HAGAVEGEN 114

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Energimerke
Servitutter
Ferdigattest
Diverse kart
Illustrasjoner av ny bolig
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig

Hagavegen 114
4056 Tananger

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 14/04/2025

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:6, Bnr: 78
Hjemmelshaver:	Susanne Reienes/Jan Ove Ottesen
Tomt:	2171 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig/privat septiktank
Regulering:	Se meglers opplysninger
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1967
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.04.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var ca. 9 grader og regn på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Susanne Reienes/Jan Ove Ottesen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er skrående, har støttemurer, plen, busker, trær, plattinger og gårdsrom er belagt med skifer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er bygget med støpt plate på mark, grunnmur (pusset) er i betong/Leca.
Krypekjeller under deler av boligen.

Yttervegger er isolert, bygget i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Deler av fasader har murt teglstein som forblending.

Vinduer/dører har isolerglass.

Takkonstruksjon er bygget som saltak, oppført med w-takstoler.
Utvendig tekket med Decra panner.
Taket er delvis oppmønet, bygget på dragere/sperr med skråtak innvendig i deler av stue.
Takrenner er i plast og noe aluminium.

Boligen har bjelkelag av tre.

Boligen har teglsteins-pipe fra byggeår.

Kjeller ligger delvis under terreng.

Boligen har en frittstående dobbel garasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen bærer preg av alders slitasje/vedlikeholds mangler. Det må påregnes betydelige påkostninger for å oppgradere til dagens standard.
Boligen er 58 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.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
Tak har panel i trevirke.
Vegger har utforede vegger med malte plater og tapet.
Gulv har fliser og tepper.

Takhøyde er målt fra ca. 205-211 cm. målt i stue/gang.

1. Etasje:
Tak har takplater og panel.
Vegger har plater med tapet og teglstein.
Gulv har parkett og fliser, parkett er delvis malt.

Takhøyde er målt til ca. 234 cm. målt i kjøkken. Deler av stuetak har skråtak fra 238-338 cm.

Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke.

Innvendige dører er i trevirke og finer.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Våtrom har fliser på vegger og gulv, bad og vaskerom har skifer på gulv.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter med hvitevarer.
Gulv har fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Noen vinduer er skiftet i nyere tid.
Utvendig tak har Decra plater, antatt ca. 15 år gammelt.
Kjøkken innredninger er antatt fra 90 tallet.
Bad og vaskerom er antatt fra tidlig 2000 tallet.

©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	67			43	64	3
1. Etasje	124			66	124	
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje.		30		100		
Uthus		13				
Naust 1. etasje		32		20		
Naust 2. etasje		15				
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.
Entre, stue, 2 soverom, bod, gang, bad og kjøkken.

1. Etasje.
Entre, wc-rom, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-e:
Garasje.
Uthus.
Naust.

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 er innredet til hybel på 67 kvm.

Kjeller.
BRA-i inngår med 67 kvm. 64 kvm. P-rom og 3 kvm. S-rom.
TBA er oppmålt til 43 kvm. uteplass i hage med skifer.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 124 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 66 kvm. balkong med terrassebord, skifer langs bolig og uteplass ved ildsted med fliser.

Gårdsrom har skifer, omtrentlig oppmålt til ca. 100 kvm.

Garasje er oppmålt til 30 kvm. S-rom

Uthus er oppmålt til 13 kvm. S-rom

Naust 1. etasje er oppmålt til 32 kvm. S-rom
2. etasje er oppmålt til 15 kvm. S-rom.
Omtrentlig 20 kvm. platting som kai, kledd med impregnerte materialer.

Garasje, uthus, og naust/kai er kun oppmålt, ikke vurdert.
Enkel standard og må påregnes utbedret.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Entre i begge etasjer har med bom og sprekk i fugemasse.
Deler av stue har fliser med bom.

Utvendige plattinger/trapper som har skifer/fliser har også bom, deler av gårdsrom er utbedret i nyere tid.

Gulv i store deler av kjeller har fliser med tepper, fliser er av den grunn ikke vurdert.

©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.

14/04/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur. Grunnmuren utvendig er delvis under terreng og innvendig utlektet, slik at forsvarlig kontroll med tanke på riss eller sprekker ikke lar seg gjøre i disse lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet iht. alderen.

Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.

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 kjellergulv.

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 ved vindu kjeller, svinnriss i vindusåpninger 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.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er krypekjeller under deler av boligen, grunnmur er i støpt betong.
Stubbeloft har plater, isolert mot 1. etasje.
Krypekjeller har svært begrenset takhøyde og vanskeligjør inspeksjonen i innerste del.
Synlige fjellpartier i kjeller, det er ikke etablert diffusjonstetting mot grunn.

Merknader: -
Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser/fjell.
-Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren.
-Stubbegulv har flere hull i plater.
-Konstruksjonen regnes som risiko-konstruksjon med tanke på fuktighet og gnagere.
-Det er registrert fuktinnsig (fukt i betongvegg/gulv) ved fuktsøk i krypekjeller.
-Det er ikke registrert fukt og råteskader i stubbegulv.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning.
-Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, anbefalt fall ca. 3 meter ut fra grunnmur.
-Bedre utlufting av krypekjelleren anbefales, flere ventiler bør monteres.
- Hull i stubbegulv må tettes.
-Påvist fukt i vegger/gulv ved fuktsøk.
-Alder og normal slitasje på byggningsdelen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Grunnmursplasten er manglende eller usynlig.

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

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.

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

Merknader: -
-Det er registrert mangelfull fall fra boligen spesielt mot oppside/side, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Grunnmur er etablert direkte mot fjell, medfører at overgang mellom vegg og fjell er vanskelig å fuktsikre. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.
-Etablere bedre fall fra grunnmur.

TG 2 1.4 Støttemurer

Det er flere støttemurer på tomten i lødd naturstein og betong/stein, har noe skjevheter, grunnet marktrykk fra fyllmasser. Ikke uvanlig med marktrykk fra fyllmasser.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Støttemurer/trapper på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader.
Etablere rekkverk for å lukke avvik.
Støttemurer har enkel oppbygging, anbefales holdt under oppsikt.
Etablere rekkverk for å lukke avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



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.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Bordkledning er antatt fra byggeår og noe er fornyet, usikker alder.
Deler av fasader har teglsteinsmur. Lufting mellom yttervegg og fasader i teglstein er ikke kontrollert.

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

Merknader: -
GRUNNLAG FOR TG.
-Bordkledning er stedvis slitt og bærer preg av mangelfullt vedlikehold, det er registrert mindre råteskader stedvis.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning.
-Mangelfull musetetting bak 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.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man må beregne partiell utskifting. (kort resterende levetid igjen)

TILTAK.
-Kledning trenger vask og vedlikehold og stedvis utskifting.
- Lufting/musetetting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vindu er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Noen vinduer er fra 1995, 2005 og 2009.
Ytterdører er i trevirke.

Vinduer fra nyere tid er i noe bedre stand en resterende.

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

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er påvist fukt og råteskader i svært mange vinduer i boligen.
-Flere punkterte vinduer og påvist fukt/skader i innvendig trerammer.
-Vinduer med fukt og skader på påregnes utskiftet, resterende vinduer har kort resterende levetid.
-Flere dører er fra byggeår og må påregnes fornyet. Påvist fukt/skader i flere dører.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er oppført som saltak av w-takstoler, innvendig tak over stue har skråhimling.
Skråtak har sperre-konstruksjon og dragere i stål.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra loft og ved besiktigelse fra bakkeplan.

Takkonstruksjonen framstår i god stand alder tatt i betraktning.
Loftet er utført som kaldt loft, deler av gulvet har tregulv. Loftet brukes som lagerplass.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate på boligen,
Konstruksjonen 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 tilfredsstillende lufting ved overgang vegg/tak, isolasjon er ført for langt ut mot undertak som begrenser luftingen av konstruksjonen.
-Loftsluke er ikke isolert, anbefales isolert for å forhindre kondensering og varmetap.
-Alder og normal slitasje.

Tiltak.
-Lufting overgang takkonstruksjon/vegg må forbedres for å forhindre kondeseringer mot sutak/konstruksjon, samt en gjennomgang av isolasjon mot loft.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 3 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 sutaksplater/trebord, strø og lekter fra byggeår, delvis fornyet. Taket er tekket med Decra-panner, antatt ca. 15 år gammelt.
Undertak er inspisert fra innside loft, over gang og soverom.

Antatt levetid på sutak og Decra 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.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 3.
-Det er påvist fukt i undertak på loftet over soverom, synlig fukt-merker i tillegg flere steder.
Lekkasjer trenger umiddelbare tiltak for å stoppe inntrenging av vann.
-Taket må påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av lekkasjer og årsak.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast og noe aluminium, usikker alder men antatt eldre.

Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av yttertak. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

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



5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er utført som kaldt loft, deler av gulvet har tregulv. Loftet kan brukes som lagerplass.

Merknader: -
Det er registrert avføring av gnagere i loft, avføring etter skadedyr som er registrert over stuetak er av noe større karakter, usikkert av hvilket skadedyr. Anbefalt ytterligere undersøkt av skade/sanerings firma.
Problemer med gnager i bolig kan ha skulte skader som ikke kan avdekkes før demontering av konstruksjoner.

Estimerte kostnader for ytterligere undersøkelser av problemer med gnagere: 25 000-50 000,-



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er en terrasse i front/side av boligen på ca. 26 kvm. med terrassebord.
Rekkverk har horisontale bord og høyde på 85 cm.

Terrasse er oppført på søyler og bjelker i impregnerte materialer.

Lufting av takkonstruksjon mellom entre og terrasse er ikke kontrollert, grunnet gjenkledd.
Det er ikke registrert fukt i innvendig tak ved fuktsøk og målinger. Tetteskjikt er antatt fra eldre årgang.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Rekkverk kan lett klatres i, tillegg for store åpninger etter dagens krav.
-Råteskader i terrassebord.
-Alder og slitasje på membran.

Tiltak.
-Rekkverk må bygges om, rekkverk skal ikke ha muligheter for klatring.
-Nye terrassebord må monteres.
-Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut i fra alder på dagens tekking.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50 000-100 000,-



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmuret i teglstein fra byggeår.
Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluker i krypekjeller.

Det er montert en peis i 1. etasje og en vedovn i kjeller.

Merknader: -
Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Pipe fra byggeår med beslag over taktekking. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
-Røykløp fra vedovn i kjeller er ført på innsiden av krypekjeller, ikke fagmessig utførelse.
-Utvendig blybeslag rundt pipe bør muligens fornyes.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder/slitasje på pipe og ildsteder.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste parkett/ltregulv og fliser.
Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
Kjeller ca. 12 mm. målt i stue.

1. etasje ca. 16 mm. målt i stue/gang.

-Målt høydeforskjell på opp mot 16 mm. gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Utforede vegger er bygget opp i senere år, noe usikkert årstall. Vegger er isolerte, kledd med plater. Tak i kjeller har panel, gulv har fliser belagt med tepper.

Soverom er utgangspuktet for rom under terreng og fuktmålinger i borhull.
Det er registrert en forholdsvis ny vegg i soverom, avdekket via borhull for fuktmålinger.
Vegg har bruk av synlig plast under bunnsems, noe usikker oppbygging, usikkert hvorfor tiltaket er utført. Fuktmålinger som er utført har ikke påvist fukt men vegg er forholdvis ny i dette området. Anbefalt holdt under oppsikt.

Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Skulte feil og mangler kan forekomme i slike konstruksjoner.

Merknader: -
-Det er registrert høy luftfuktighet i kjeller, over 65-70% relativ fuktighet er målt, bør ikke overstige 40-45%. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner ta skader.

-Det bør etableres flere ventiler i vegger. Ventilasjonen bør forbedres.

-Rom under terreng i denne boligen kan ha utfordringer med tilsig av fukt fra synlige fjellpartier i krypekjeller. Opprinnelig har kjeller kun vært kjeller, men er nå innredet til rom for varig opphold (hybel). Skal rom benyttes til formålet må luftfuktighet forbedres.
Tilsig av fukt fra fjellpartier via krypekjeller bør holdes under oppsikt, med muligens tiltak.
-Utførte fuktsøk i krypekjeller viser også noe fukt i grunnmur (bod).
-Det er også registrert noe fukt i gulvet på kjøkkenet ved fuktsøk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulver er antatt i støpt betong med fliser, belagt med heldekkende tepper.

-Tepper er antatt lagt i nyere tid og fremstår fint.

Merknader: -
-Fliser i entre og kjøkken har bom (mangelfull limdekning) med noe sprekk i fuger, anbefalt utbedret.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Henviser til punk 9.1.1. for informasjon om utforede vegger under terreng og fuktmålinger.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad kjeller

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Vegger og gulv har fliser, taket har panel.
Innredet med innredning/skap med vask og blandebatteri og gulvstående toalett.

Dusjhjørne med garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventil med naturlig avtrekk.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Bom i fliser stedvis.
-Fuger har sopp/mygg.
-Terskel mangler tett oppbrett ved terskel.
-Kun naturlig avtrekk.
-Alder og slitasje på våtrommet.

Tiltak.
-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.
Estimerte kostnader kommer på punkt 10.1.3

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulvet består av fliser og en sluk, gulvet har to forskjellige nivåer.

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, stedvis motfall.
-Sprekk i fliser og fugemasse samt bom i flere fliser.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
-Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 3 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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet skjult og ikke mulig å kontrollere.
Ikke synlig membran i sluk.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet kjøkken- påvist høye fuktkvoter i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
Våtrom har flere avvik som vurderes til at våtrommet må total rehabiliteres.
Noen registrerte avvik og feil.
Mangelfullt fall til sluk, motfall er registrert.
Mangelfull ventilasjon.
Terskel har ikke tilfredsstillende oppbrett ved dør.
Bom, sår, hakk og sprekker.
Usikker oppbygging av membran/fuktsikring.
Påvist fukt i konstruksjon, det er ved fuktsøk/målinger registrert fukt i gulv/vegg konstruksjonen.

Tiltak.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



10.2 Bad 1. Etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser, taket har panel.
Innredet med innredning/skap med vask og blandebatteri og vegghengt toalett.
Fuktstyrt vifte på vegg.
Dusjhjørnet, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Antatt fra tidlig 2000 tallet.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

-Vindu står i våtsone for dusj, normalt vil dusjvegg begrense vannsøl. Lister kan males og fuges.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Sprekk i en flis ved toalett.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Tilluft-spalter under/over dører mangler.
- Alder og slitasje på våtrommet.

Tiltak.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.
-Etablere tilluft-spalter på dører.

©mstr.no

www.bmtf.no



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.

Gulv har innstøpte varmekabler med skifer.
En sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-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.
-Terskel mot vaskerom mangler tett oppbrett.
-Stedvis bom i skifer.
-Vannlås i sluk er utett, resulterer i lukt fra avløpet.
-Profil/ramme for dusj mot gulv forhindrer lekkasjevann utenfor dusj å nå sluken.

Tiltak.
-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.
-Etablere tett oppbrett ved terskel, skal ha minimum 15 mm. oppbrett.
-Skifer med bom kan forsøkes utbedret med epoxy mellom fuger.
-Sluk trenger tilsyn av rørlegger.
-Det må etableres åpning i dusjprofil slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.



TG 3 10.2.3 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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

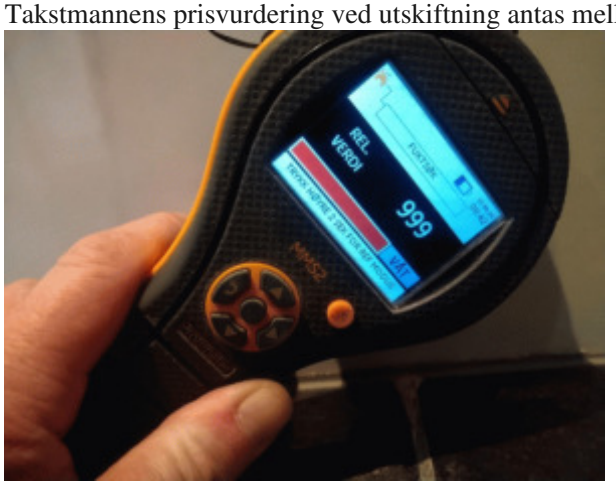
-Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot yttervegger.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er påvist bruk av feil slukforing i sluk.
-Påvist fukt i gulv/vegg i dusjområdet ved fuktsøk.
-Kort resterende levetid på våtrommet.
-Manglende dokumentasjon på membran/rør arbeider.

Tiltak.
-Ved videre bruk av våtrommet anbefales bruk av dusjkabinett.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



10.3 Vaskerom 1. Etasje

TG 2 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 panel og skifer på gulv.

Innredet med innredning/skap med vask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med naturlig avtrekk.

Våtrommet er antatt fra tidlig 2000 tallet.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Manglende ventilasjon.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
-Alder og normal slitasje på våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet har innstøpte varmekabler og skifer.
En sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-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.
-Terskel mot dører mangler tett oppbrett.
-Alder og slitasje på våtrom.

Tiltak.
-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.
-Etablere tett oppbrett ved terskel, skal ha minimum 15 mm. oppbrett.



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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

-Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er påvist bruk av feil slukforing i sluk.
-Manglende dokumentasjon på membran/rør arbeider.

Tiltak.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet/sluk skiftes ut.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken kjeller

TG 2 11.1 Kjøkken kjeller

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.
Frittstående kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Varmtvannsbereder er plassert i skap, ca. 80 liter. bereder er fra 2005.

Kjøkkeninnredning er antatt fra 90 tallet.

Gulvet har fliser.
Vegger har plater med tapet, takplater i tak.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er påvist mindre fuktskader i benkeplate ved vask.
-Noe fuktskader i skap ved bereder, ikke påvist fukt på befaringsdagen.
-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.



11.2 Kjøkken 1. Etasje

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 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 profilerte fronter (malt), laminat benkeplate med vask og blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.

Kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Tak har panel, vegger malt tapet og fliser på gulv.

Kjøkkeninnredning er antatt fra 90 tallet.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Mangler håndtak på en skuffe.
-Alder og normal slitasje på innredning og utstyr.
-Skjøt i benkeplate med dårlig finish.
-Bom i samtlige fliser på gulv, sprekk i fugemasse.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Innvendige vegger har plater med tapet, plater av finer og noe panel.
Gulv har for det meste parkett 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.

Merknader: -
-Innvendige overflater må påregnes fornying.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Stoppekranen er montert i kjøkkenskap i kjeller.

Røropplegg er i kobber, avløp i plast/støpejern, anlegget er antatt fra byggeår og delvis fornyet i vaskerom og bad 1. etasje.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

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.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

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.
-Avløp i støpejern anbefales utskiftet.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det bør etableres drenshull til toaletter, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Det er montert varmtvannsberedere i kjøkkenskap ca. 80 liter fra 2005

En varmtvannsbereder er montert i kjellerbod ca. 300 liter.
Berederen er plassert i kar tilkoblet automatisk lekkasjesikring. Antatt montert i nyere tid.

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

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG bereder i kjøkkenskap.
-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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmepumpe er montert på terrasse ved 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: -
-Oljetank er plassert i krypekjeller, usikkert om denne er sanert, anbefaler ytterligere undersøkt.
Oljetank er ikke i bruk pr i dag, men mulig denne må saneres/fjernes.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av ventiler i vegger og vinduer.
Bad 1. etasje har fuktstyrt vifte, toalett-rom og vaskerom har naturlig avtrekk over tak.
Kjøkken har ventilator med direkte avtrekk på yttervegg.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Tilluft spalte på dør mangler i samtlige våtrom, spalte må etableres.
-Wc-rom/våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1, bad 1. etasje har fuktstyrt vifte, ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
-Ventilasjonen spesielt i kjeller må forbedres vesentlig.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger og gulv har fliser, taket har takplater.
Naturlig ventilasjon.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på toalett-rom er grunnlag for tilstandsgraden.
-Mekanisk ventilasjon anbefales montert.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje er oppmålt til 30 kvm.
Oppført i betong og teglstein, takkonstruksjon i trevirke kledd utvendig med takstein i betong.

Uthus er oppmålt til 13 kvm.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke kledd utvendig med takstein i betong.

Naust er oppmålt til 32 kvm. og 15 kvm. loft.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke kledd utvendig med takstein i betong. Pipe med vedovn.

Presiserer at garasje, uthus, kai og naust ikke er vurdert, kun oppmålt.
Det må påregnes total rehabilitering av byggene, har enkel standard.

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 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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i kjeller, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Skap og sikringer er fra nyere tid, ikke fremlagt samsvarserklæring men antar dette kan fremskaffes.

Et sikringsskap er montert på vegg i gangen 1. etasje. Skap og sikringer er av noe eldre årgang.

Begge skap har egen måler.

-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.

Merknader:

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 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 er noe bratt/smal etter dagens forskrifts krav, mangler håndrekker. Anbefalt montert for økt sikkerhet. Trapp har for store åpninger etter dagens krav, målt til ca. 14 cm. Skal ikke overstige 10 cm. etter dagens krav.

-Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn/peis og varmepumpe.

-Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat, apparat er utgått på dato og må skiftes.

-Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, boligen er heller ikke utstyrt med radonsikring. Anbefales utført.

-Utvendige trapper/plattinger og støttemurer mangler håndløper/rekkverk, anbefales montert for økt sikkerhet. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Dette er avvik og får TG 2.
Etablere rekkverk/håndløper for å lukke avvik.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av rom i kjeller. Deler av etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold.

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.
1.2	Krypekjeller
	-Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning. -Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, anbefalt fall ca. 3 meter ut fra grunnmur. -Bedre utlufting av krypekjelleren anbefales, flere ventiler bør monteres. - Hull i stubbegulv må tettes. -Påvist fukt i vegger/gulv ved fuktsøk. -Alder og normal slitasje på byggningsdelen.
1.3	Drenering
	-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Grunnmur er etablert direkte mot fjell, medfører at overgang mellom vegg og fjell er vanskelig å fuktsikre. Bruken av kjeller vil og være avgjørende. -Etablere bedre fall fra grunnmur.
1.4	Støttemurer
	-Støttemurer/trapper på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Etablere rekkverk for å lukke avvik. Støttemurer har enkel oppbygging, anbefales holdt under oppsikt. Etablere rekkverk for å lukke avvik.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Kledning trenger vask og vedlikehold og stedvis utskifting. - Lufting/musetetting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Lufting overgang takkonstruksjon/vegg må forbedres for å forhindre kondeseringer mot sutak/konstruksjon, samt en gjennomgang av isolasjon mot loft. -Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.

©mstr.no

www.bmtf.no

4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
7.1	Piper og ildsteder
	-Alder/slitasje på pipe og ildsteder.
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er registrert høy luftfuktighet i kjeller, over 65-70% relativ fuktighet er målt, bør ikke overstige 40-45%. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner ta skader. Rom under terreng i denne boligen kan ha utfordringer med tilsig av fukt fra synlige fjellpartier i krypekjeller. Opprinnelig har kjeller kun vært kjeller, men er nå innredet til rom for varig opphold (hybel). Skal rom benyttes til formålet må luftfuktighet forbedres. Tilsig av fukt fra fjellpartier via krypekjeller bør holdes under oppsikt, med muligens tiltak. -Utførte fuktsøk i krypekjeller viser også noe fukt i grunnmur (bod). -Det er også registrert noe fukt i gulvet på kjøkkenet ved fuktsøk.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Fliser i gulv flere steder har bom (mangelfull limdekning) med noe sprekk i fuger, anbefalt utbedret.
10.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom. Estimerte kostnader kommer på punkt 10.1.3
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. -Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.2.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. -Etablere tilluft-spalter på dører. - Alder og slitasje på våtrommet.
10.2.2	Bad 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 med riktig fall til sluk. -Etablere tett oppbrett ved terskel, skal ha minimum 15 mm. oppbrett. -Skifer med bom kan forsøkes utbedret med epoxy mellom fuger. -Sluk trenger tilsyn av rørlegger. -Det må etableres åpning i dusjprofil slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.
10.3.1	Vaskerom 1. Etasje Overflate vegger og himling
	-Manglende ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. -Alder og normal slitasje på våtrom.
10.3.2	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 med riktig fall til sluk. -Etablere tett oppbrett ved terskel, skal ha minimum 15 mm. oppbrett.
10.3.3	Vaskerom 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er påvist bruk av feil slukforing i sluk. -Manglende dokumentasjon på membran/rør arbeider. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet/sluk skiftes ut.
11.1	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	-Det er påvist mindre fuktskader i benkeplate ved vask. -Noe fuktskader i skap ved bereder, ikke påvist fukt på befaringsdagen. -Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.
11.2	Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Mangler håndtak på en skuffe. -Alder og normal slitasje på innredning og utstyr. -Skjøt i benkeplate med dårlig finish. -Bom i samtlige fliser på gulv, sprekk i fugemasse.
12.1	Andre rom
	-Innvendige overflater må påregnes fornying.
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. -Avløp i støpejern anbefales utskiftet. -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det bør etableres drenshull til toaletter, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.
13.5	Ventilasjon
	-Tilluft spalte på dør mangler i samtlige våtrom, spalte må etableres. -Wc-rom/våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1, bad 1. etasje har fuktstyrt vifte, ikke funksjonstestet på befaringsdagen. -Ventilasjonen spesielt i kjeller må forbedres vesentlig.
13.6	Toalettrom
	-Alder og slitasje på toalett-rom er grunnlag for tilstandsgraden. -Mekanisk ventilasjon anbefales montert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er påvist fukt og råteskader i svært mange vinduer i boligen. -Flere punkterte vinduer og påvist fukt/skader i innvendig trerammer. -Vinduer med fukt og skader på påregnes utskiftet, resterende vinduer har kort resterende levetid. -Flere dører er fra byggeår og må påregnes fornyet. Påvist fukt/skader i flere dører.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er påvist fukt i undertak på loftet over soverom, synlig fukt-merker i tillegg flere steder. Lekkasjer trenger umiddelbare tiltak for å stoppe inntrenging av vann. -Taket må påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av lekkasjer og årsak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
5.1	Innvendig Loft
	Det er registrert avføring av gnagere i loft, avføring etter skadedyr som er registrert over stuetak er av noe større karakter, usikkert av hvilket skadedyr. Anbefalt ytterligere undersøkt av skade/sanerings firma. Estimerte kostnader for ytterligere undersøkelser av problemer med gnagere: 25 000-50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Rekkverk må bygges om, rekkverk skal ikke ha muligheter for klatring. -Nye terrassebord må monteres. -Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut i fra alder på dagens tekking. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50 000-100 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ved videre bruk av våtrommet anbefales bruk av dusjkabinett. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. -Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

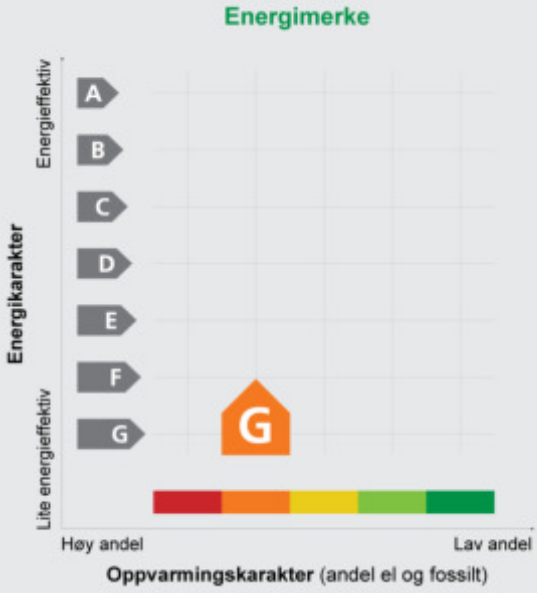
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Hagaveien 114
Postnr	4056
Sted	Tananger
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	78
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1394500
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	BJELLAND TAKSERING OG BYGGKONTROLL AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SERVITUTTER

Db. Nr. 5509 i 60
Jæren Herredsrett 29/12-

Henvisning:
J.nr. 73
Kart B- 209 -2
Tekst

Rett kopi bekreftes
NG
STATENS KARTVERK

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 9. nov. 19 60 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Fröyland gr.nr. 28 br.nr. 9 av skyld mark 4,12 i Kverneland distrikt Time herred.

Forretningen er forlangt av Kvernelands fabrikk A/S v/ disp. Håkon Kverneland som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Bjarne Wiig Rolf Bakke

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3]

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Disponent Håkon Kverneland
kjöper: Odd Sæther

Av naboer: Ingen, da tomten er oppmålt för

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 12. 59.
Finansdepartementets formular

1. AREAL [1]) Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [2]) .....

Retning	1A - 6A	nordlig sidelengde	48,54 m
"	6A - 8	sydöstlig "	47,42 "
"	8 - 14	sydlig "	32,34 "
"	14 - 1A	vestlig "	42,40 "

Arealet utgjör 1749 m2.

Parsellen skal anvendes til: [3]) Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4,11 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [4]) "Vyer"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ingolf Lygren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Ingolf Lygren

Rolf Bakke

Bjarne Wiig

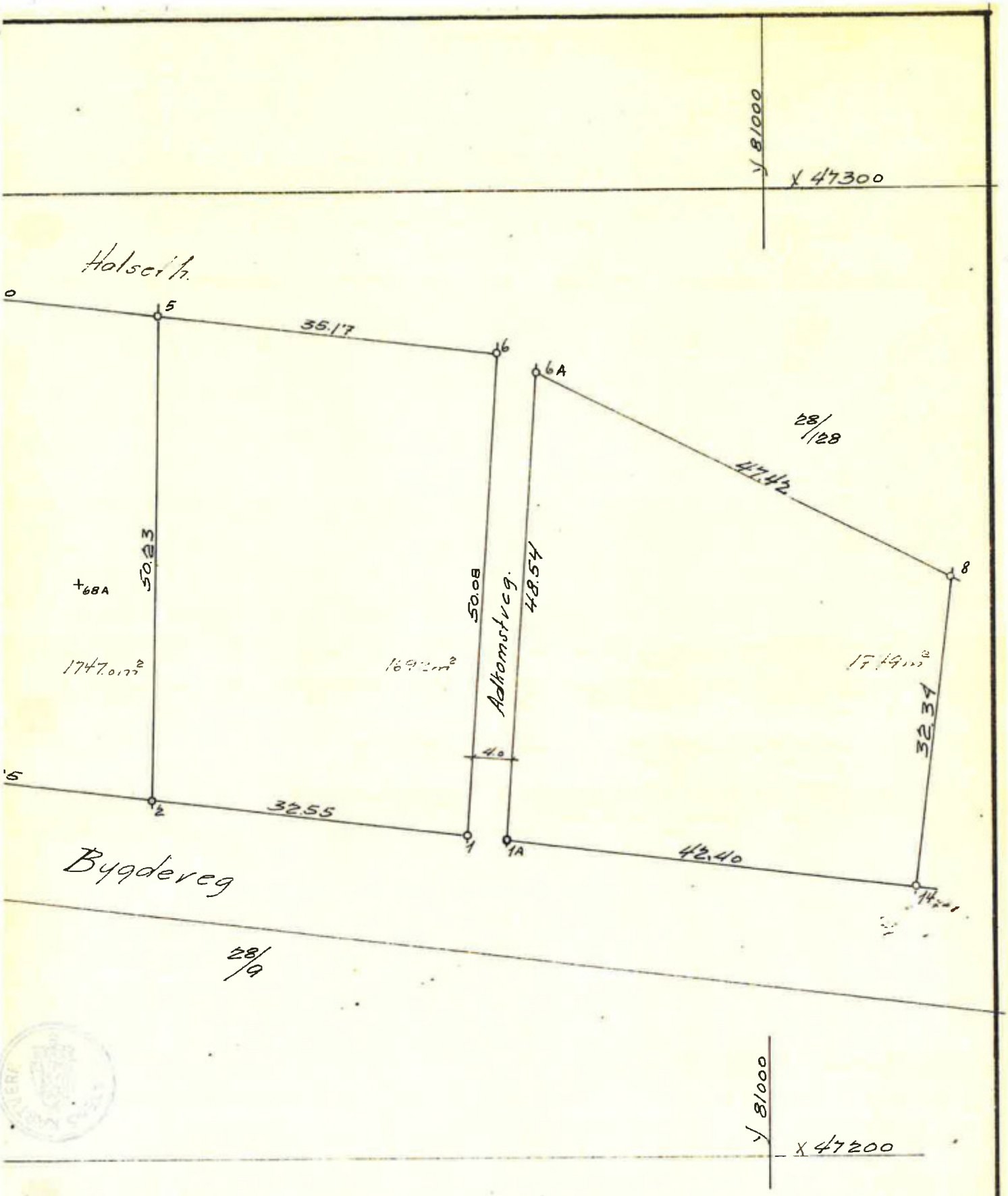
Bjarne Wiig

Rolf Bakke

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Ingolf Lygren

[1]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
[2]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstått grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[3]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[4]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



KOORDINATER					
NR	Y	X	NR	Y	X
1	80968.93	47233.15	6A	80976.46	47281.10
2	936.62	237.04	1A	972.93	232.68
3	901.92	241.17	68A	929.15	259.68
4	902.77	291.35	8	8/018.84	47259.82
5	937.54	287.26	14	8/015.04	47227.71
6	972.46	283.11			

BRUKSNAVN: VYER"

UTSKILT FRA G.NR. 28 B.NR. 9

MÅLEBREV NR. 73

BRYNE 25·5 60

OPPM: Bakke
TEGN:

MÅL: 1/500

AREAL: 1749.0 m²

B·209·2

Går til .....jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19.....

....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

....

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 28 b.nr. 226.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skyld delingen gjelder et areal på under 2 dekar.

5508/60 af. 25/11-1960

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Jonn Haga

født 24/5-1919 (Dato og årstall)

skjøter og overdrar herved til Hilde Lise Rundquist

født 1/1-1943 (Dato og årstall)

min/vår eiendom Bakkehell

g.nr. 6 br.nr. 78 av skyld mk. 2 øre i Sola herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 7000,- sju tusend

som er avgjort på omforenet måte.

Kr. 7000,- betales kontant mot
utlevering av tinglest skjøte.
Veirett - strandrett og gjerdeplikt
er beskrevet i skyldekingen.
Gjerdeplikt - vedlikehold, og
innhegning av vei fra off.
vei til Kråkeskjær skal deles
likt mellom alle hytteeiere. Bnr.
78 har veirett til den felles vei til Kråkeskjær
og rett til badeplass på Kråkeskjær.
Området mellom bnr 78 og
sjøen i hele tomtens bredde kan ikke
av selgeren bebygges. Hvis dette område

selges, har eieren av bnr 78 forkjøpsrett til samme pris som lovlig kan oppnås på annet hold.

Eieren av bnr 78 har rett til å hente vann i en brønn ved strandkanten nord for tomten på bnr. 8.

Haga den 14/11-1960

Jann Haga
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Jann Haga har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Gerhard M. Vågen h.r.advokat

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Haga den 14/11-1960

Margit Haga

Til vitterlighet:
1. Gerhard M. Vågen
2. h.r. advokat

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Samtykke til overdragelsen meddeles.
Stavanger overformynderi 14/12-60.
Kåre Konstad. T.f. fylkesordf.
O. Tranberg.

Nr. 859 a.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-57.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dbnr. 48 20/60 dl. 22/10-60

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 14-7- 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Haga g.-nr. 6 br.-nr. 5 av skyld mark 1,36 i Sola herred. Forretningen er forlangt av Jonn Haga

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:[3]) selgeren

Mennene valte til formann Bernt Helleng

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord —— dekar, naturlig eng og kulturbeite —— dekar, produktiv skog —— dekar, annet areal ca. 1,5 dekar. I alt ca. 1,5 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Parsellen er nr. 1 og har utgangspunkt i nedsatt stein i skifte med gnr. 6 bnr. 1 og 8, går ca. 21 m. i N.V. langs skiftegrøfta med b.nr 8 til nedsatt stein. Her bøyer linja mot-

---

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

fjorden i V-lig retning ca. 47 m. til nedsett stein i skiftegrense med bnr. 8, vinkler så i S-lig retning ca. 27 m. til nedsett stein i skifte med bnr. 17 og følger skifte med dette bnr. ca. 38 m. til utgangspunktet. - Parsellen har gjerdeplikt i skifte med bnr. 8 og bnr. 17 og talve linja overfor i skifte med parsell II som ligger nord for parsell I. - Parsellen har 4 m. brei veirett over parsell II i skifte med bnr. 8, og vidare kortaste lina til gamal utskipningsplass og vidare same veg til off. veg i 4 m. bredde.

Parsellane I og II har bruksrett og rett til å setja opp båthus på bnr. 17. Utgangspunktet er gamalt steinsjørde ca. 13 m. sør for søre kant av Hogabryggen. Området er ca. 10 m. langt fjorden i eine bredde av 7 m. - Parsellane har veirett saman den kortaste veg til sjøen og vidare sør-over langst denne til det omsøkjarane området.

Vedtatt Gjøra Gaja

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....
2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? .....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? /

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? /

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? /

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? /

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de 1/ fraskilte del ble bestemt til

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør m. 1,34

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De 1/ fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Ballkehell

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøpereu

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Berud Deling skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Berud Deling M J Riis Olav H Myklebust

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 6 b.nr. 78

---

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

FERDIGATTEST

F E R D I G A T T E S T

Hermed meddeles endelig godkjennelse i henhold til bygningslovens § 99 på det iflg. bygningsrådets beslutning av 8/11 - 66.
utførte bygningsforetagende på gnr. 6 bnr. 79 i Sola kommune.

Byggherre, Arne Ellingsen. Sola, den 4/8 1969

for Sola Bygningsråd

Svend Svendsen Haga

Sola kommune
Bygningsrådet.

Herr Arne Eliingsen
Haga, Tananger.

Innflyttings-/brukstillatelse, jfr. bygningslovens § 99, 2

I henhold til besiktelse den 29/5 196 7
meddeles innflyttings/brukstillatelse i Deres nybygg på
gnr. 6. bnr. 79. i Sola.
Før ferdigattest kan gis må følgende gjenstående arbeider
utføres:

1. ~~Golv og innredning i kjeller.~~
2. ~~Plate foran feieluke på loft.~~
3. ~~Septiktanken må være min. 3 m³, efektiv volum og drenskummen~~ må monteres opp.
4. ~~Vanger oppsatt for betong-plate for veranda kan ikke godkjennes.~~
5. Planeringsarbeid inntil grunnmur.

1/6 - 1967.
Sola, den 196

for Sola bygningsråd

Svend Svendsen Haga

DIVERSE KART

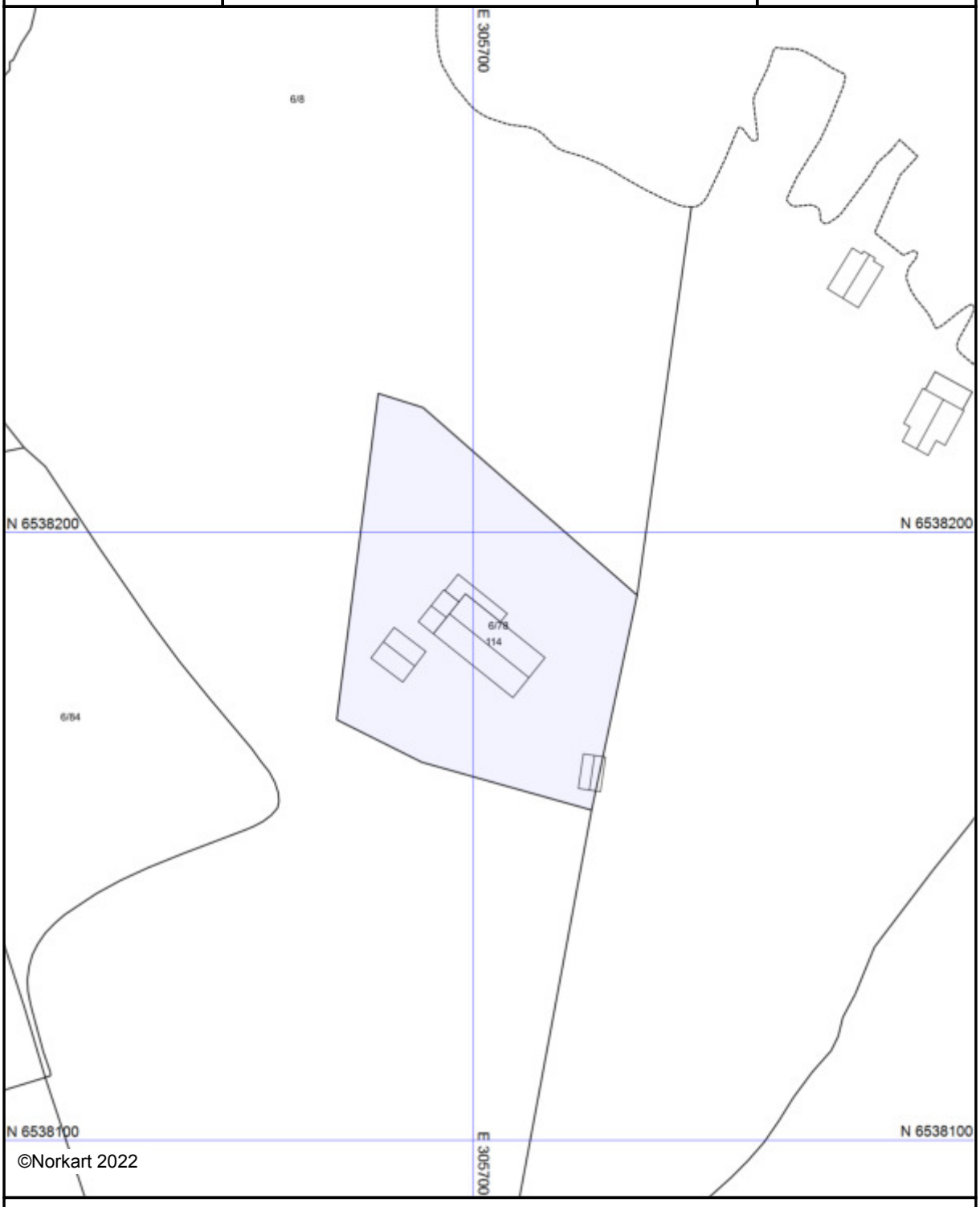
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/78
Adresse: Hagavegen 114
Utskriftsdato: 29.03.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

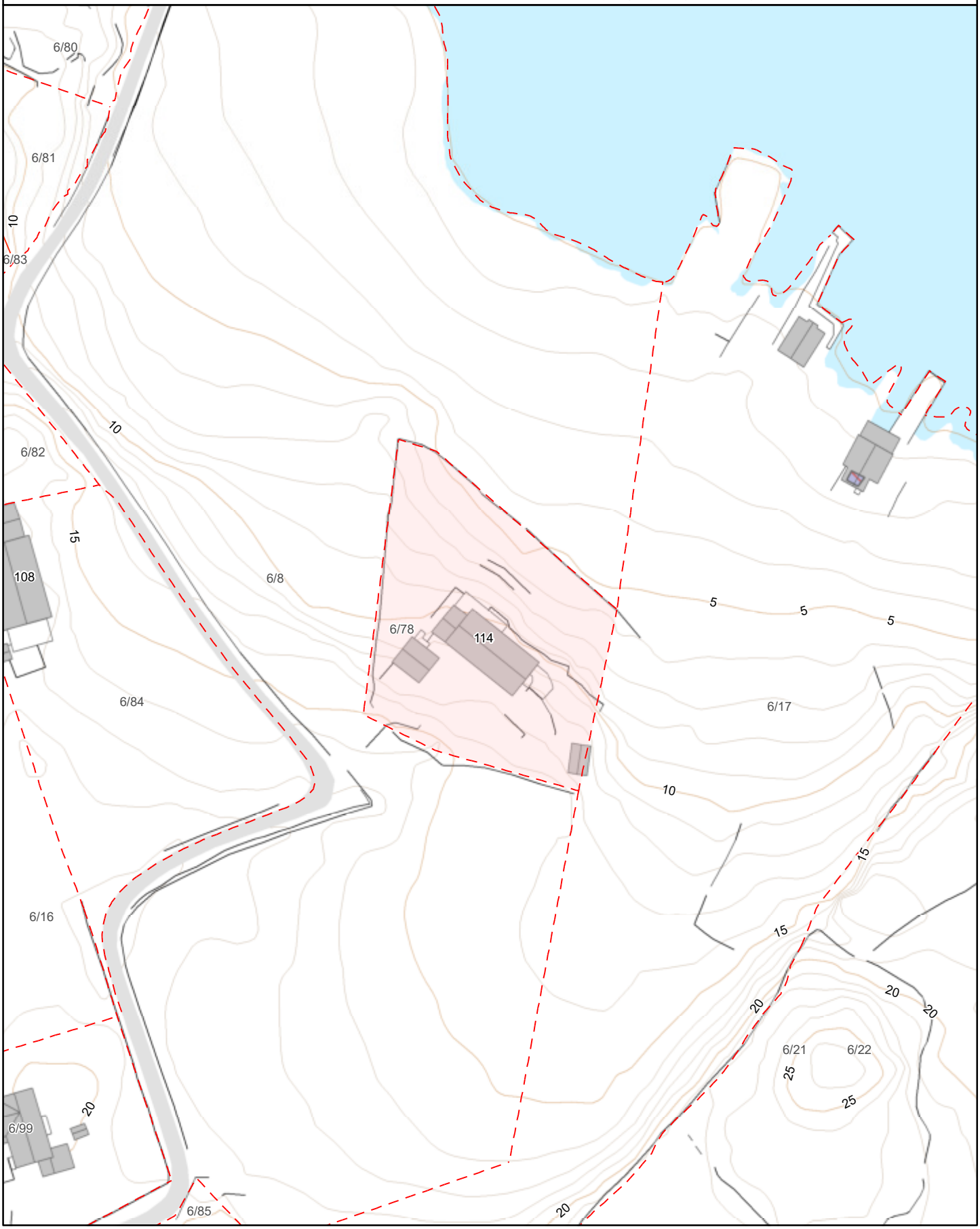
Grunnkart

Adresse: Hagavegen 114, 4056 TANANGER
Gnr/Bnr: 6/78/0/0
Dato: 2025-04-09
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Utskriftsdato: 29.03.2022

Eiendomskart for eiendom 1124 - 6/78//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

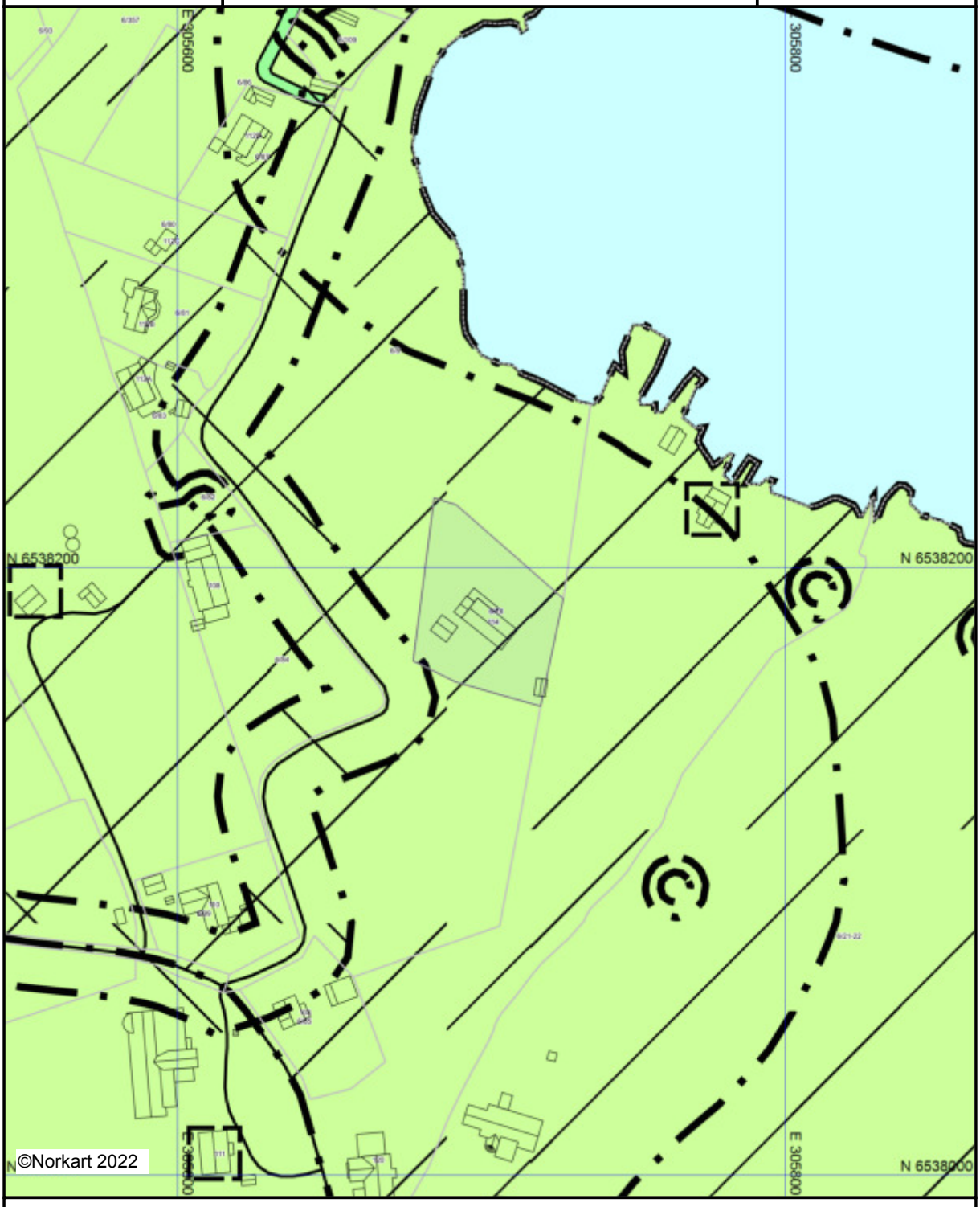
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/78
Adresse: Hagavegen 114
Utskriftsdato: 29.03.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ILLUSTRASJONER AV NY BOLIG



















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:
Hagavegen 114
Gnr. 6 Bnr. 78 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0105

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

Notater