BRUVIKVEIEN 12B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Servitutter
Regulering
Kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Bruvikveien 12 B, 4017 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 20, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2624 **Referansenummer:** WS1286

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

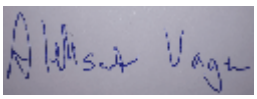
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1967 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 4 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, hage, bed, gangstier og uteområder.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligen har teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er av eldre dato.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over-og underliggere. Det er også noe liggende kledning.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser.
Det er et loft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre og teak.
Det er 1- og 2-lags glass i vinduene.
Vinduene er fra 1967-1973
4 vinduer i 1. etasje har nye glass fra 2010.
4 vinduer i 2. etasje har nye glass fra 2007, og 2 fra 2021.
Eier opplyser at det er 4 glass til vinduer i 2. etasje som medfølger i salget.

Boligen har dører av tre, fra byggeår.
Dørene har 1-lags glass.

Det er en balkong utenfor stue/soverom i 2. etasje, på 34m2.
Balkongen er av betong.
Det er et rekkverk av tre, med liggende bord. Rekkverkshøyden er på 85-86 cm.

Det er en trapp opp til døren til vaskerommet.
Det er skifer i trinnene. Det er montert et smijernsrekkverk.

Det er en betongtrapp ut fra soverommet i 2. etasje.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har flis, belegg, betonggulv og laminat på gulvet.
På veggene er det veggplater med tapet samt panel.
I taket er det malte plater, strekktak og panel.

2. etasje har parkett/treulv samt noe belegg, panel og veggplater med tapet på veggene. I taket er det panel og malte plater.
Takhøyden på stuen er på 3,4 meter.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.
Feieluken er plassert på badet i 1. etasje, samt at det er en utvendig sotluke.
Pipen er utvendig behandlet og malt.

Deler av 1. etasje er delvis under terreng.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
Trappen har tette trinn, og har montert rekkverk

Innvendig har boligen slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i ettertid.
Det er flis på gulv og vegger samt malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Det er en mekanisk vifte i veggen

Vaskerom 2. etasje:
Vaskerommet er fra byggeår, men er noe oppgradert i forbindelse med endring av kjøkken.
Det er gulvbelegg, malte plater på veggene og i taket.
Rommet har innredning, benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en veggventil.

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er en vegghengt vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant.
Badet har en veggventil og to takventiler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hybeldelen er fra 2025, og er fra IKEA
Det er slette fronter.

Beskrivelse av eiendommen

Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet i 2. etasje er fra rundt 2000.
Det er profilerte eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er belegg på gulvet, veggplater og malte plater i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av soil.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er fra 2022.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt gips
Rommet har en vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.
Det er et mekanisk avtrekk i veggen.
Det er et soilsluk i gulvet. Her er det synlig smøremembrsn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert på gangen i 1. etasje.

Boligen har avløpsrør av soil, med stedvis innslag av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Det er en varmepumpe i stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2020.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2017, og er plassert på boden i 1. etasje.
Det er også en varmtvannsbereder på 50 liter, fra 2017.
Det er montert en waterguard her.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangene i 1. etasje.

Boligen har røykvarslere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenerende masser fra byggeår.

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er fall inn mot boligens bakside. Ellers er det fall langs og vekk fra boligen, samt noe flatt terreng.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av kobber og soil, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje: Det er fjernet en vegg i hybeldelen, slik at stue-rommet er 1 stort rom. Det ser ut til at dette er tegnet inn som 2 soverom. Badet her har blitt noe større. Det er lukket vegg mellom hoveddel og hybeldel. Endringene er søknadspliktige.
Soverommene i hoveddelen er tegnet inn som hobbyrom og bod. Endringene er søknadspliktige. Toalettrommet er ikke tegnet inn. Toalettrom og gang er tegnet inn som vaskerom. Endringene er ikke søknadspliktige.
Boden under terrassen er ikke gravd ut/viser ikke på tegningene. Endringen er søknadspliktig.

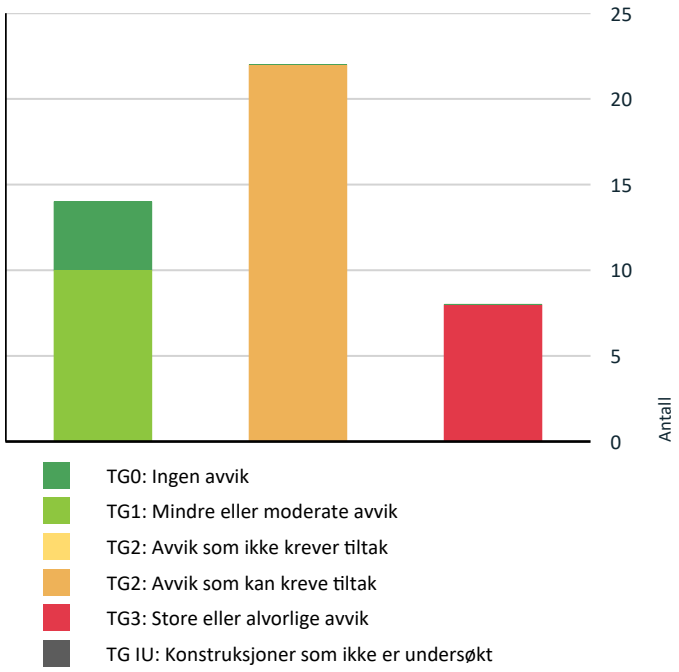
2. etasje har fjernet et kott på det ene soverommet, slik at soverommet er blitt større. Endringen er søknadspliktig.

Resten av boligen stemmer overens med tegningene.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

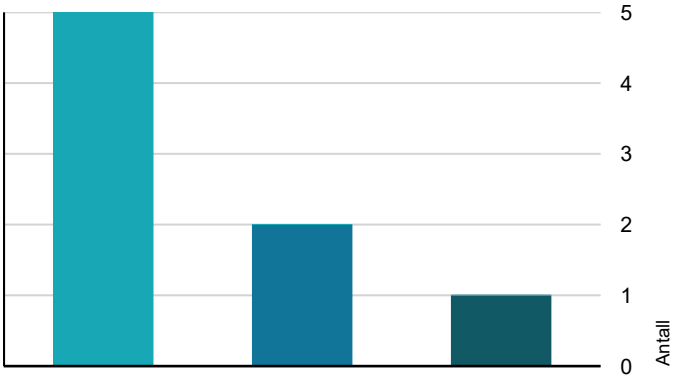
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Standard
Boligen har noe bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når taksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er rustne fester til nedløpene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over-og underliggere. Det er også noe liggende kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Lokal utskifting av kledning kan utføres ved behov.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser.
Det er et loft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utvendig slitasje på åsene.
Det er noe lite lufting av loftet.
Rørgjennomføringer i taket er ikke tettet slik de burde, iht. dagens krav.
Loftsluken er uisolert/isolert med isopor.
Det er endret en bæring på loftet, og det er ikke etablert understøtting under drageren. Det er synlig at det har stått noe her før, på bakgrunn av spikerhull under drageren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åsene bør behandles, slik at de ikke blir skadet av vær og vind.
Økt lufting av loftet bør etableres.
Rørgjennomføringene i taket bør tettes på utsiden slik at det ikke er fare for lekkasje inn i gjennomføringene.
Ny loftsluke bør monteres, som holder på varmen. Dette vil også medføre at det ikke oppstår varmluftslekkasjer opp på loftet.
Bæringen bør undersøkes, dimensjoneres og understøttes. Estimatet baserer seg på undersøkelser

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre og teak.
Det er 1- og 2-lags glass i vinduene.
Vinduene er fra 1967-1973
4 vinduer i 1. etasje har nye glass fra 2010.
4 vinduer i 2. etasje har nye glass fra 2007, og 2 fra 2021.

Eier opplyser at det er 4 glass til vinduer i 2. etasje som medfølger i salget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i malingen samt rust på pyntehengsler.
Det er også slitasje i pakningene på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan forventes at glass og vinduer må byttes fremover.
Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid.



TG 2 Dører

Boligen har dører av tre, fra byggeår.
Dørene har 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Hoveddøren har noe luftlekkasje nederst i høyre hjørne.
Det er en luftlekkasje fra døren på vaskerommet, samt hybeldøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid.
Nye pakninger kan monteres for å hindre luftlekkasjer.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stue/soverom i 2. etasje, på 34m2.
Balkongen er av betong.
Det er et rekkverk av tre, med liggende bord. Rekkverkshøyden er på 85-86 cm.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Det er en trapp opp til døren til vaskerommet.
Det er skifer i trinnene. Det er montert et smijernsrekkverk.

Det er en betongtrapp ut fra soverommet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverket i trappen til vaskerommet har en høyde på 77cm. Her mangler det også håndløper på husveggen.
Det mangler rekkverk i trappen fra soverommet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløpere anbefales montert for økt sikkerhet. Samtidig kan rekkverkshøyden økes for økt sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i flis på gang/entrè i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis kan utbedres lokalt ved behov.

TG 2 Overflater

1. etasje har flis, belegg, betonggulv og laminat på gulvet.
På veggene er det veggplater med tapet samt panel.
I taket er det malte plater, strekktak og panel.

2. etasje har parkett/treulv samt noe belegg, panel og veggplater med tapet på veggene. I taket er det panel og malte plater. Takhøyden på stuen er på 3,4 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på overflatene samt noe solbleket parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater kan byttes ved behov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på gang og stue.

2. etasje: 2,3 cm. Det er målt på stuen og gangen.

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

Det er noe knirk i gulvet i 2. etasje.

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

Knirk i gulv kan utbedres ved et eventuelt bytte av gulvet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.
Feieluken er plassert på badet i 1. etasje, samt at det er en utvendig sotluke.
Pipen er utvendig behandlet og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Andre tiltak:

Ildfast stein bør monteres i feieluken på badet.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimatet baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av 1. etasje er delvis under terreng.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig isopor på den ene boden.
Det er tatt hull fra boden og ut mot terreng. Her er det registrert, 18-19 vekt% i treverket, isopor samt dampsperre.
Det er noe saltutslag i garasjen, på veggen ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved renovering av 1. etasje må dampsperre og isopor fjernes. Estimatet baserer seg på dette punktet.
Se punkt om drenering av boligen. Ved utbedring av drenering, vil sannsynligvis fuktnivåene synke.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Det er en tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
Trappen har tette trinn, og har montert rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i ettertid.

Tilstandsrapport

Det er flis på gulv og vegger samt malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Det er en mekanisk vifte i veggen. Denne er ny.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er et soilsluk i gulvet.
Det er ukjent membrantype og oppbygging på gulv.
Det er skader på flis under dusjkabinettet.
Det mangler tilluftsspalte i døren.
Det er ujevnt fall på gulvet, og flatt flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

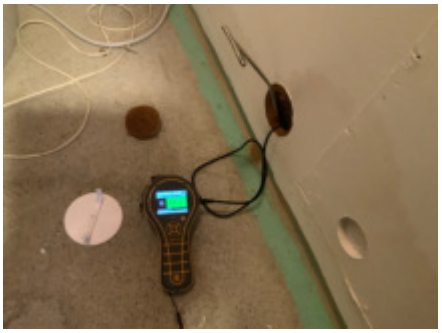
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Det er tatt hull fra boden og inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er en eldre lekkasje fra varmtvannsberederen. Det er noe økt fuktighet i veggen samt fuktmerker på platene til badet som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av bad.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder, men sannsynligvis rundt 2007, basert på dato på dusjvegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,5 cm over flis.

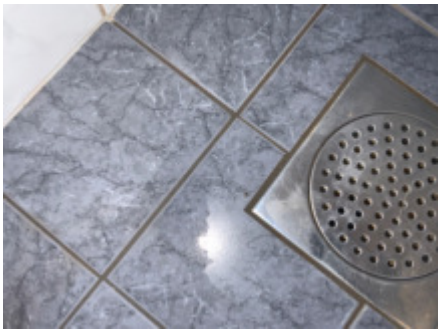
Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det laveste punktet er på gulvet foran vasken. Området er 5mm lavere enn hovedsluket og 1 cm lavere enn hjelpesluket. I dusjsonen er det fall mot dusjkanten. Det ligger vann igjen her etter dusjtest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før badet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vann som ligger igjen ved sluket

2. ETASJE > BAD

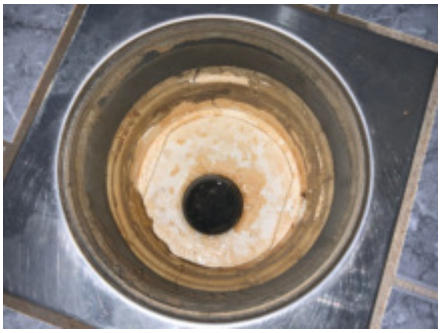
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen samt et hjelpesluk utenfor dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i slukene via klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en vegghengt vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Badet har en veggventil og to takventiler.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.
Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er borret hull fra klesskapet og inn mot dusjsonen.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår, men er noe oppgradert i forbindelse med endring av kjøkken.
Det er gulvbelegg, malte plater på veggene og i taket.
Rommet har innredning, benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en veggventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er kun naturlig ventilerig av rommet.
Det er manglende oppbrett av belegget ved dørterskelen. Her er det gliper rett ut under dørkarmen. Ved en lekkasje på gulvet vil vann renne ut i boligen.
Gulvet er helt flatt.
Det er økt fuktighet i gulvet rundt sluket
Det er et soilsluk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert forhøyede fuktnivåer i belegget i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2025, og er fra IKEA
Det er slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 0 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra rundt 2000.
Det er profilerte eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er belegg på gulvet, veggplater og malte plater i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av soil.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er fra 2022.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt gips
Rommet har en vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.
Det er en elektrisk vifte i veggen.
Det er et soilsluk i gulvet. Her er det synlig smøremembrsn.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ny vifte bør monteres.
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at rommet får sirkulert ut luften, og får varm tilluft fra boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

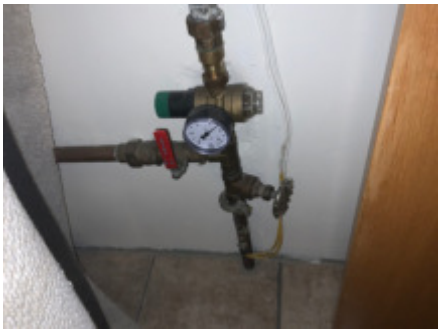
Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert på gangen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av soil, med stedvis innslag av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av soil/plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er en varmepumpe i stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2020.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2017, og er plassert på boden i 1. etasje.
Det er også en varmtvannsbereder på 50 liter, fra 2017.
Det er montert en waterguard her.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger. Det er gjort oppgraderinger på hybelen i 2025, hvor alt er nytt. Det er også montert en elbillader.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangene i 1. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon fra tidligere eiere og at anlegget er stedvis opp mot 57 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell rundt boligen, slik at byggegrunnen antas å være stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenerende masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende drenering. Tiltak som drenering kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 3 Terrengforhold

Det er fall inn mot boligens bakside. Ellers er det fall langs og vekk fra boligen, samt noe flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og underetasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av kobber og soil, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

TG 2 Septiktank

Det er opplyst via byggetegninger at det foreligger en septiktank på eiendommen, men at boligen er tilkoblet offentlig avløpsnettverk. Dette anbefales sjekket nærmere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Oljetank

Det er en nedgravd oljetank i hagen.
Tanken er sanert i 2020, og det er fremlagt dokumentasjon på sanering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

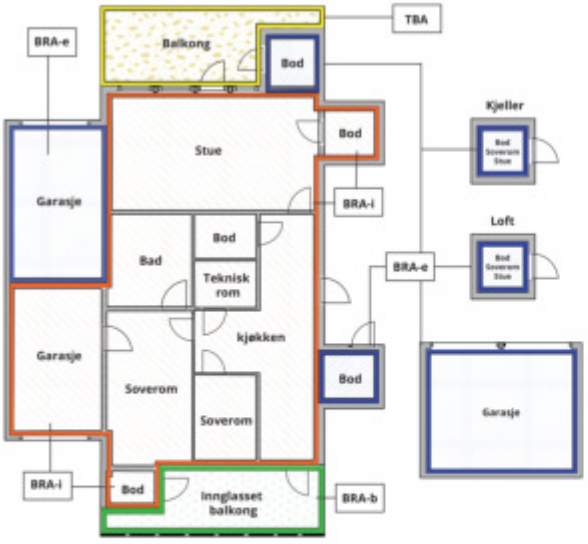
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	92	44		136	
2. etasje	138			138	34
SUM	**230**	**44**			**34**
SUM BRA	**274**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Gang 2, Toalettrom, Bod, Bod 2, Soverom, Kontor, Kjøkken/stue, Gang 3, Bad	Bod 3, Garasje	
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Vaskerom, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje: Det er fjernet en vegg i hybeldelen, slik at stue-rommet er 1 stort rom. Det ser ut til at dette er tegnet inn som 2 soverom. Badet her har blitt noe større. Det er lukket vegg mellom hoveddel og hybeldel. Endringene er søknadspliktige. Soverommene i hoveddelen er tegnet inn som hobbyrom og bod. Endringene er søknadspliktige. Toalettrommet er ikke tegnet inn. Toalettrom og gang er tegnet inn som vaskerom. Endringene er ikke søknadspliktige.
Boden under terrassen er ikke gravd ut/viser ikke på tegningene. Endringen er søknadspliktig.

2. etasje har fjernet et kott på det ene soverommet, slik at soverommet er blitt større. Endringen er søknadspliktig.

Resten av boligen stemmer overens med tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	51

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Karen Åkesson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	20	269		0	1251 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bruvikveien 12 B

Hjemmelshaver

Gøran Åkesson, Karen Søyland Åkesson

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2419, og er regulert til "Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, hage, bed, gangstier og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1963 og 1967.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.05.2025		Finnes ikke		Nei
Megler	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WS1286

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250156

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gøran Åkesson	Karen Søyland Åkesson

Gateadresse
Bruvikveien 12B

Poststed	Postnr
Stavanger	4017

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1630566

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: 301250156

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

Svar: Nei

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: Skade på vannrør under oppussing av Hybel. Midbøe har fikset skaden og forsikring har ordnet følgeskader.

Arbeid utført av: Midbøe

Filer

Midbø - rørlegger faktura 2.pdf | Midbø - rørlegger faktura 1.pdf | Skadesak - hybel.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I etterbyggd terasse har det vært en sprekk som har blitt fyllt inn med ny betong. Denne sprekken er kun i delen av terassen hvor det er fjell under, så det er ikke en sprekk som det kan lekke vann inn i hus eller bod av. Slik vi ser det har er denne sprekken kun estetisk, men har nå reparert dette.

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: Bryne Elektro har vært her og gjort 2 jobber. El -Lader og kontroll Kontroll av annlegg og installering av nye kurser samt ferdigstilling av anlegg i Hybel. Samsvarserklæring foreligger for El-Lader, og samsvarserløring er forespurt av Bryne Elektro til Hybel.

Arbeid utført av: Bryne Elektro

Filer

Salg Faktura, 310683.pdf | Salg Faktura, 311213.pdf | Salg Faktura, 311907.pdf | Bryne Elektriske kommunikasjon.pdf | Salg Faktura, 310062.pdf | Salg Faktura, 310173.pdf

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

Beskrivelse: ref. arbeid utført i punkt over. De har kontrollert begge el-anlegg.

Filer

NELFO Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 301250156

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp for lading av elbil.

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

Beskrivelse: Stenderverk og vegger i hybel inn mot hus er gjort med egeninnsats med hjelp av faglært tømmermann. Vegger mot yttervegger i hybel er gjort av faglærte i sammenheng men forsikringssaken når det vannledning røk. BM Rygg er uførende på vegne av IF i denne saken.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Deler av terassen var ugjevn. dette er rettet opp med betong.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny-oppusset Hybel med egen inngang. Hybelen har og mulighet til dør inn i hus. Denne er inngangen er skjult bak ny vegg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette var godkjent når vi overtok huset for 1,7 år siden. ingen endringer har blitt gjort her utover renovering.

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

Beskrivelse: Nabotomt skal på et tidspunkt bli bebyggd. Dette påvirker ikke innkjørsel eller større deler av utsikt fra Bruvikveien 12B.

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

Beskrivelse: Kjenner til tidligere tillstandsrapport fra når vi kjøpte huset. Vi har tatt ibruk huset til vanlig bruk og ikke opplevd noen problemer med noen av vurderingene som ble listet som både TG2 og 3.

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: 301250156

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: 301250156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gøran Åkesson	19eda20399e4adc33f221febb5b5ea75358281a0	25.05.2025 10:27:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Søyland Åkesson	49d6194a6cabae349e9e3b204a5ce08749d141eb	26.05.2025 07:03:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250156

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

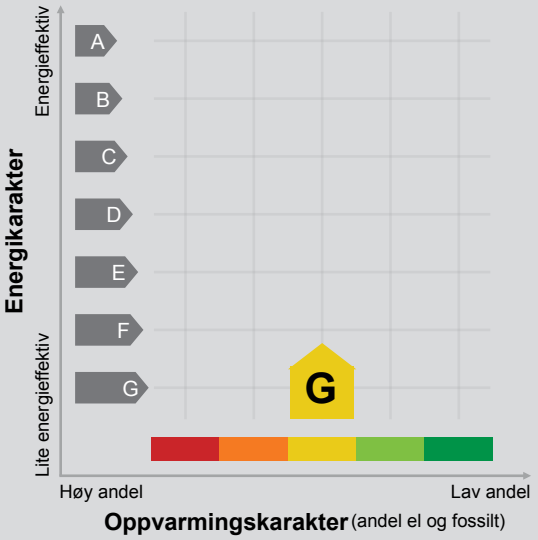
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bruvikveien 12B
Postnummer	4017
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4298896
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c1eac568-2b0d-4663-b0fb-ba6b719b2e7c
Dato	10.08.2023



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

08.10.13
985154791

ERKLÆRING

Undertegnede, Inger Fjetland, som er eier av gnr. 20, bnr. 36 og 647 i Stavanger kommune, utvider bruksretten til adkomstveg for eiendommen gnr. 20 bnr. 269, til også å gjelde for ytterligere en bruker ved eventuell fradeling av tomt på gnr. 20 bnr. 269.

Tillatelsen omfatter også tillatelse til å legge nødvendige ledninger/kabler i veien for å føre disse frem til tomten.

Denne erklæringen kan tinglyses som hefte på mine eiendommer gnr. 20 bnr. 36 og bnr. 647.

Stavanger 24.09.2013

Inger Fjetland

Inger Fjetland

Personnumr

Adresse: Bruvikveien 12A, 4017 Stavanger

Doknr: 925265 Tinglyst: 28.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vitner:

Jeg/vi bekrefter at Inger Fjetland er over 18 år og har underskrevet dette dokumentet i minn/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Rett kopi bekreftes:

Stavanger 29.09.2013

Vitne 1:

METTE K.O. VISTNES

F.nr.

Adresse: Øvre Banegate 28

Stavanger

Vitne 2:

F.nr.

Adresse: Øvre Banegate 28

Stavanger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/8942/102
Uthentet 2023-07-12 10:09

1

Doknr: 8942 Tinglyst: 25.06.1993 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
25 JUNI 1993
STAVANGER
DAGBOKNR. 8942

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr.20, bnr.875 og gnr.20, bnr.269 gis med dette rett til uhindret kjørbar adkomst over min eiendom gnr.20, bnr.36 og bnr.647 i form av vei i 3 meters bredde fram til Bruvikveien.

Denne erklæringen avgis i forbindelse med delingstillatelse gitt av byplansjefen i Stavanger, 28.01.93, iht. fullmakt.

.....Jan Tjensvoll.....

Personnummer .

20 - 647 eies av Jan Tjensvoll

Vi bekrefter med dette at har undertegnet denne erklæringen i vårt nærvær.

Navn: Arne H. Borgen Hall Navn: Anne Gunvor Sveia
Adr.: Tyaveien 2 Navn: Agnesv. 40, Sandnes
Alder: 38 år Alder: 46 år

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1967/5167/102
Uthentet 2023-07-12 10:09

Dnr 5767/67 - dl 11/9-67

NSB

Kryss av jernbanelinjen med vann- og kloakkledning

Erklæring

Saknr. **265/175**

Ledningseierens (-eiernes) navn

Magne Vågen

Adresse

Høilandsgt. 17, Stavanger

Og senere eier (eiere) av	Gnr.	Bnr.	Herred	Ledningsart
	20	**269**	**Stavanger**	☐ Vannledning ☒ 5" Kloakkledning

Kryss av jernbanelinjen ved (Km)	Bane	Utstedt ved Distriktsjefen i (Distrikt)
595,175	**Sørlandsbanen**	**Stavanger**

1. Ledningen over jernbanens grunn (under jernbanelinjen) skal være av den sort rør og plaseres på det sted som jernbanen bestemmer.

2. Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk som for dette arbeid lønnes av ledningseieren (-eierne).

3. Ledningseieren (-eierne) bærer alle utgifter med anlegg og vedlikehold av ledningen, og erstatter all skade som under dette arbeid måtte bli påført jernbanens eiendom, herunder bl. a. kabler. x)
Arbeidets utførelse skal godkjennes av jernbanen. Jernbanen forbeholder seg rett til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utbedre alle mangler som måtte oppstå ved ledningens anlegg, vedlikehold og drift.

4. Ledningseieren (-eierne) er forpliktet til uten utgifter for jernbanen å omlegge eller eventuelt å fjerne ledningen om jernbanen forlanger det.
I sistnevnte tilfelle skal jernbanen besørge denne erklæring avlyst når ledningen er fjernet og når eventuelt oppgjør har funnet sted.

5. Unnlater ledningseieren (-eierne) å utføre de arbeider som jernbanen finner nødvendige, er jernbanen berettiget til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utføre arbeidet. Jernbanen kan forlange at ledningen stenges av inntil arbeidet er utført.

6. Hvis ledningseier (-eierne) og hjemmelsinnehaver (-haverne) ikke er samme person(er) skal hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke innhentes.

7. Jernbanen er uten ansvar for skader som ledningen måtte bli påført ved drifts- eller arbeidsuhell når jernbanens folk ikke kan bebreides.

8. Tinglysning skjer ved ledningseierens (-eiernes) forføyning og regning.
Arbeidet må ikke settes i gang før tinglysningen er ordnet.
Disse forpliktelser anmerkes som heftelse på ovennevnte eiendom

Tillegg til betingelsene ovenfor

x) Erstatningsplikten omfatter også skade og tap som påføres jernbanen ved uhell eller feil som oppstår under ledningens drift, selv om ingen kan klandres.

Inntil videre kan stikkrennen v/km 595,175 benyttes for kryssing av jernbanelinjen. Det tillates ikke større kloakkledning enn 5". Ledningen legges felles for gnr. 20 bnr. 20-36 og 269. I stikkrennen må brukes soilrør med tette skjøter.

Sted	Dato	Ledningseierens (-eiernes) underskrift
Stavanger	11/9-67	Magne Vågen

Det bekreftes at ledningseieren (-eierne) har skrevet under denne erklæring i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Navn Rudolf Kåre Egeli

Navn Rolf Lindtner

Hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke. [Utfylles hvis ledningseieren (-eierne) og hjemmelsinnehaveren (-haverne) ikke er samme person(er).]

Sted	Dato	Navn

8-64 2000 TJD

Bl. nr. 114b

REGULERING

Reguleringsbestemmelser for
Plan nr 2419. Områderegulering for området ved Bruvikveien og Gandsveien, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyret 16.03.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Planen skal gi rammer for fortetting og søknad om tiltak.

§ 2 Plankrav

Før ny bebyggelse tillates på felt B5 og B11 skal det foreligge godkjent detaljregulering for hele feltet. Plankrav gjelder ikke dersom det kun skal skilles ut enkelt tomter til eneboliger. Ved samlet tilrettelegging for mer enn 5 boenheter i de øvrige felt, skal plassering og utforming av bebyggelsen avklares gjennom detaljregulering.

Detaljreguleringen skal vise omriss av planlagt bebyggelse, trafikksikker tilkomst- og parkeringsløsning, lekeareal iht. lekeplassnormen, samt renovasjonsløsning iht. kommunalteknisk avfallsnorm samt eventuelle avbøtende tiltak i forhold til støy fra jernbanen. Det skal angis hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal. Det skal entydig fastsettes hvilke eiendommer/områder de enkelte områdene er felles for.

Ved fradeling av tomter eller tilrettelegging for 4-5 nye boenheter, skal det i tomtedelingssøknad vises areal for felles lek, renovasjon og parkering.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

Privat uteareal

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Det skal leveres kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Overvannshåndtering skal beskrives. Eksisterende vegetasjon, steingjerder, og lignende skal vises på situasjonskartet. Det skal vises snitt av fasade med tilstøtende bebyggelse inntegnet.

Dokumentasjon av støy

Sammen med byggesøknad skal det for boliger i felt B8-B13 følge dokumentasjon for støy fra jernbane og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442.

Fellesareal

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise terrengbearbeiding og støttemurer med angitte høyder, støyskjermer, overvannshåndtering, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4 Betingelser for deling av tomter
For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m^2. Dersom det skal tillates to boenheter skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m^2.

Rekkehus, flermannsboliger og kjedehus skal normalt seksjoneres dersom de ikke oppfyller nevnte regler.

Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal. Krav til uteareal skal dokumenteres oppfylt.

§ 5 Rekkefølgekrav
Brukstillatelse for nye boliger kan ikke gis før regulert vei og fortau til og langs med tomten er opparbeidet.

Brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B11 og felt B5 med adkomst til Bruvikveien, kan ikke gis før Bruvikveien med fortau er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen, fra eiendommene og frem til og med Marieroalleen.

Brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B5 med adkomst til Wilhelm Sundts vei/Zetlitzveien, samt rekkehus/kjedehus innenfor felt B1 kan ikke gis før fortau langs Zetlitzveien mellom Bruvikveien og Gandsveien er opparbeidet.

Sandlekeplass skal opparbeides samtidig med nye boliger og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.

§ 6 Fellesbestemmelser
6.1 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

6.2 Materialbruk, energiløsninger
Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

6.3 Adkomst og parkering
Parkering skal følge kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Det tillates kun 1 avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendig sikt 2 x 10 m. Adkomst skal legges til sekundærvei.

På plankartet er angitt med adkomstpil der avkjørsel kan krysse fortau. Der adkomstpil ikke er angitt skal adkomst legges til tilstøtende offentlig vei.

For felt B5 kan det tillates adkomst både mot Bruvikveien og Wilhelm Sundts vei. Der det skal bygges konsentrert småhusbebyggelse skal parkeringen fortrinnsvis legges som fellesanlegg under bygning. Parkering under bakkenivå (dvs. der avstand til gjennomsnittlig terreng er 0,5 meter eller mindre) regnes ikke med i bruksarealet.

Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA per boenhet.

Garasjer tillates oppført med maksimum 35 m^2 for eneboliger og tomannsboliger. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasje er sammenbygd med bolig. Garasje skal plasseres innenfor byggegrensene. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3,5 m for enkel garasje og 4 m for dobbel garasje. Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

6.4 Krav til uteareal

Det skal for eneboliger og tomannsboliger opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september). For rekkehus med felles leke- og uteareal, skal privat uteareal være minimum 40 m^2 per boenhet.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater og slik at overvannshåndtering kan skje som infiltrasjon og fordrøyning på egen grunn. Eksisterende vegetasjon skal beholdes og vedlikeholdes i størst mulig grad.

6.5 Terrengbearbeiding og innhegning av tomt

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Gjerde mot gate skal ikke overstige 75 cm over ferdig gate. Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m. Skråninger skal benyttes for å reduserer forstøtningsmurens høyde.

Eksisterende steingjerder/natursteinsmurer i nabogrenser eller mot vei skal i størst mulig utstrekning beholdes.

6.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen grunn ved hjelp av infiltrasjon gjennom grønne og permable flater, eller annen fordrøyningsmåte før utslipp til offentlig ledningssystem eller til sjø.

6.7 Sikringsgjerde mot jernbanen

Mot jernbanen skal det alltid stå sikringsgjerde med høyde 1,8 m, eller støyskjerm i samme eller større høyde.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Frittliggende småhusbebyggelse, Felt B4, B7, B8, B10, B15
Innenfor feltene tillates frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. Over 2 naboeiendommer kan oppføres eneboliger med sammenhengende garasje (enebolig i kjede) eller vertikaldelt tomannsbolig.

Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 8 m. Høyde måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak. Grupper av boliger skal ha samme takform. Det kan anvendes flatt tak for grupper av boliger.
Maksimalt bebygd areal for frittliggende enebolig eller tomannsbolig skal ikke overstige 35 % BYA inklusiv garasje og nødvendig parkering (18 m^2).

Garasjen kan plasseres mot nabogrense, og skal plasseres innenfor byggelinje.

7.2 Boligbebyggelse. Felt B1- B3, B6, B9 og B12
Innenfor byggeområdene tillates frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, eller eneboliger i rekke/kjede.

Over 2 naboeiendommer kan oppføres eneboliger med sammenhengende garasje (enebolig i kjede) eller vertikaldelt tomannsbolig.

Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 8 m. Høyde måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Møneretningen skal være i husets lengderetning. Bebyggelsen skal ha saltak. Gruppe av hus kan ha flatt tak eller pulttak.

Maksimalt bebygd areal for frittliggende enebolig eller tomannsbolig skal ikke overstige 35 % BYA inklusiv garasje og nødvendig parkering (18 m^2).

Utnyttingsgraden for kjedehus eller rekkehus skal ikke overstige 40 % BYA bebygd areal inklusiv garasje og nødvendig parkering (18 m^2).

Garasjen kan plasseres mot nabogrense, og skal plasseres innenfor byggelinje.
Garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m^2.Ved rekkehus eller kjedehus skal parkering fortrinnsvis legges inn felles anlegg inn under bebyggelsen.

7.3 Konsentrert småhusbebyggelse felt B5, B11 og B13
Området skal bebygges med enebolig, tomannsboliger, konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, flermannsboliger eller kjedehus (eneboliger i rekke). Terrassert bebyggelse kan tillates innenfor felt B11.

Ingen boliger skal være mindre enn 50 m^2 BRA.

Utnyttingsgraden skal ikke overstige 40 % BYA bebygd areal inklusiv garasje og nødvendig parkering (18 m^2).
Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 8 m. Høyde måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal ha saltak eller det kan anvendes flatt tak eller pulttak. Gruppe av boliger, eller boliger i rekke skal ha samme takform.

7.4 Frittliggende småhus, felt B14. Hensynssone H570_1 bevaring av kulturmiljø
Bolighus med hage skal bevares. Riving tillates ikke. Utvendig materialbruk og detaljering skal beholdes. Gjeldende fargebruk på fasader og taktekking skal beholdes. Det vil si hvit, med røde åpningsrammer på vinduene. Hagen skal beholdes med tilsvarende plantesorter og videreføres etter samme idé som opprinnelig hageplan laget av lanskapsarkitekt Målfrid Takle Folkvord.

Ved vedlikehold og utskifting av elementer skal disse utformes som opprinnelig godkjent. Endringer kan ikke gjøres uten samråd med byantikvar.

7.5 Trafo
Området skal brukes til nettstasjon.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, torg og fortau
Veg, fortau og annen veigrunn skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Veg angitt med f_V skal være felles for tilstøtende eiendommer angitt med adkomstpil.
Veg angitt med o_V skal være offentlig vei. Fortau angitt med o_f skal være offentlig.
Torg T tillates overkjørbar og skal gi adkomst til nettstasjon.

§ 9 Grønnstruktur- lekeplass
O_lek 3 er felles for eiendommene i Bruvikbakken, felt B9.

O_lek 1 og o_lek2 skal opparbeides som offentlig kvartalslek. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset brukere med ulikt funksjonsnivå. Innenfor felt o_lek 2 skal anlegges ballfelt, gjennomgående turvei, grillplass og lekeutstyr tilpasset ulike aldersgrupper.

Anlegg for lek skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Frisikt
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

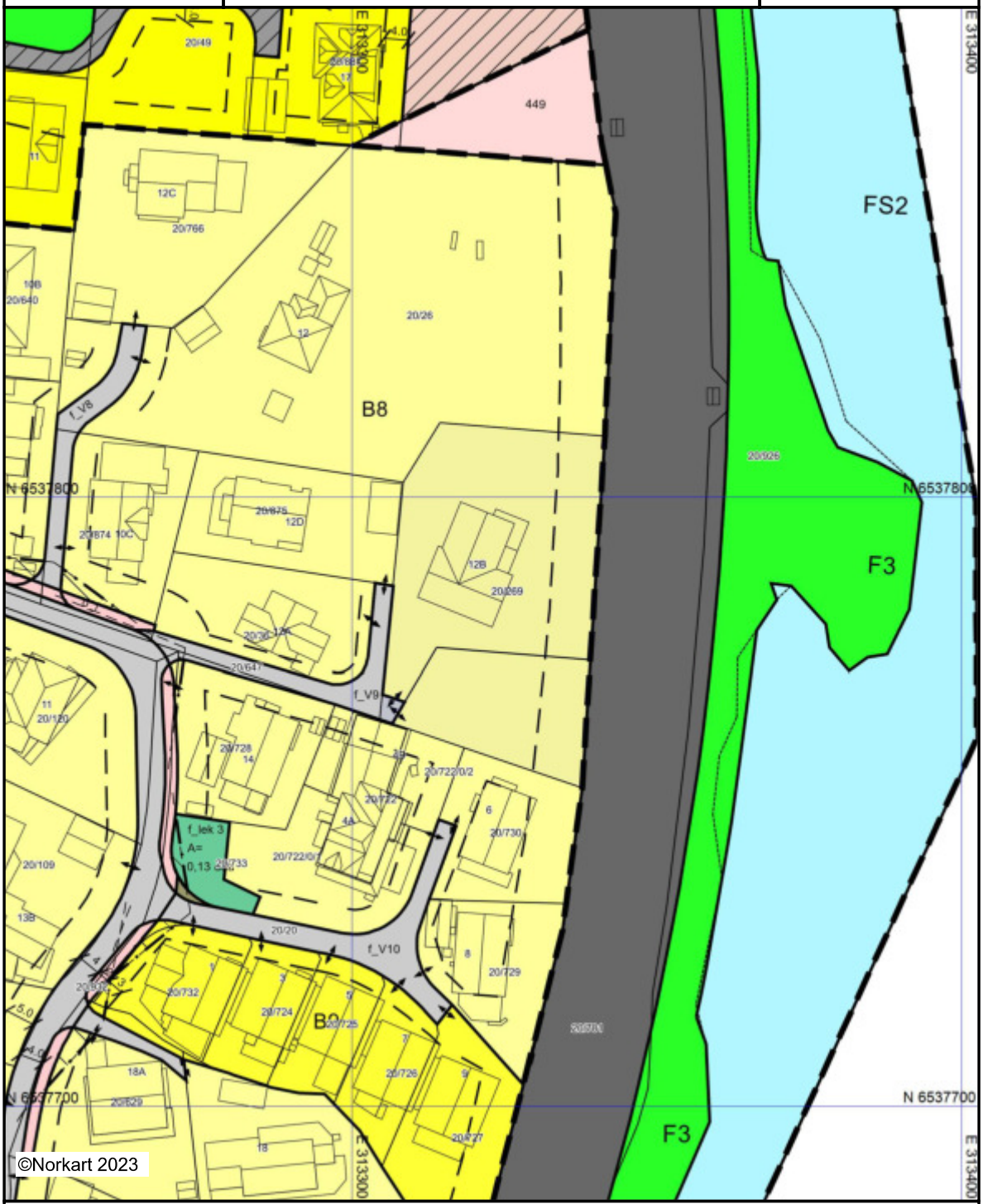
Stavanger kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 20/269
Adresse: Bruvikveien 12B
Dato: 18.07.2023
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Forretning/Industri
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Kontor
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/kontor
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivnett
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Park
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

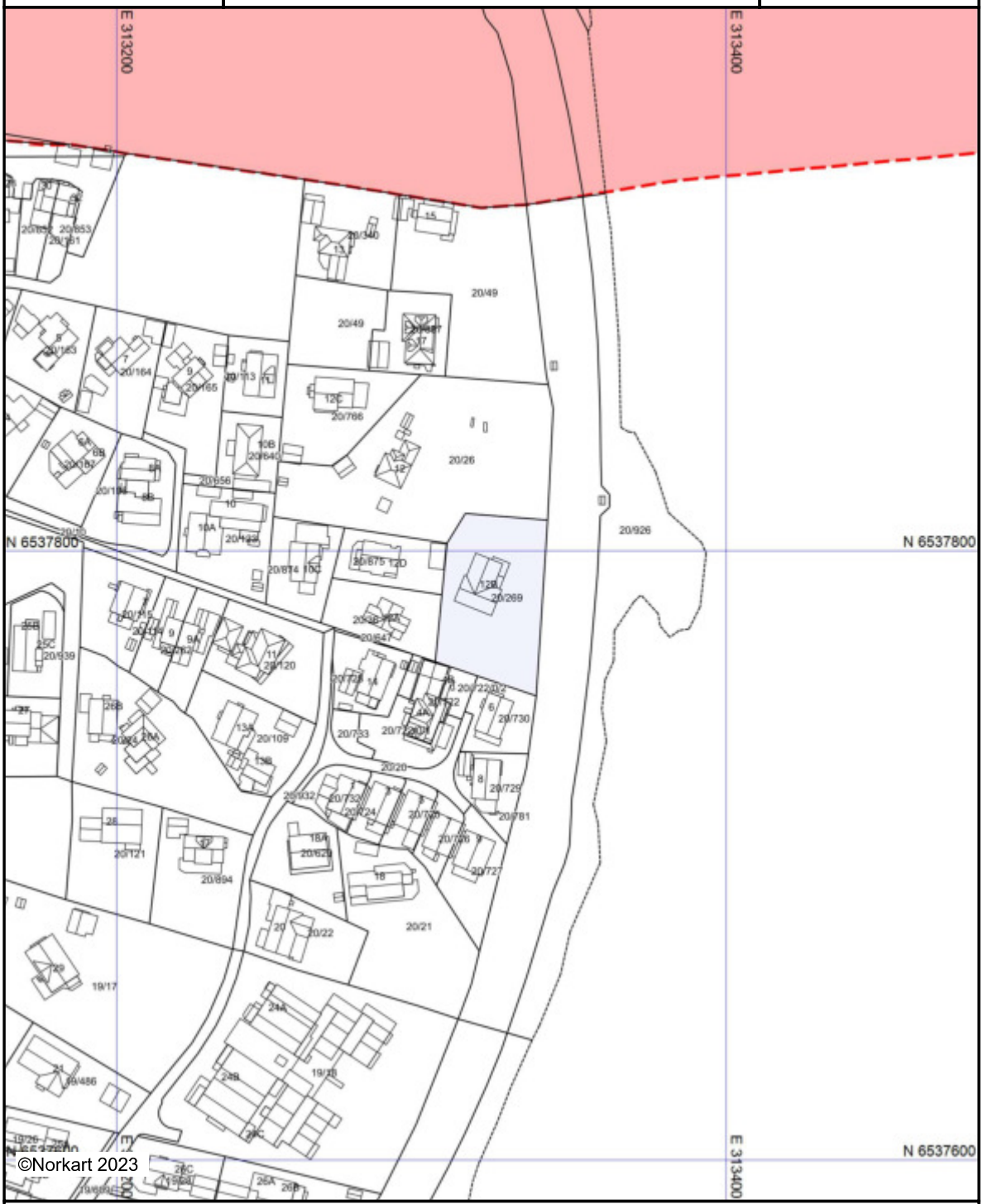
Stavanger kommune

ReguleringsplanerUnderArbeid

Eiendom: 20/269
Adresse: Bruvikveien 12B
Dato: 18.07.2023
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.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Abc Påskrift feltnavn

KART

ambita

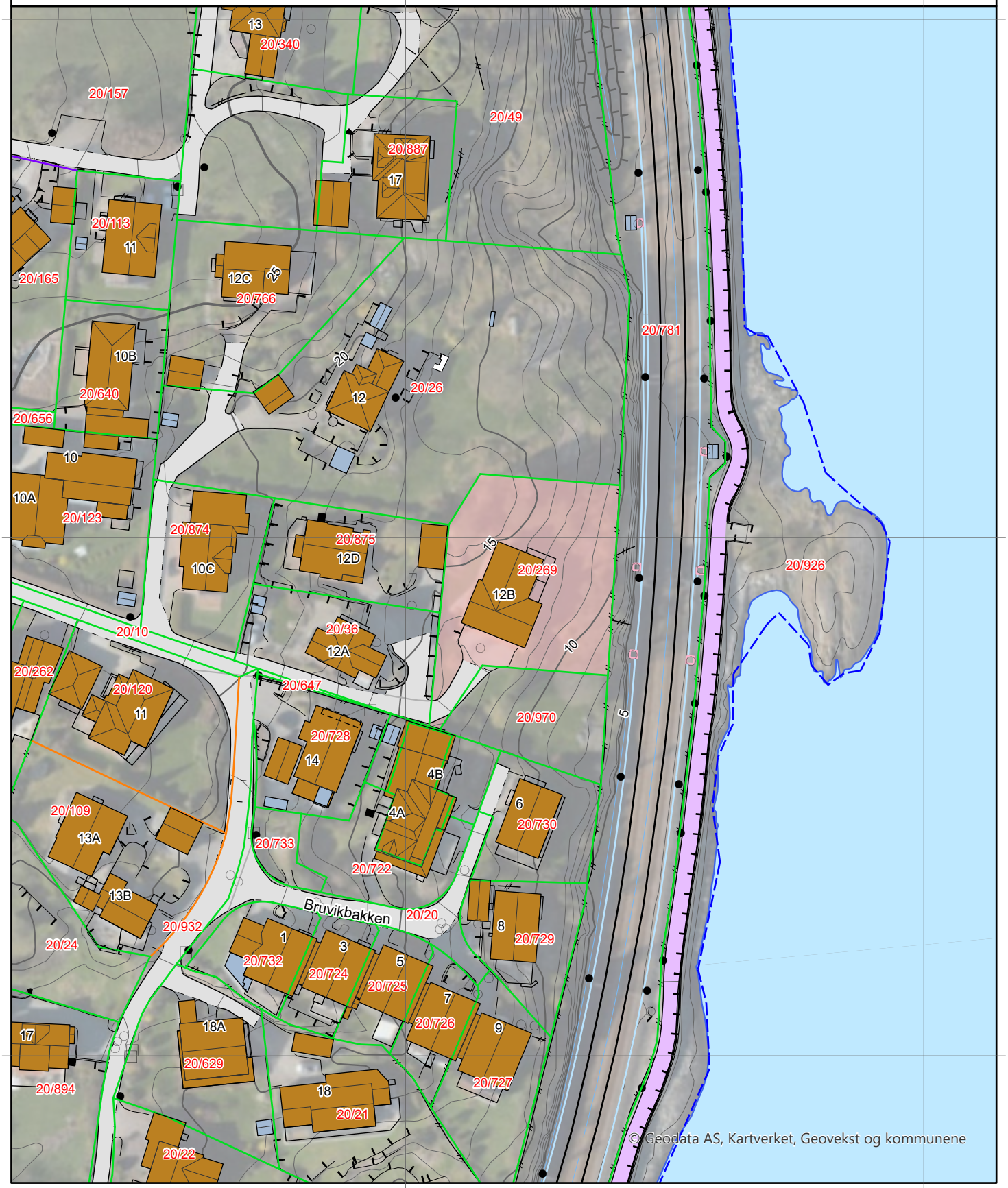
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/20/269/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

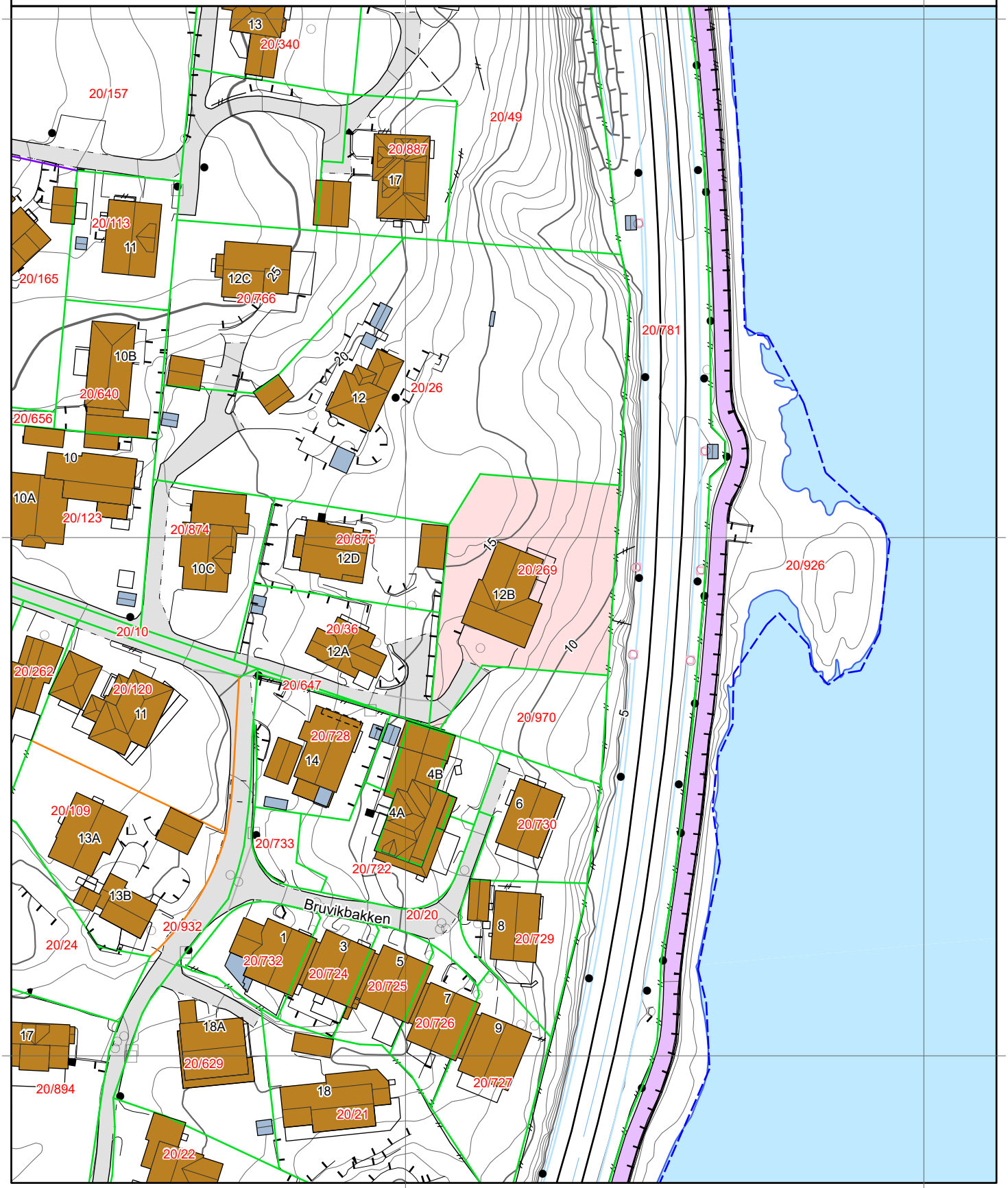
N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/20/269/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025
20/157
20/340
13
20/49
20/887
17
20/113
11
20/165
12C
20/766
20/781
10B
20/640
20/656
12
20/26
10
10A
20/123
20/874
10C
20/875
12D
20/269
12B
20/926
20/10
20/36
12A
20/262
20/120
11
20/647
20/970
20/728
14
4B
4A
6
20/730
20/109
13A
20/733
20/722
13B
Bruvikbakken
20/20
20/932
20/24
1
20/732
3
20/724
5
20/725
8
20/729
7
20/726
9
20/727
17
18A
20/629
20/894
18
20/21
20/22
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Stavanger kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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:
Bruvikveien 12B
Gnr. 20 Bnr. 269 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0156

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