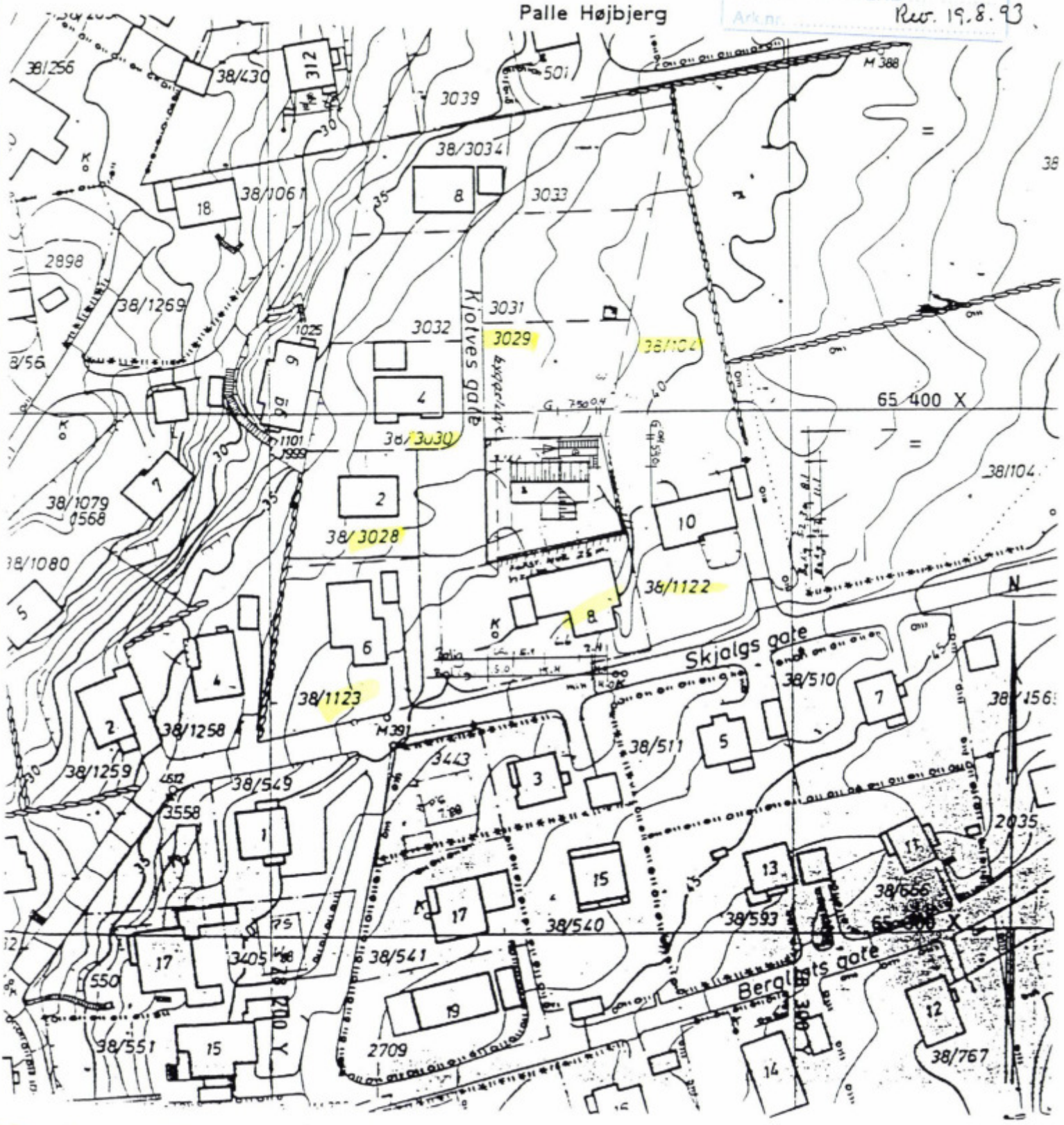
Nils A. Krohn

Rev. 30.4.96

STAVANGER KOMMUNE
KOMM.AVD BYUTVIKLING
26 JUNI 1996
J.nr. S.ID
Ark.nr.

Palle Højbjerg

Rev. 19.8.93.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.05.2019 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



REGULERING

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 938 FOR DEL AV GNR. 38, BNR. 104, MADLAMARK

Boligområde.

§ 1

På området skal det bygges frittliggende eneboliger. Bebygd areal skal ikke overstige 1/3 av samla grunnareal.

§ 2

Bygninger skal ha saltak med takvinkel 27 gr. Fastlagt møneretning er vist på planen.

§ 3

Parkering skal foregå på egen tomt. Garasje skal byggeanmeldes sammen med bolighuset, og det skal være plass til minst en bil foran garasjen på egen grunn.

§ 4

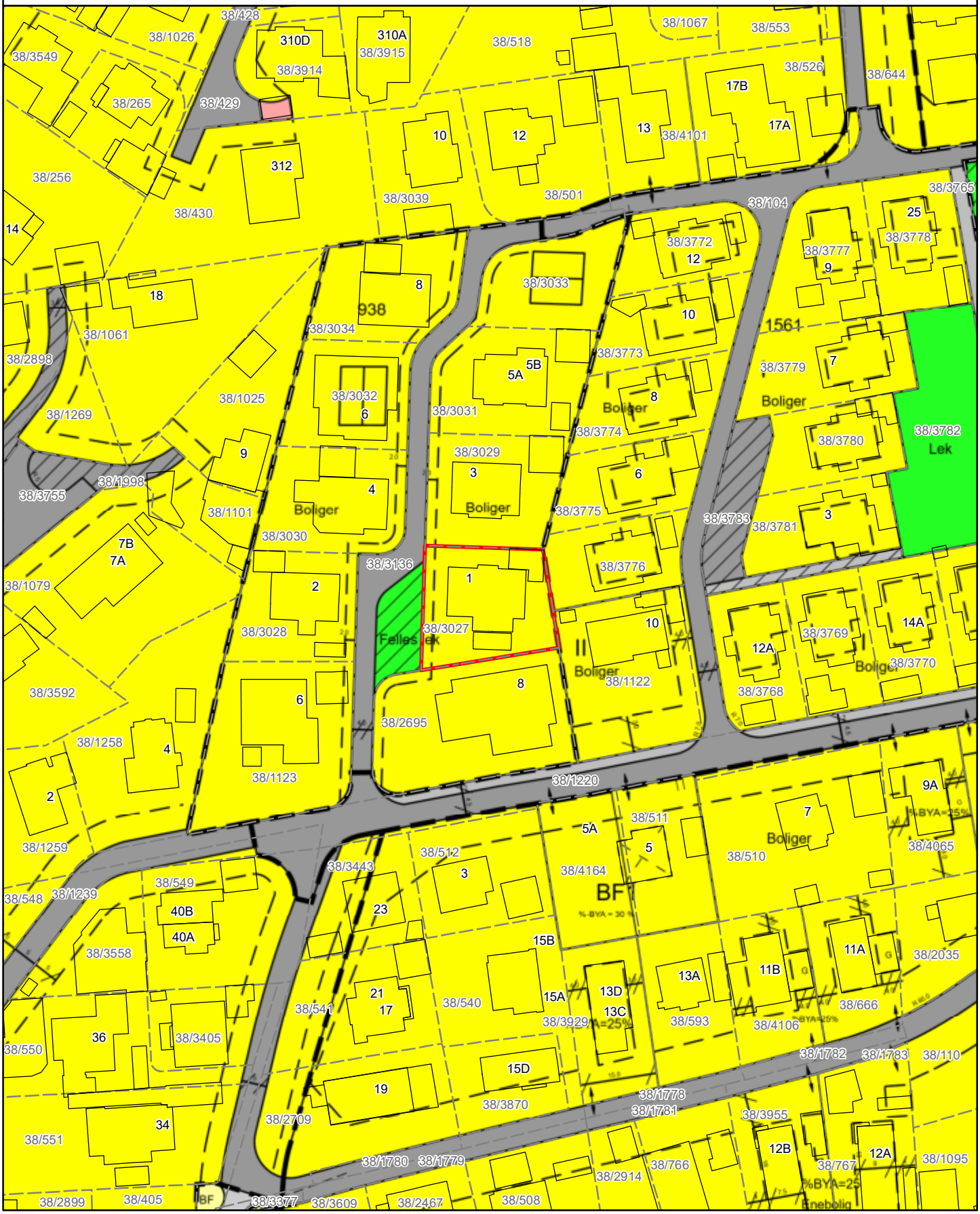
Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kjotves gate 1, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/3027/0/0
Dato: 2025-05-09
Målestokk: 1:1,000
Planident: 938
Ikrafttredelsesdato: 3.9.1981

Stavanger kommune

N

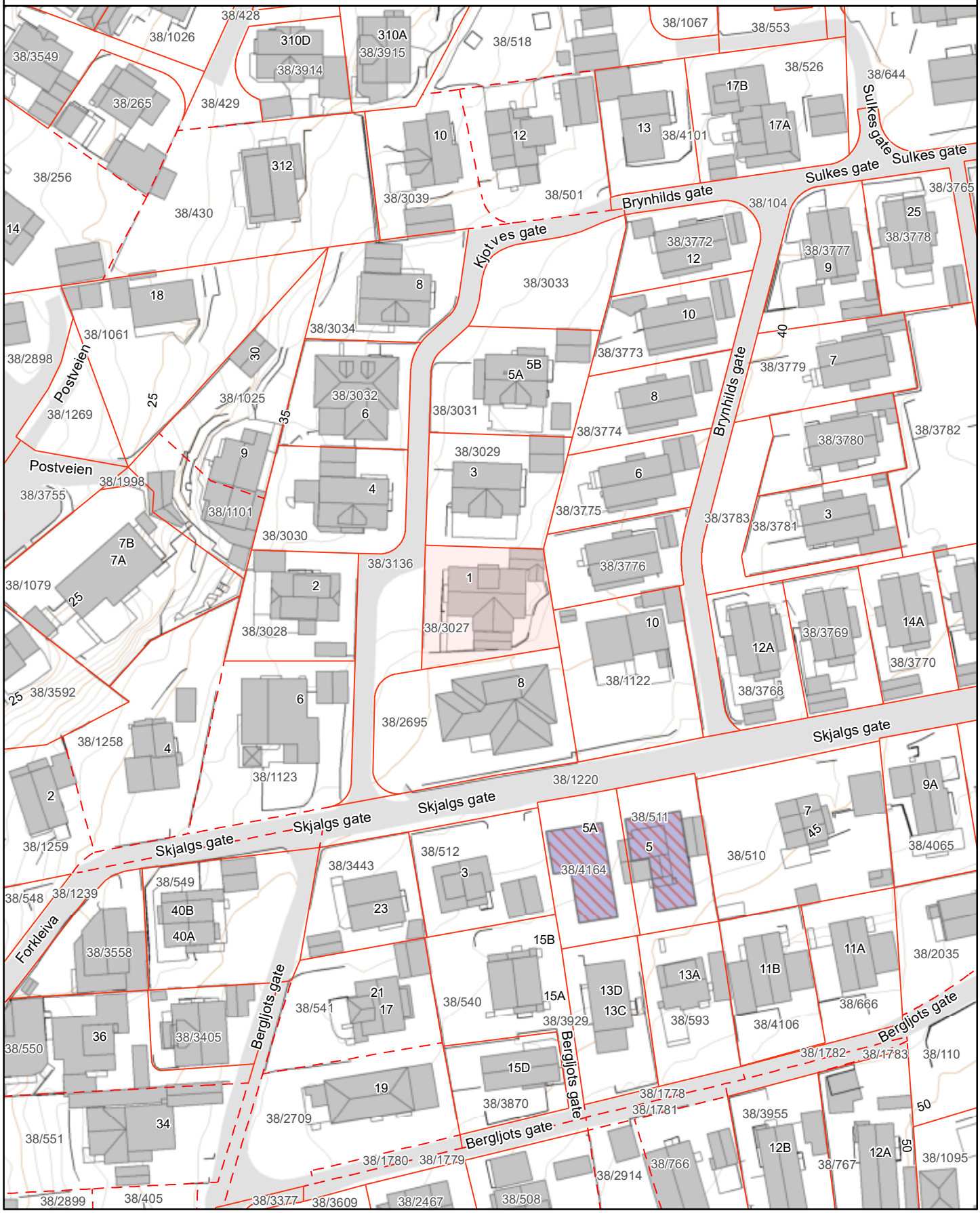


KART

Grunnkart

Adresse: Kjotves gate 1, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/3027/0/0
Dato: 2025-05-09
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



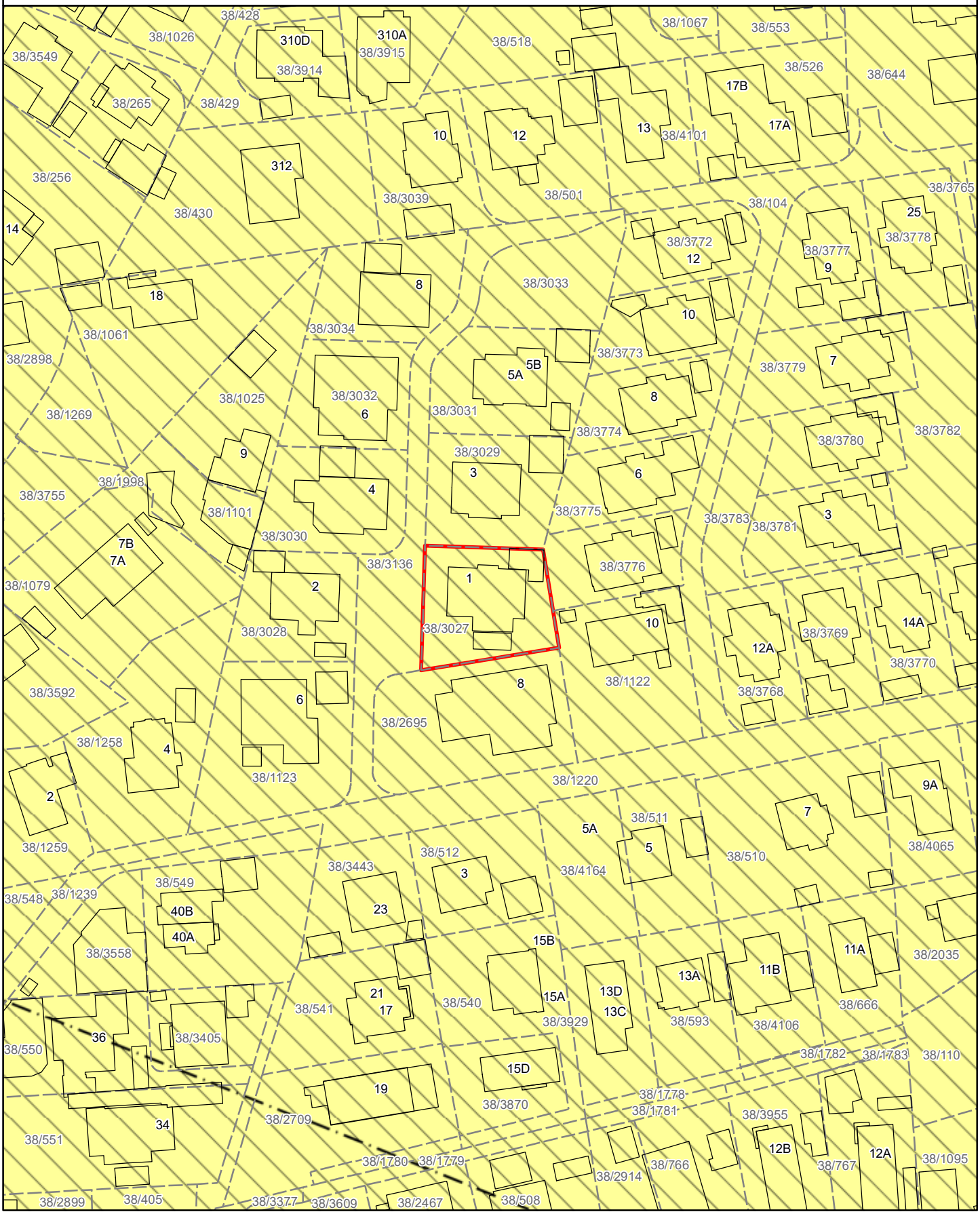
Kommuneplan

Adresse: Kjotves gate 1, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/3027/0/0
Dato: 2025-05-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



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:
Kjotves gate 1
Gnr. 38 Bnr. 3027 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0154

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@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