SKEIEHAGEN 56C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Servitutter
Tegninger
Regulering
Diverse kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport vertikaldelt tomansbolig.

Skeiehagen 56 C
4083 Hundvåg



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 14/05/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 406
Hjemmelshaver:	Håvard Skuland Pedersen/Wenche Karin Storhaug Nybø
Tomt:	510 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig/privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1960
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 16 grader på befaringsdagen. Vaskerom og loft-konstruksjon hadde mye lagrede gjenstander som begrenset tilkomsten.
Oppdragsgiver:	Håvard Skuland Pedersen/Wenche Karin Storhaug Nybø
Tilstede under befaringen:	Håvard Skuland Pedersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er lett skrående, beplantet med trær, plen og blomster.
Terrasse med utgang fra kjøkken med pizza-ovn og stedbygget sitteplasser.

Forstøtningsmurer i betong og noe naturstein.

Kai i trevirke/stål og grating. Uteplass i impregnerte materialer.

Gårdsrom har en frittstående garasje, oppstillingsplass for biler og belagt med asfalt.

Hagen fremstår som pent opparbeidet og vedlikeholdt.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i betong som er pusset med murpuss på inn/utside. Støpt gulv mot grunn.
Boligen har to krypekjellere mot oppside av boligen, en har tilkomst, den andre mangler tilkomst.

Yttervegger er fra byggeår og nyere bordkledning på deler av fasader.
Yttervegger har bindingsverk konstruksjon, isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.
Bjelkelag er i trevirke.

Boligen har pipe fra byggeår, oppmurt og pusset teglstein, utvendig tekket med heldekkende beslag.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass.

Boligens takform har saltak og pulttak tekket med takstein, antatt fra 80-90 tallet.
Takrenner, beslag og nedløp er i aluminium og plast.

Takkonstruksjon er oppført på dragere og sperr som er oppmønet innvendig.

Loft-konstruksjonen er delvis tilgjengelig via luke fra innredet loft, utført som kaldt rom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.

Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.

Boligen er 65 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.

Informasjon gitt av eier.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller.
Innvendige vegger har synlig malt grunnmur på store deler, noe spiler er monter på vegg i entre.
Innervegger har malte plater.
Gulv har fliser.

1. etasje og loft.
Vegger har malte plater og noe finer.
Gulv har furugulv.
Tak har for det meste spiler.

Bad har fliser på gulv og vegger, taket har malte plater.
Innredet med innredning med servant, gulvstående toalett, dusj med dører i glass.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Ventilert med vifte på vegg.

Kjøkken har slett fronter, benkeplate i granitt.
Integrerte hvitevarer.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Ventilator i platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.

Innvendige dører er i tre og hvit malte.

Takhøyder.
Loft er målt fra 178-250 cm.

1. Etasje.
Er målt fra ca. 217-350 cm. målt i stue.
Kjøkken har takhøyde på ca. 237

Kjeller.
Er målt til ca. 211 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen har stått for en omfattende rehabilitering mellom 2014-2025.

Baderom er rehabilitert i 2009, innredning er fra nyere tid.

Vinduer er utskiftet fra 2015-2025, kun vinduer i kjeller som er fra antatt 90 tallet.
Terrassedører er skiftet i 2015-2017.
Ny inngangsdør i 2025.

Yttervegger har fått ny bordkledning med vindtetting på store deler av boligen, bakside har noe fra byggeår.

Kjøkkeninnredning og overflater er nytt i 2024.

Varmepumpe er ny i 2015.
Vedovn i stue er fra 2015.

Innvendig skråhimlinger er tilleggs-isolerte med etablert lufting i 2015.

Nye trykkvannsledninger er lagt klart til tomtegrensen mot nord.
Avløp er nytt til kommunalt i 2012.

Sikringsskap med automatiske sikringer, opplegg og bokser er nytt i store deler av boligen ved rehabiliteringer mellom 2014-2025.

Ny varmtvannsbereder er montert i krypekjeller i 2025.

Utvendig himling over inngangsparti har fått nye bord i 2025.

Utvendige terrasser er opplyst fra 2020.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	28			15	28	
1. Etasje	74			66	74	
Loft.	19				19	
SUM BYGNING				81	121	
SUM BRA	121					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje.		35				35
Bod ved stranden		6		40		6
SUM BYGNING		41		40		41
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller.
Entre/gang, bad og vaskerom.

1. Etasje.
Kjøkken, trappegang, 2. soverom og stue.

Loft.
Trappegang og et soverom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Frittstående garasje og bod ved strand.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

Kjeller.
BRA-i inngår med 28 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 15 kvm ved inngangsparti med takoverbygg.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 74 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til omtrentlig 66 kvm. terrasse med utgang fra stue og kjøkken.

Loft.
BRA-i inngår med 19 kvm. P-rom.

Frittstående garasje.
BRA-e er oppmålt til 35 kvm. S-rom.

Bod ved stranden.
BRA-e er oppmålt til 6 kvm. S-rom.
TBA er omtrentlig oppmålt til omtrentlig ca. 40 kvm. uteplass før kai.

Kai i trevirke og grating er omtrentlig 55 kvm.

Frittstående garasje, bod og kai er ikke vurdert, kun oppmålt.
Bod har enkel standard.
Kai trenger vedlikehold.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Det er registrert noen tegn til borebiller i synlig trevirke i boligen, det er ikke påvist aktivitet.
I følge eier ble takkonstruksjon (loft) og trevirke ved luke til krypekjeller, behandlet med middel for flere år siden, ikke registrert aktivitet senere.
Ved mistanke om aktivitet ta eventuelt kontakt med skade-sanerings firma.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

14/05/2025



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Støpt grunnmur. Grunnmuren utvendig er delvis under terreng. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet iht. alderen.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig kjeller-gulv.

Grunnmur er stort sett skjult utvendig av terreng og terrasser.

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

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Det er krypekjeller under deler av boligen, grunnmur er i støpt betong.
Stubbeloft har plater, isolert mot 1. etasje.
Synlige fjellpartier har ikke etablert diffusjonstetting mot grunn.

Krypekjeller ble inspisert via luke fra vaskerom. Krypekjeller er kun inspisert fra første del.
Resten av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. I krypekjeller ble det registrert opptrekk av fukt i støpt gulv/vegg. Det registreres mangel på ventiler på utvendig grunnmur, noe som begrenser ventilering av krypekjelleren.

-Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning.

Det mistenkes manglende fall fra grunnmur, anbefalt fall ca. 3 meter ut fra grunnmur.
Kan se ut som fall heller naturlig nedover, påpeker at terrengforhold er skult av terrasse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Det måles høyt fuktinnhold i bunnsems mot yttervegg mot nordøst, 35,5% vektprosent, trevirke har i tillegg råteskader i dette området.
Tilstand for hele bjelkelaget/yttervegg kan ikke verifiseres grunnet manglende tilkomst til gjenkledd krypekjeller.
Det er også registrert noen skader/hull i stubbe-gulv plater.

Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og
tilsig av fuktighet fra grunnmasser/fjell.
-Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren.
-Konstruksjonen regnes som risiko-konstruksjon med tanke på fuktighet og gnagere.

Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert fuktinnsig (fukt i betongvegg/gulv) ved fuktsøk i krypekjeller.
-Påvist fukt i trevirke i bunnsems.
-Denne byggningsdelen trenger ytterligere undersøkelser.
-Stubbegulv anbefales tettet for å forhindre tilkomst for gnagere.
-Bedre utlufting av krypekjelleren anbefales, flere ventiler bør monteres.
-Kostnadestimat for utbedringer av fuktproblematikk er ikke lett å anslå, grunnet manglende tilkomst for hele bygningsdelen.
Det må åpnes opp for å avdekke tilstand på skult krypekjeller, kan muligens finnes flere avvik.
-Alder og normal slitasje på bygningsdelen.

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



TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Grunnmursplasten er manglende eller usynlig.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon i krypekjeller som er en del av kjeller.

Drenering fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Grunnmur er etablert direkte mot fjell, medfører at overgang mellom vegg og fjell er vanskelig å fuktsikre. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.
-Etablere bedre fall fra grunnmur.
-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ingen synlig grunnmursplast utvendig. 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.



TG 2 1.4 Støttemurer

Det er flere støttemurer i betong på tomten.

Støttemur på siden av tomten er funnet i orden.

Merknader: -
-Støttemur ved garasje har mindre sprekker som bør holdes under oppsikt, ikke behov for strakstiltak.



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.

Bordkledning er skiftet i nyere tid, det er etablert musebånd, vind-duk og lufting.
Bordkledning på oppside over pulttak er antatt eldre.

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

Merknader: -
-Kledning oppside over pulttak får TG 2 grunnet alder.
-Kledning ved terrasse ved stue er ført noe nært beslag og mangler tilfredsstillende lufting, anbefalt utbedret.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass, utskiftet mellom 2015-2025.

Det er noen få vinduer i kjeller som er antatt fra 90 tallet.

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

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Vannbord oppside av vinduer er montert direkte mot kledning, tetting består av myk-fug.
Beslag må etableres for en tilfredsstillende overgang vegg/vannbord.
-Vinduer fra 90 tallet har passert mer en halvpart av sin levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak konstruksjon har skråhimling og er igjenkledd innvendig, begrenser inspeksjonen.
Tak har også pulttak konstruksjon har tilkomst via luke i vegg.
I følge eier er innvendige himlinger tilleggs isolerte 2015, etablert med lufting.

Loft ved pulttak har mye lagrede gjenstander på befaringsdagen som begrenset tilkomsten.
Det er registrert luftespalte i overgang vegg/tak nedre del. Loftet er utført som kaldt rom, benyttes til lagring.

Merknader: -
-Det er registrert nedbøy/skjevheter i takflate på boligen, i tillegg har takkonstruksjon stor avstand mellom sperr, påpeker at sperr er av grov dimensjon. Men har kraftig sig i takflate.

Det er registrert mindre tegn til kondensering i sutak enkelte steder. Loftet mangler også tilstrekkelig med ventiler i gavler. Lagrede gjenstander kan også forhindre tilstrekkelig lufting av loft konstruksjonen.
-Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for strakstiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder og normal slitasje.
-Det anbefales etablert mer ventiler for å forhindre kondenseringer.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak har bord, papp, strø og lekter, inspisert fra pulttak. Taket er tekket med betongstein.
Yttertak er antatt fra 80-90 tallet.

Undertak har ingen synlige lekkasjer i innvendig skråhimling, heller ikke på loft ved pulttak.

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

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

-Det mangler fuglestopper i underkant takpanner.
-Registrert noe groe av mose på takstein, anbefalt spylt.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i aluminium og plast fra byggeår.

Takrenner er delvis skiftet på fremside og bakside av boligen i 2015.

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

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

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

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

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Loftet ved pulttak er allerede omhandlet i punkt 4.1 se punkt for informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue har terrassebord som gulv.
Oppført på søyler og bjelkelag, utvendig tekket med antatt asfalt-belegg.
Undertegnende har ikke tilkomst for tekkingen, grunnet overbygget. Tekkingen er antatt fra eldre årgang.
Vannavrenning fra terrasse går i skult takrenne med nedløp, godt fall på terrasse.
Himling på underside har nye bord.
Rekkverk i liggende bord og glass, rekkverk-høyde er ca. 100 cm.
Beslag montert i overgang vegg terrasse.
Rehabilitert i nyere tid.

En terrasse med utgang fra kjøkken har terrassebord og er antatt oppført på søyler og bjelkelag i impregnerte materialer.
Antatt oppført i nyere tid.
-Anbefalt montert beslag mellom yttervegger og terrasse for å forhindre oppfukting av kledningsbord.

Terrassebord trenger normalt vedlikehold.

Merknader: -
Forhold som må påregnes utbedret på sikt.
-Tekking av terrasse ved stue har ukjent alder og manglende tilkomst.
Derav er ikke tekkingen inspisert, anbefalt utført en sjekk. Det er ikke synlige lekkasjer i underliggende himling, men ut i fra ukjent alder kan dette i utelukkes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har en pipe i teglstein fra byggeår.
Boligen har en vedovn i stue fra 2015, sotluke er montert i kjeller og feieluke på loft.
Utvendig har pipe heldekkende beslag.

-Teglstein pipe er innkledd flere steder, alle sider skal være tilgjengelige/synlige.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Forbedre tilgjengelighet for teglsteins-pipe.
-Det må påregnes utbedring samt sjekk av egnet firma/feier.
-Alder/slitasje på pipe.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste furugulv og fliser.

Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller. ca. 10 mm. målt i gang/entre.

1. etasje. stue 45 mm.
1. etasje kjøkken 45. mm.

Ikke alle gulvene i boligen er nødvendigvis like skjeve.

-Målt høydeforskjell på opp mot 45 mm.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng i denne boligen grenser mot krypekjeller.
Vegger som er synlige i vaskerom og bad er antatt uisolerte. Bad har fliser på vegger, vaskerom har malt grunnmur.
Vegg i entre er antatt isolert.

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

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Rom under terreng i denne boligen kan ha utfordringer med tilsig av fukt fra synlige fjellpartier i krypekjeller.
Tilsig av fukt fra fjellpartier via krypekjeller bør holdes under oppsikt, med muligens tiltak. Krypekjeller kan utstyres med avfukter og vesentlig forbedret ventilasjon.
-Utførte fuktsøk i krypekjeller viser fukt i grunnmur.
-Tydelige saltutslag på vegg i vaskerom kan tyde på opptrekk av fukt fra grunnen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Gulver i kjeller har fliser i samtlige rom.

Fliser i gang/entre er flislagt i 2025 på eksisterende fliser og varmekabler fra eldre år.

Det er ikke påvist fukt i gulv ved fuktsøk i kjeller.

Merknader: -
-Det er påvist et par fliser med bom i gangen, ikke behov for strakstiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Vaskerom kjeller

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har malt grunnmur og noe malte gipsplater, gulv har fliser, taket har malt panel.
Innredet med benk/skap med vask, blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast/støpejern.
Ventilert med naturlig avtrekk fra ventiler i vegg.

Sikringsskap er montert på vegg.

Våtrommet er opplyst fra 2009.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Våtrommet hadde mye lagrede gjenstander som begrenset tilkomsten.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Kun naturlig avtrekk, mangler tilluft-spalte.
Ventil med naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1
-Alder og slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid.

-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulvet har fliser med sokkelfliser, en sluk plassert under skap for vask.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Gulv har motfall fra sluk på ca. 10 mm. ellers er gulvet tilnærmet flatt anlagt.
-Sluk er ikke tilgjengelig, grunnet skap, anbefalt forbedret tilkomst for rengjøring.
-Terskel mangler tett membran oppbrett ved dør mot gang. Skal være minimum 25 mm. over slukrist for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom.
-Våtrommet står for en total rehabilitering, påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er antatt lagt som overliggende membran, registrert noe membran ved dør til krypekjeller. Kan se ut som det er smørt noe ned i sluken, men mangler klemring, i tillegg er sluk i støpejern som er rustet.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot terreng. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
Vaskerom har flere avvik som vurderes til at våtrommet må total rehabiliteres.
Noen registrerte avvik og feil.
-Mangelfullt fall til sluk, motfall er registrert.
-Terskel har ikke tilfredsstillende oppbrett ved dør, ved lekkasjer (kan) renner vann ut av dør.
-Sluk mangler riktig membran og klemring.
-Støpejernsluk uten klemring, i tillegg svært rustet.

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



10.2 Bad kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

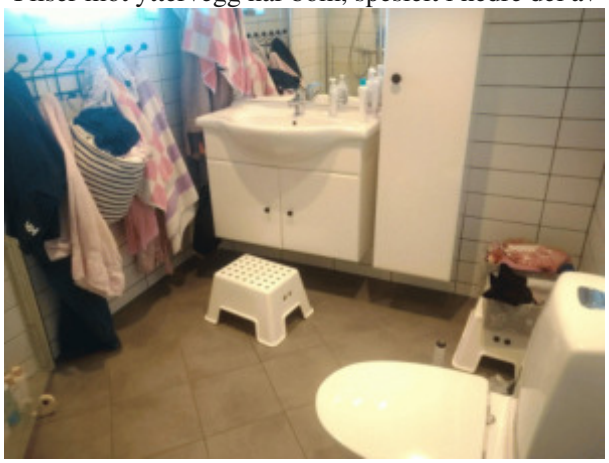
Vegger og gulv har fliser, taket har malte gipsplater.
Innredet med innredning/skap med vask, blandebatteri og gulvstående toalett.
Dusjhjørne med dører i glass, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med fuktstyrt vifte på vegg.

Våtrommet er opplyst renovert i 2009.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

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

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
-Fliser mot yttervegg har bom, spesielt i nedre del av vegg i dusjsone.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulvet har fliser med varmekabler, en plastsluk montert i dusj.

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe fall men ikke tilstrekkelig.
-Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.

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

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.
Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet entre- uten funn av fukt. Målinger på 9% tilsier tørr tilstand.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1. etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i granitt med vask og blandebatteri. Plater over benkeplate, innredning/utstyr er nytt i 2024.
Integrert kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator i platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.

Røropplegg er i kobber, avløp i plast.
Furugulv, malte gipsplater/plater på vegger og tak.

Det er montert automatisk lekkasjesikring under vask med føler.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vegger har plater av finer og malte plater
Gulv har for det meste tregulv og fliser.
Tak har malte plater og spiler i furu.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Innvendige overflater har stått for en vesentlig fornying i senere år og fremstår i pen stand.

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

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Stoppekranen er montert i krypekjeller, hovedstoppekranen er lokalisert hos nabo.
Tilførsel er lagt i himling i krypekjeller med mulighet for avstenging.
I følge eier er det lagt eget inntak for trykkvann til tomtegrensen i gata, ved påkobling må det graves inn til boligen.

Røropplegg er i kobber, avløp i plast og noe støpejern, anlegget er antatt fra byggeår.
Avløp er tilkoblet med nytt fra utside bolig og ned til kommunalt i 2012.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

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

Merknader: -
Røropplegg fra byggeår får TG 2 grunnet alder.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er montert varmtvannsberedere i krypekjeller ca. 200 liter.

Varmtvannsberedere ble skiftet til helt ny ved befaringen, antar dette er gjort i henhold til forskriftskrav, arbeid og leveranse er levert av Midbøe AS.
Arbeidet var ikke ferdigstilt ved min befaring.

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

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på terrasse.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen er ny i 2015
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader: -
Varmepumpe har passert mer en halvpart av sin brukstid, men kan allikevel fungere i mange år til.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonen består av ventiler i vegger og vinduer.
Bad har fuktstyrt vifte, vaskerom har naturlig avtrekk.
Kjøkken har ventilator i platetopp med direkte avtrekk på yttervegg, ny i 2024.

Boligen oppleves som greit ventilert på befaringsdagen.

Merknader: -
Forhold med TG 2.
-Ventilasjon i vaskerom må etableres med mekanisk ventilasjon.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/wc-rom.
Kjeller anbefales ventilert bedre grunnet noe høyere luftfuktighet.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje med aluminiums-port, garasje er isolert og plateslått innvendig.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Gulvet er i støpt betong.
Utvendig tak har takstein.
Nedløp, beslag og takrenner er i plast.

Oppmålt til ca. 35 kvm.

Garasje er ikke vurdert kun oppmålt.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatiske sikringer er montert på vegg i vaskerom.
Hovedsikring, overspenningsvern og egen måler i skap.

Elektrisk opplegg har stått for en vesentlig oppgradering fra 2012-2025.
Innvendig opplegg og bokser er nytt i store deler av boligen ved rehabiliteringer.
Nytt sikringsskap med ny innmat.
E-Tech Elektro Installasjon AS har stått for alt arbeid.

Elbil-lader montert ved garasje i 2024.

Eier har samsvarserklæringer på alt av arbeider utført etter overtakelse, samsvarserklæring på installasjoner foreligger.

Opplegg i vaskerom og bad er ikke oppgradert slik som resterende bolig og er følgelig av noe eldre karakter.

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Til eiendommen medfølger omtrentlig 22 meter strandlinje og brygge som deles med naboen. Selve strandlinjen har gnr. 5 bnr. 207. Strandsonen er iflg. reguleringsplan fra 1968, regulert til offentlig friareal. Tomten ved sjøen er skylddelt og arealet kan være noe unøyaktig.

Innvendige trapper har for store åpninger samt rekkverk, åpninger skal ikke være større en 10 cm. etter dagens krav. Trapp mangler delvis rekkverk/håndløper, anbefalt montert for økt sikkerhet.

Det er fremlagt tegninger på boligen, plantegninger av kjeller og 1. etasje er fremlagt men plantegninger stemmer ikke med rominndelingen. Loft mangler plantegning.
Kjøkken 1. etasje har åpen løsning, ikke med skillevegg som plantegninger viser.

Kjeller har u-isolert vegg mot krypkjeller og yttervegger, kjellervegger er altlid å regne som risiko-konstruksjon.

Utvendig bod ved strand, garasje og takoverbygg mellom bolig/garasje er ikke vurdert av undertegnende, kun oppmålt.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler, varmepumpe og vedovn.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukke-utstyr.

Utvendig trapper/sprang ved brygge mangler håndrekke/rekkverk, anbefalt montert for økt sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring.

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Kjeller har begrenset vindusflater.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

Boligen går over 4 halvplan:
Kjeller: entre/gang, bad og vaskerom.
1. plan: P-ROM: Kjøkken og 2 soverom.
2. plan: P-ROM: Stue.
3. plan: P-ROM: Soverom og trappegang.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
1.3	Drenering

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Grunnmur er etablert direkte mot fjell, medfører at overgang mellom vegg og fjell er vanskelig å fuktsikre. Bruken av kjeller vil og være avgjørende. -Etablere bedre fall fra grunnmur. -Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ingen synlig grunnmursplast utvendig. 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.
1.4	Støttemurer
	-Støttemur ved garasje har mindre sprekker som bør holdes under oppsikt, ikke behov for strakstiltak.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Alder og normal slitasje. -Det anbefales etablert mer ventiler for å forhindre kondenseringer. -Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
7.1	Piper og ildsteder
	-Forbedre tilgjengelighet for teglsteins-pipe. -Det må påregnes utbedring samt sjekk av egnet firma/feier. -Alder/slitasje på pipe.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Rom under terreng i denne boligen kan ha utfordringer med tilsig av fukt fra synlige fjellpartier i krypekjeller. Tilsig av fukt fra fjellpartier via krypekjeller bør holdes under oppsikt, med muligens tiltak. Krypekjeller kan utstyres med avfukter og vesentlig forbedret ventilasjon. -Utførte fuktsøk i krypekjeller viser fukt i grunnmur. -Tydelige saltutslag på vegg i vaskerom kan tyde på opptrekk av fukt fra grunnen.
10.1.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	-Kun naturlig avtrekk, mangler tilluft-spalte. Ventil med naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 -Alder og slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid. -Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.
10.1.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv. Gulv har motfall fra sluk på ca. 10 mm. ellers er gulvet tilnærmet flatt anlagt. -Sluk er ikke tilgjengelig, grunnet skap, anbefalt forbedret tilkomst for rengjøring. -Terskel mangler tett membran oppbrett ved dør mot gang. Skal være minimum 25 mm. over slukrist for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom. -Våtrommet står for en total rehabilitering, påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid. -Fliser mot yttervegg har bom, spesielt i nedre del av vegg i dusjsone.
10.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Stedvis bom i fliser på gulv. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin normale levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Røropplegg fra byggeår får TG 2 grunnet alder. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
13.4	Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Varmepumpe har passert mer en halvpart av sin brukstid, men kan allikevel fungere i mange år til.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	-Det er registrert fuktinnsig (fukt i betongvegg/gulv) ved fuktsøk i krypekjeller. -Påvist fukt i trevirke i bunnsems. -Denne byggningsdelen trenger ytterligere undersøkelser. -Stubbegulv anbefales tettet for å forhindre tilkomst for gnagere. -Bedre utlufting av krypekjelleren anbefales, flere ventiler bør monteres. -Kostnadestimat for utbedringer av fuktproblematikk er ikke lett å anslå, grunnet manglende tilkomst for hele bygningsdelen. Det må åpnes opp for å avdekke tilstand på skult krypekjeller, kan muligens finnes flere avvik. -Alder og normal slitasje på bygningsdelen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning/tiltak antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Vaskerom har flere avvik som vurderes til at våtrommet må total rehabiliteres. Noen registrerte avvik og feil. -Mangelfullt fall til sluk, motfall er registrert. -Terskel har ikke tilfredsstillende oppbrett ved dør, ved lekkasjer (kan) renner vann ut av dør. -Sluk mangler riktig membran og klemring. -Støpejernsluk uten klemring, i tillegg svært rustet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250122

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Karin S Nybø	Håvard Skuland Pedersen

Gateadresse
Skeiehagen 56C

Poststed	Postnr
Hundvåg	4083

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90238317

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

Beskrivelse: Saltutslag i mur i vaskerom mot krypkjeller/utevegg (og ref tilstandsrapport).

Document reference: 301250122

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad: Tidligere eiere opplyste at bad var renovert i 2009 av faglært (Bjørn Myrhaug / Fliseleggeren LTD). Vi fikk ikke med våtroms-sertifikat når vi kjøpte så kan ikke verifisere det. Nye spotter i tak på bad (Etech). Og ref til tilstandsrapport rundt badet. Vaskerom: Vi har selv pussa opp overflater og satt inn ny innredning. Ny vask/røropplegg av Midbøe, nye taklamper av Etech.

Arbeid utført av: Bjørn Myrhaug / Fliseleggeren LTD

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad: Opplyst fra tidligere eiere at badet blei totalrenovert med membran, men kan ikke verifisere siden vi ikke fikk med bla. våtroms-sertifikat.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt kommunalt hovedavløp etablert i 2013 med stikk til huset. Ifg forrige eier er anlegget kontrollert i 2014. Ved 2 tilfeller ved lang kuldeperiode har stikk mellom hovedvannledning og hus frosset i bakken ute. For å unngå dette har vi/nabo latt vannet renne litt ved lengre kuldeperioder. Vi har fått lagt nye isolerte trykkvannsledninger klart i bakken ned til tomta (ligger i veien på høyde med vaskerommet) som kan koples på hovedvannledning oppe i veien . Da vil vann og avløp være helt separert fra nabo med frostsikker hovedvann.

Arbeid utført av: Stavanger Kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag i vaskerom på murvegg mot krypkjeller og del av mur som ligger ved bakkeplan. Periodevis fuktinnsig som viser seg som fuktperler på mur i krypkjeller der mur møter grunnfjell (mot N/V).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: utett et par punkter ved gammel intern takrenne på terrasse (utside av drager). Tetta ved legging av ny himling.

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: Skeive gulv i huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sølvkre observert innimellom. Ei mus i huset en gang før ny kledning med musetetting blei etablert. Ikke observert etter dette. Hvitt belegg på deler av undertak/bjelker på kryploft (ref takstrapport med lufting).

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: mesteparten av elektrisk bytta ut i perioden 2015-2025 inne. Alt utført av Etech (ref samsvarserklæringer). Forrige eier bytta ut det elektriske ute (Etech).

Arbeid utført av: Etech

Document reference: 301250122

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: Kontroll av el-anlegg av Lyse etter 2015 (etter nytt sikringsskap installert - ingen merknader).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Go installert av Etech i 2024 (egen kurs).

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye vinduer/dører, kledning/vindtetting, himling ved inngang utført av SK Smartbygg. Etterisolert tak innvendig + lufting selv. Kledning på terrasse (utside) og nytt tredekke på terrasse utført selv.

Arbeid utført av: SK Smartbygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Turveg markert på kommunen sitt kart/plan, men ingen konkrete planar for å gjennomføre dette (så vidt vi vet).

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

Beskrivelse: 2 ferdigattester for søknad om fasadeforandring (utbytte av vinduer). Blir sendt før salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ifm salg fra mai 2025.

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

Beskrivelse: Tinglyst veirett til eiendommen.

Document reference: 301250122

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: 301250122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Karin Storhaug Nybø	3bab2d7c2c711edb7c4d8244800202385a7773d7	25.05.2025 16:26:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Skuland Pedersen	d784262998dca6a5de7a386defb4efa671d06a87	25.05.2025 16:24:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250122

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

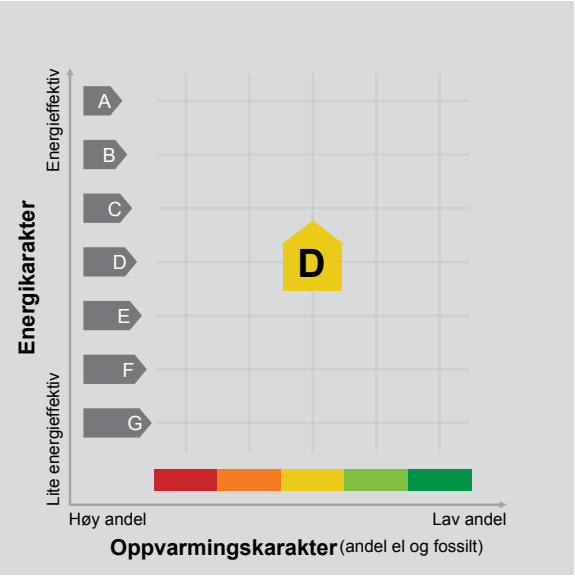
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skeiehagen 56C
Postnummer	4083
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4211081
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125826
Dato	25.05.2025



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

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

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

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

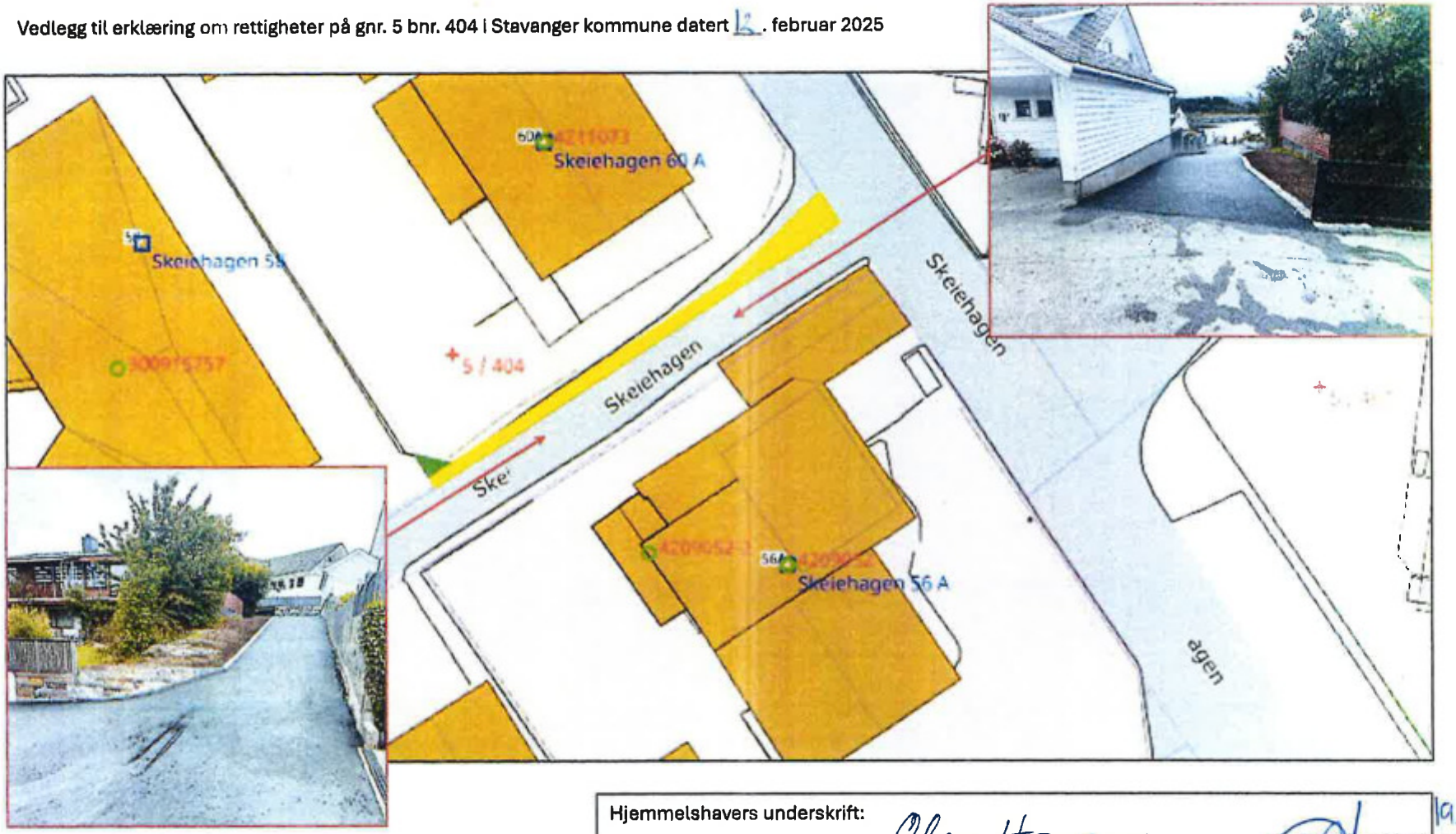
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SERVITUTTER

Attestert kopi av dok.nr. 2025/202926/200
Uthentet 2025-05-06 09:31
Kartverket

Vedlegg til erklæring om rettigheter på gnr. 5 bnr. 404 i Stavanger kommune datert 12. februar 2025



Hjemmelshavers underskrift: Olav Haugen 19.01.25

Rett kopi bekreftes

Anders Skage Thinn
Advokat MNA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/10210/102
Uthentet 2025-05-06 09:31

Dnr. 10210/70 dlf. 10/11-20.

Stavanger 5/9-1970.

ERKLÆRING

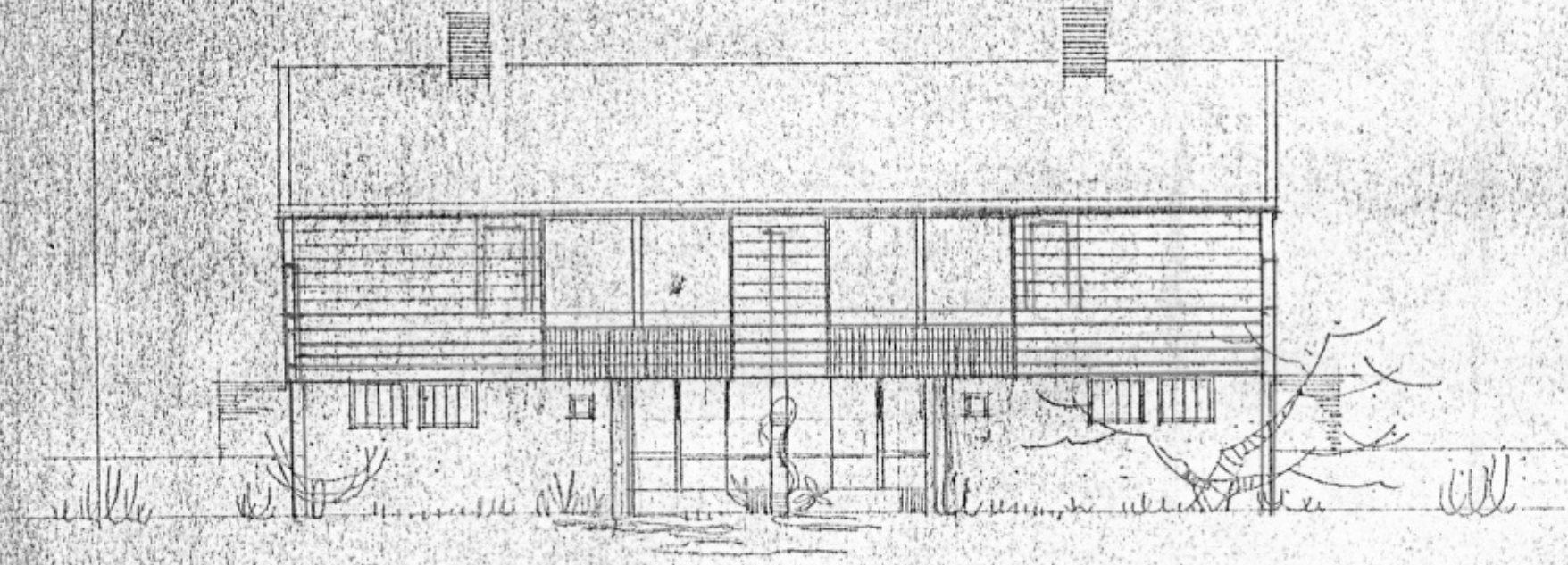
Undertegnede erklærer herved at GNR. 5, BNR. 406, HUNDVAG har veiretten på den nordvestre vei som går langs eiendommen, brn. 186.
Veiretten hefter på brn. 9
Vevdi kr. 500.-

Stavanger Hundvåg
5 september 1970.
C. Arthur Nordbø
eier av 5/9

Til vitterlighet

Elly Nordbø Res. Nordbø

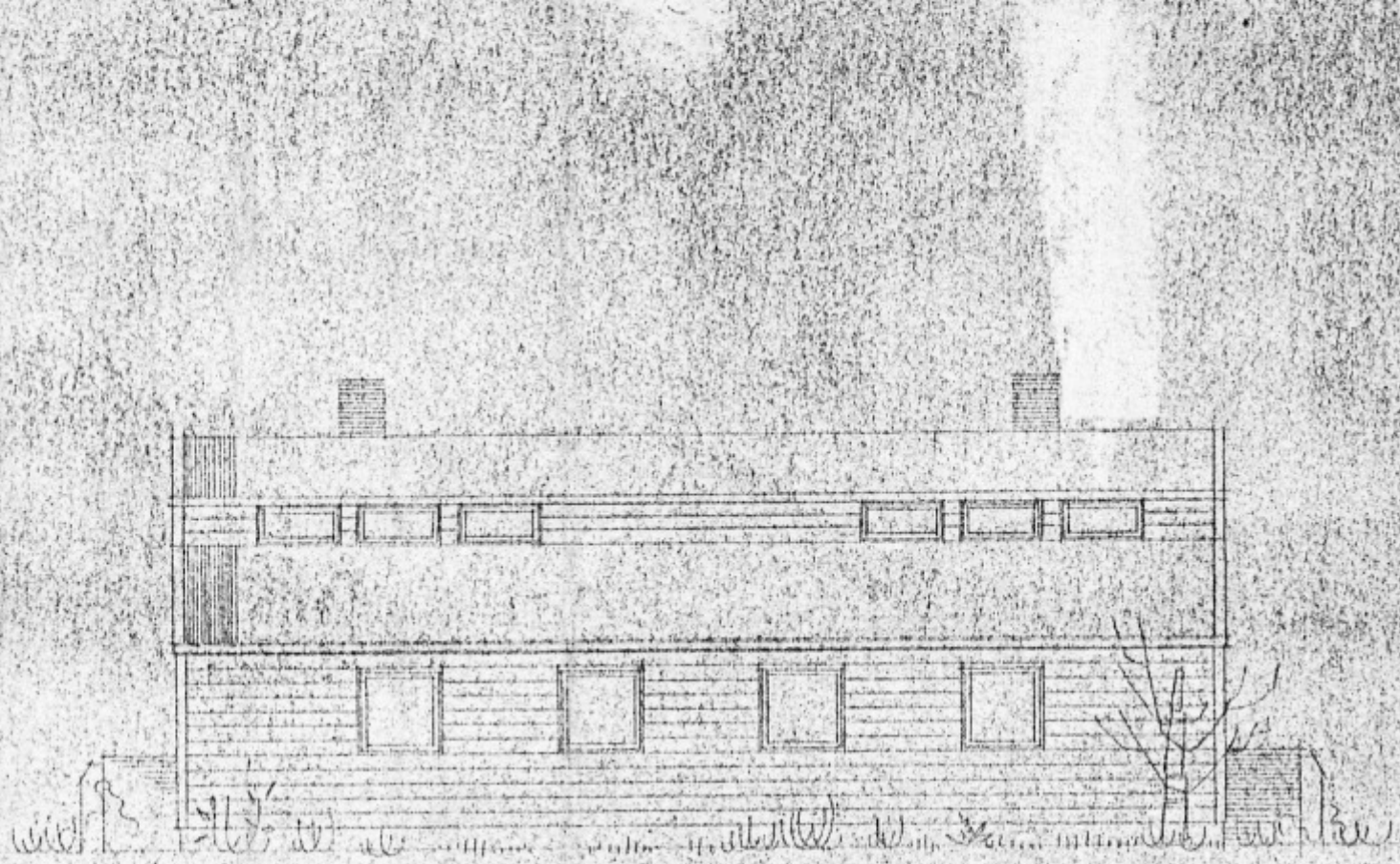
TEGNINGER



Fasade syd

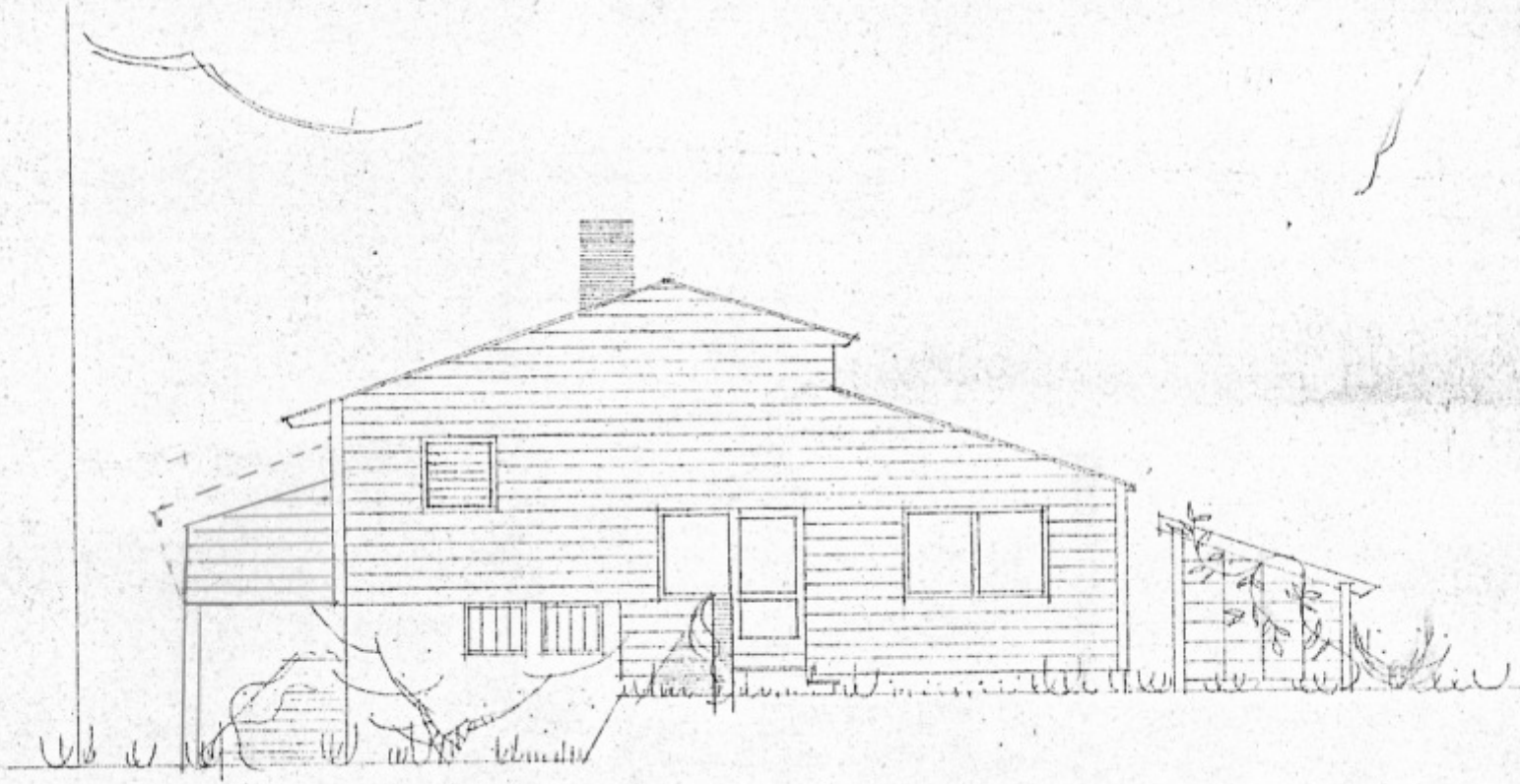
Vertikalsnitt
Sauarinsgbolig
Skala 1:100
Type C+1

M. Bryne
arkitekt M.N.A.A.



Fasade nord

Vertikalsnitt
Damonnsbolig
Skål 1:100
Tegn. nr. 1.



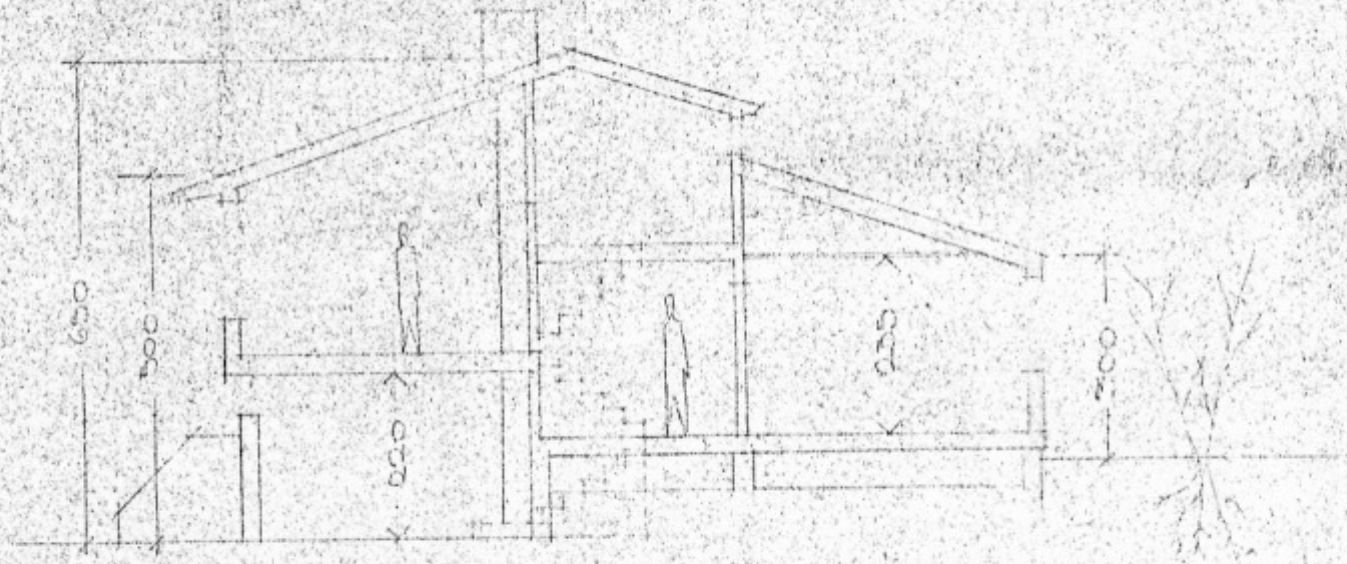
Façade est-ouest

Verkleinde tekening

Schaal 1:100

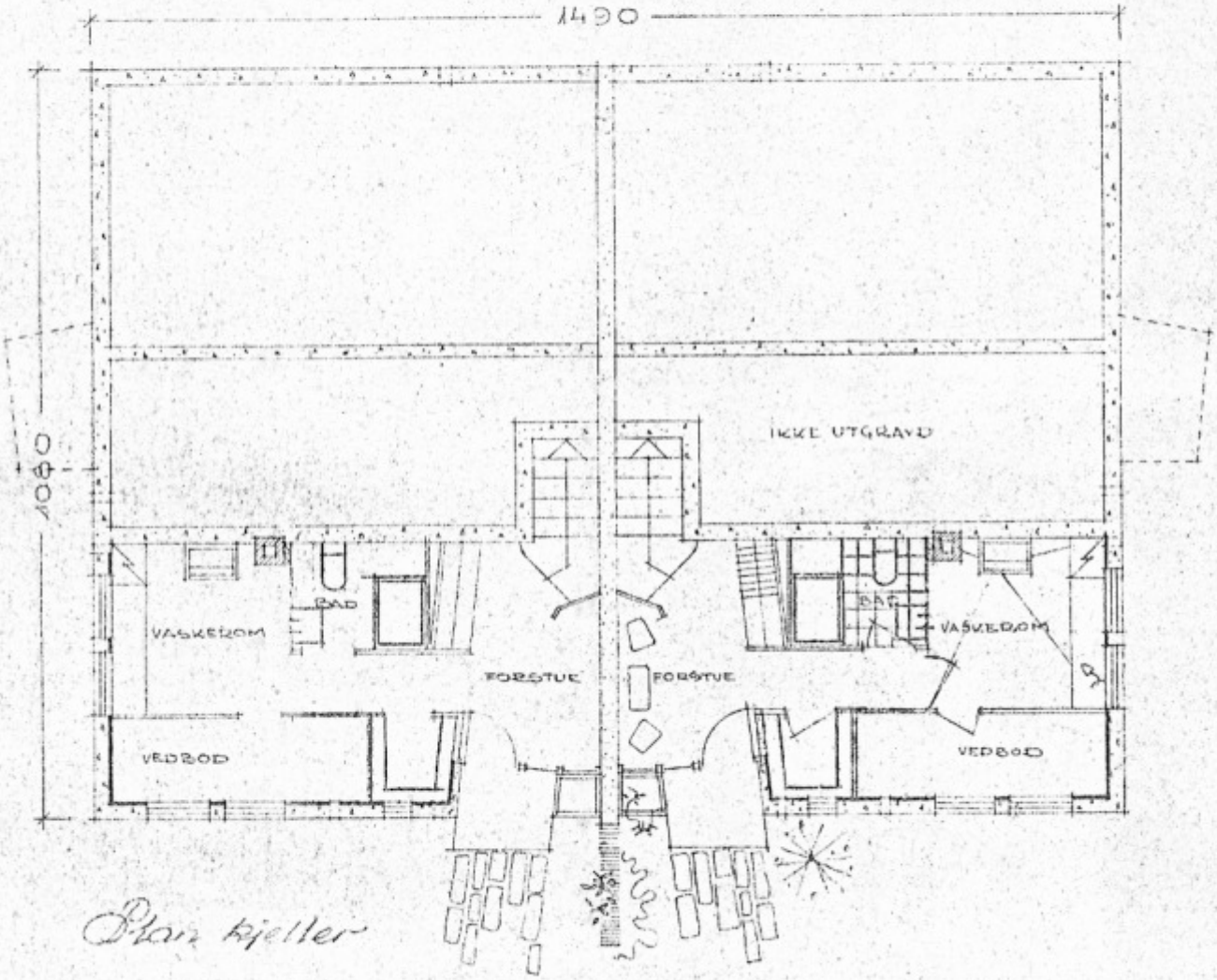
Bijlage nr. 1

Ir. D. Bruyne
architect M.H.A.I.



Querschnitt

Vertikalschnitt
Bemaßung bitte
M 1:100
Skizze 1.

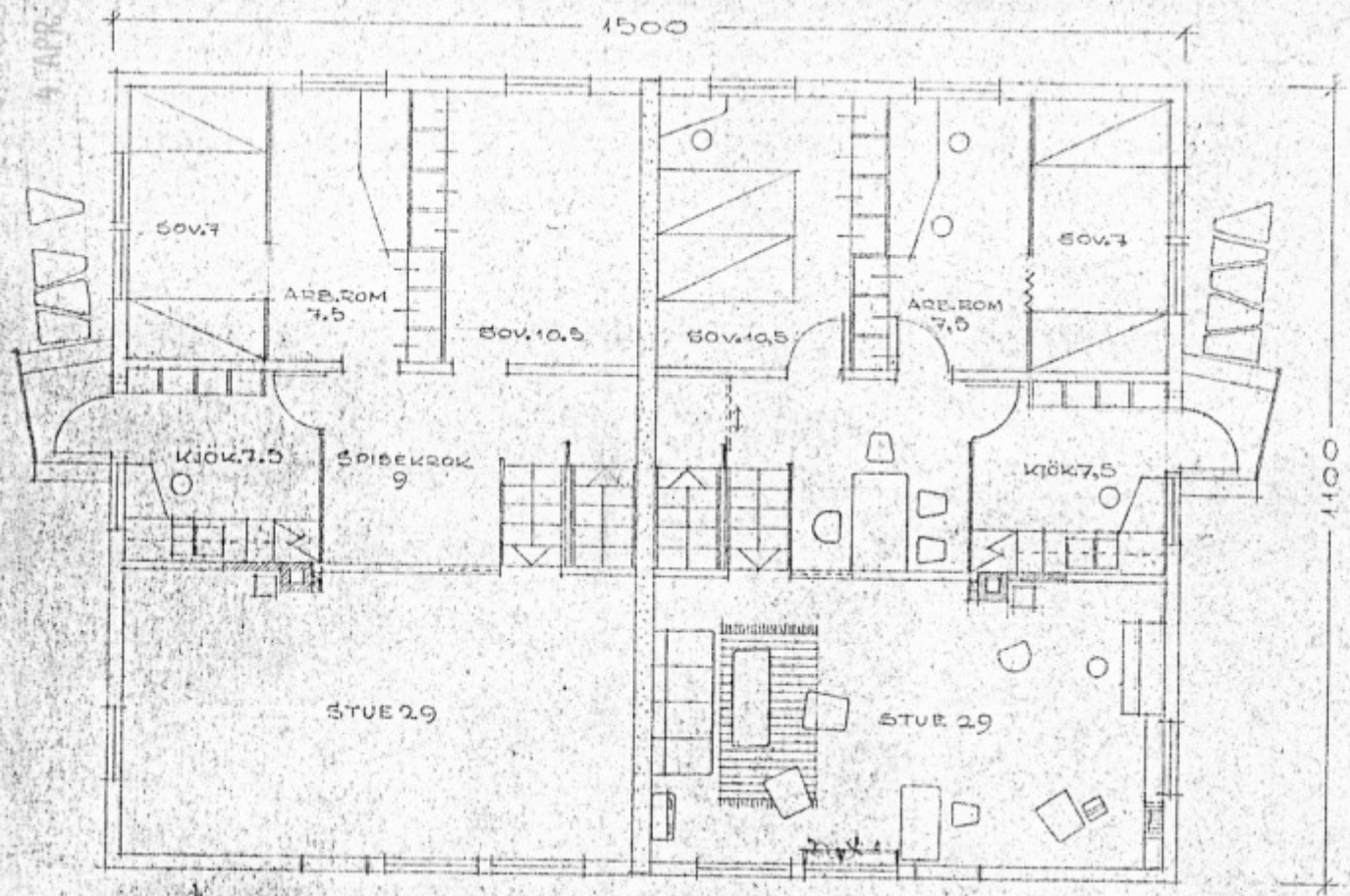


Plan kjeller

Vertikaldelt
Sammenbelig

Mål 1:100
Type Ok A

Th. Brynn
arkitekt m.n.a.f.



Plan 1ste etage (avtrappet)

Vertikaldelt Dannamsbolig

Mål 1:100

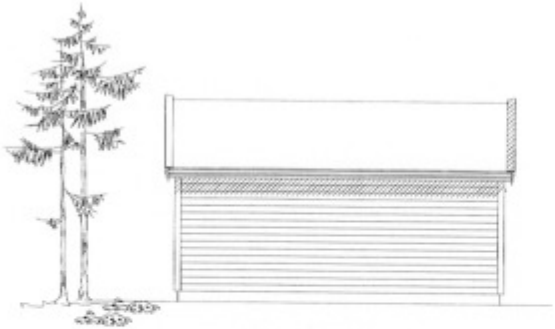
Type Ob-1

Arkitekt

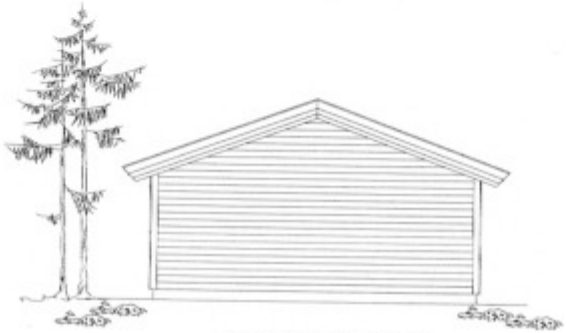
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2008
S.nr. 05/5000 J.nr. 2643s/08
Avd. IKB Arkivkode L42



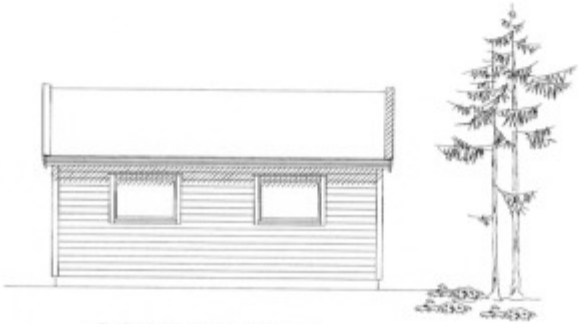
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



Garasje

Rev. A	Størrelse, tak....	2008-04-24	ÅJ

favoritt-hus

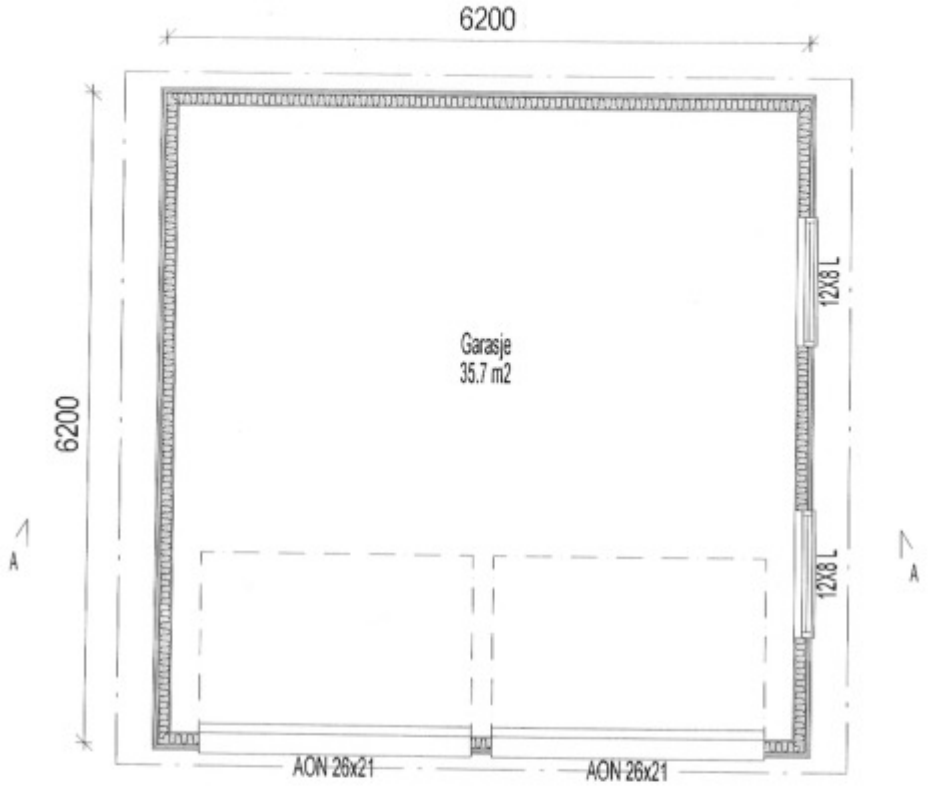
TLF: 51 96 93 00 FAX: 51 96 16 01

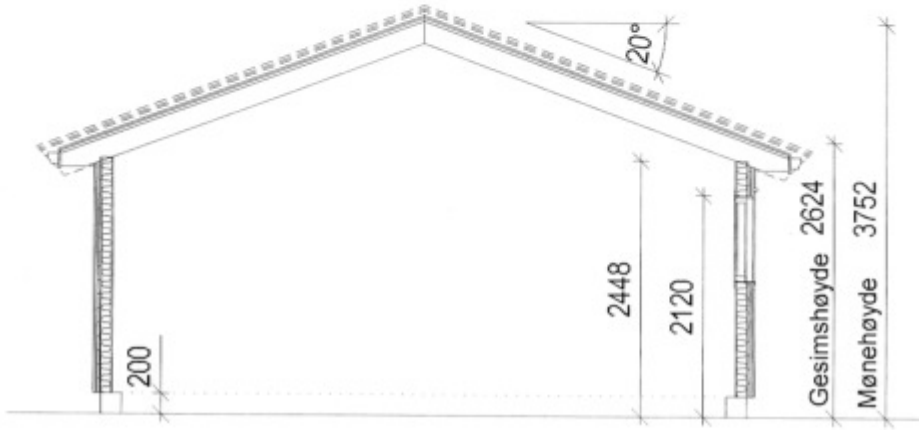
TILTAKSHAVER: Karl G. Eriksson
BYGGEPLASS: Skeiehagen 56 C
STED: Hundvåg
G.nr: 5 B.nr: 406 Mål: 1:100
FASADER

DATO: 27.02.2008
PROSJEKT: FHUS-011
ARKITEKT:
TEGNER: Tanya Boye Worsley

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Favorittthus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2008
S.nr. 08/5000 J.nr. 264358/08
Avd. KAS Arkivkode L42





Snitt A-A

Bygningsarealer:
Bebygd areal, BYA = 40.0 m2
Bruksareal, BRA = 35.5 m2

Garasje

Rev. A	Størrelse, tak....	2008-04-24	ÅJ

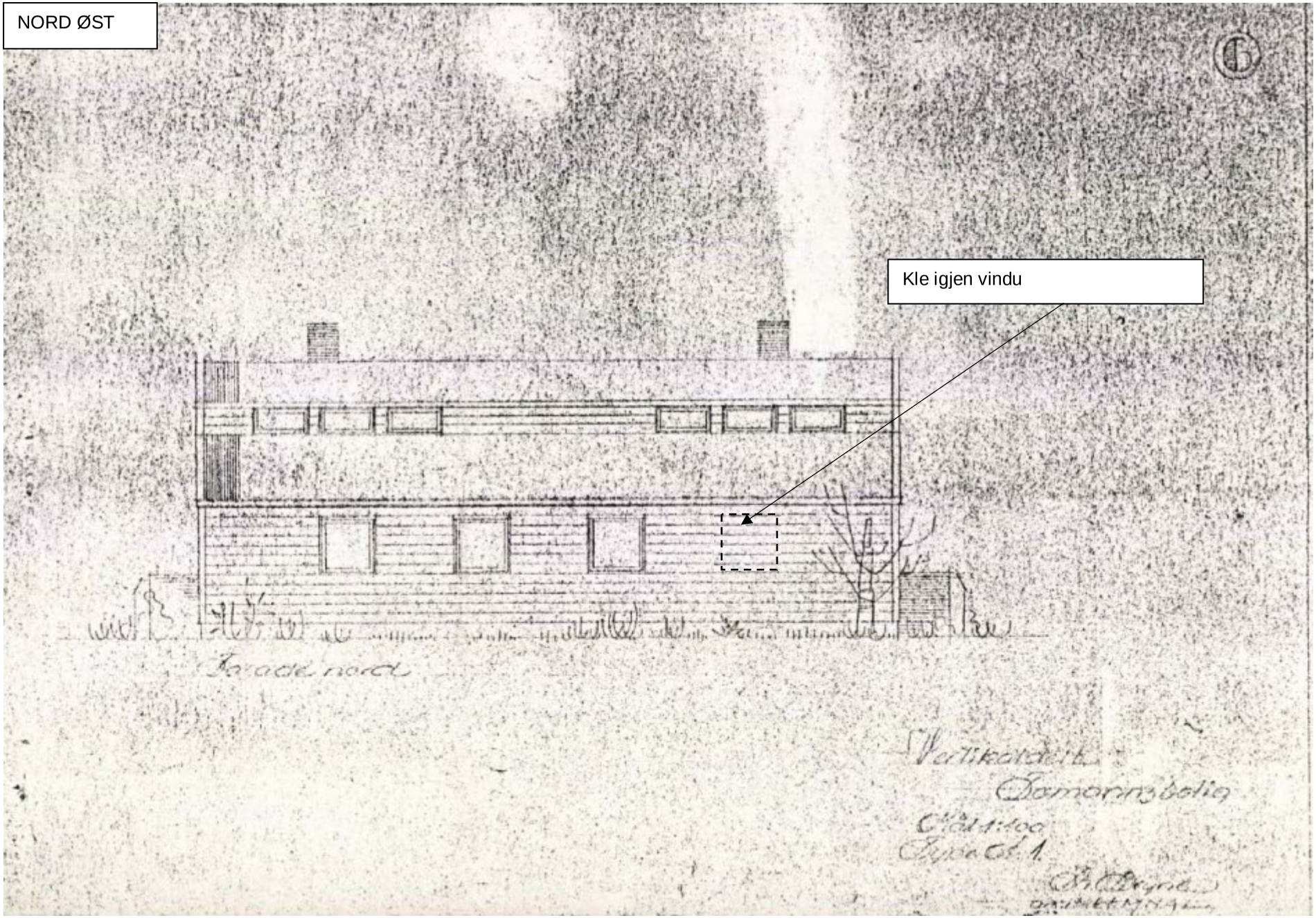
favoritt-hus

TLF: 51 96 93 00 FAX: 51 96 16 01

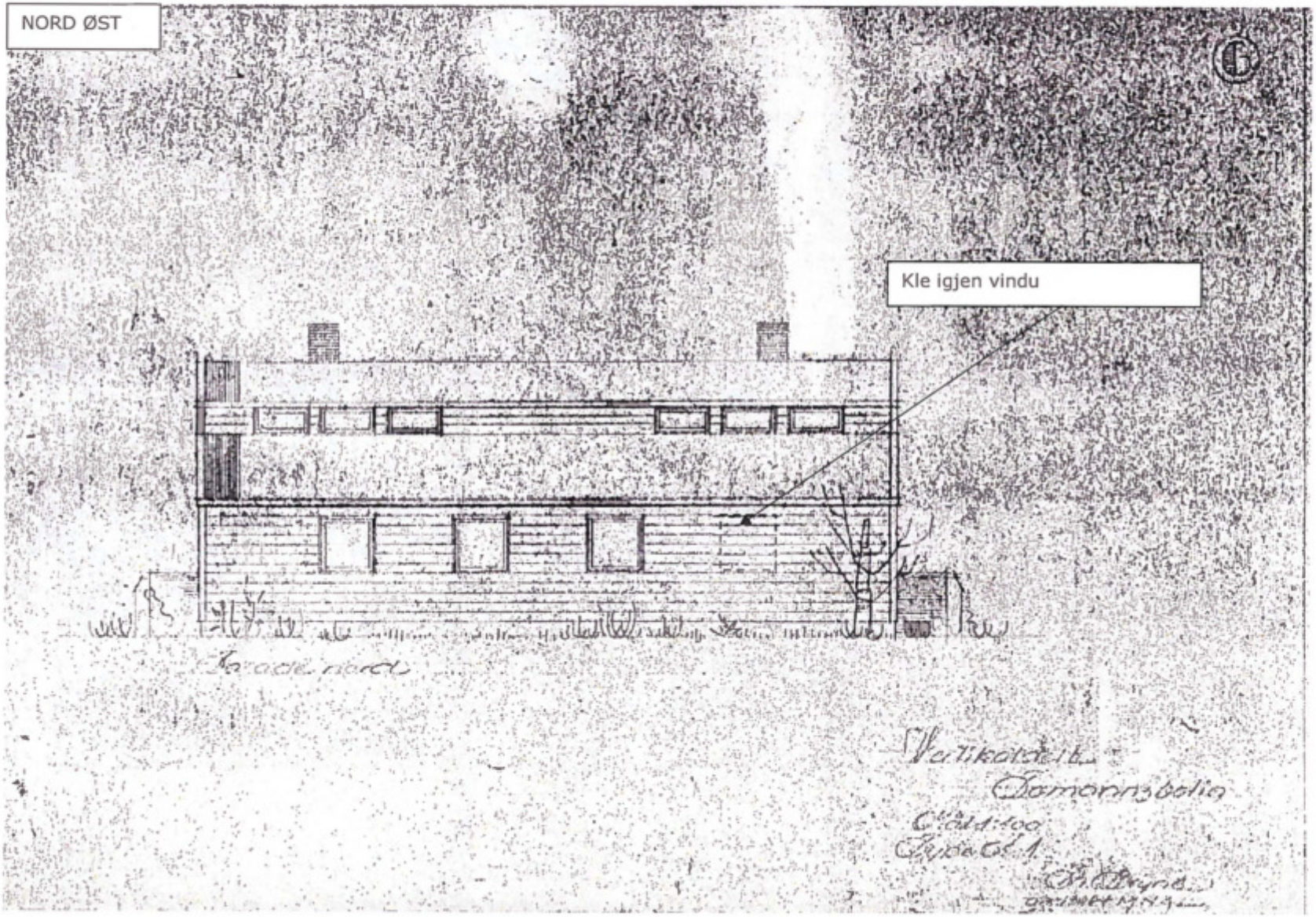
TILTAKSHAVER: Karl G. Eriksson
BYGGEPLASS: Skeiehagen 56 C
STED: Hundvåg
G.nr: 5 B.nr: 406 Mål: 1:50
PLAN / SNITT

DATO: 27.02.2008
PROSJEKT: FHUS-011
ARKITEKT:
TEGNER: Tanya Boye Worsley

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkslovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favorittthus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

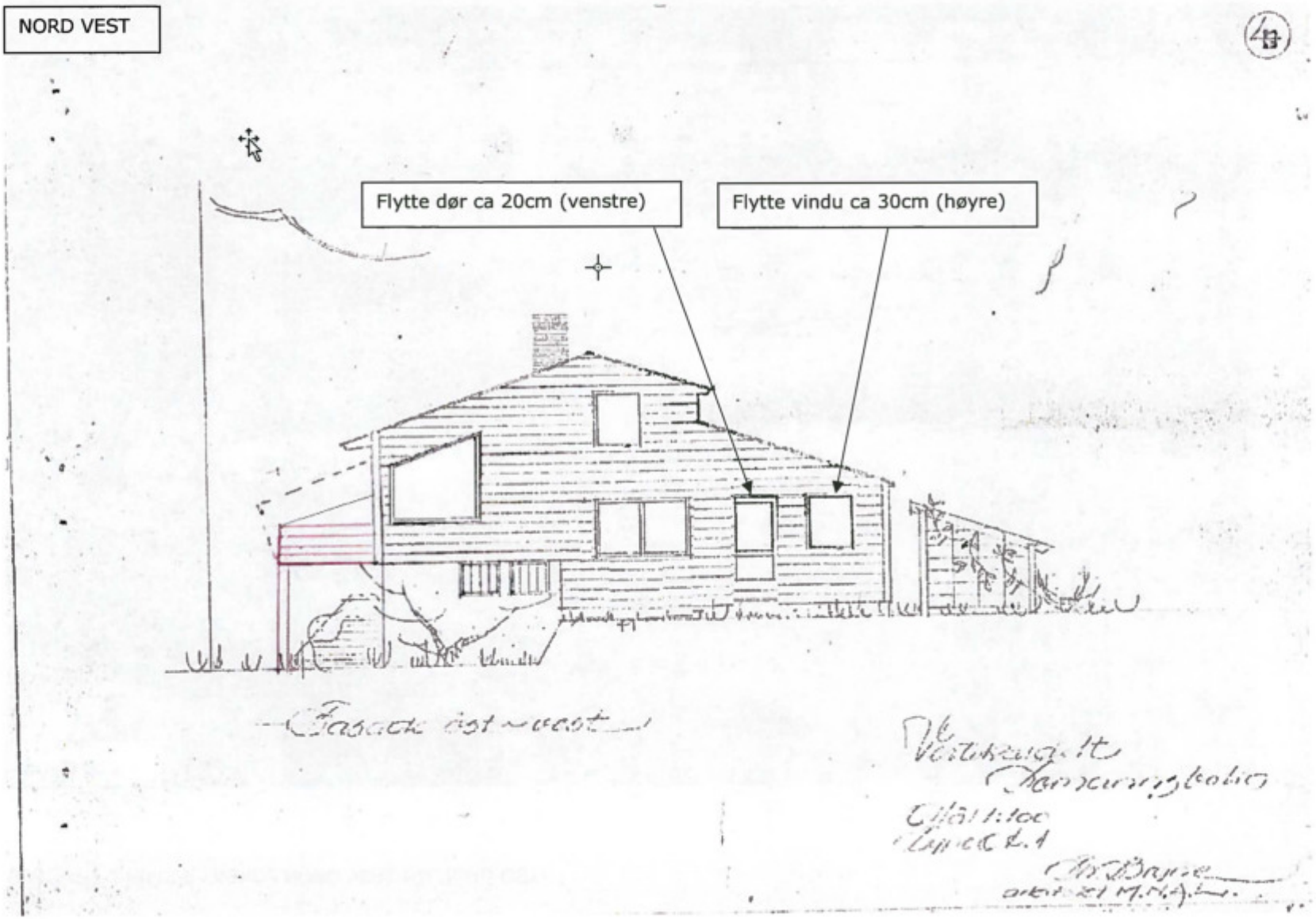

NORD ØST
Kle igjen vindu

VEDLEGG E – TEGNINGER FASADE NORD VEST OG NORD ØST



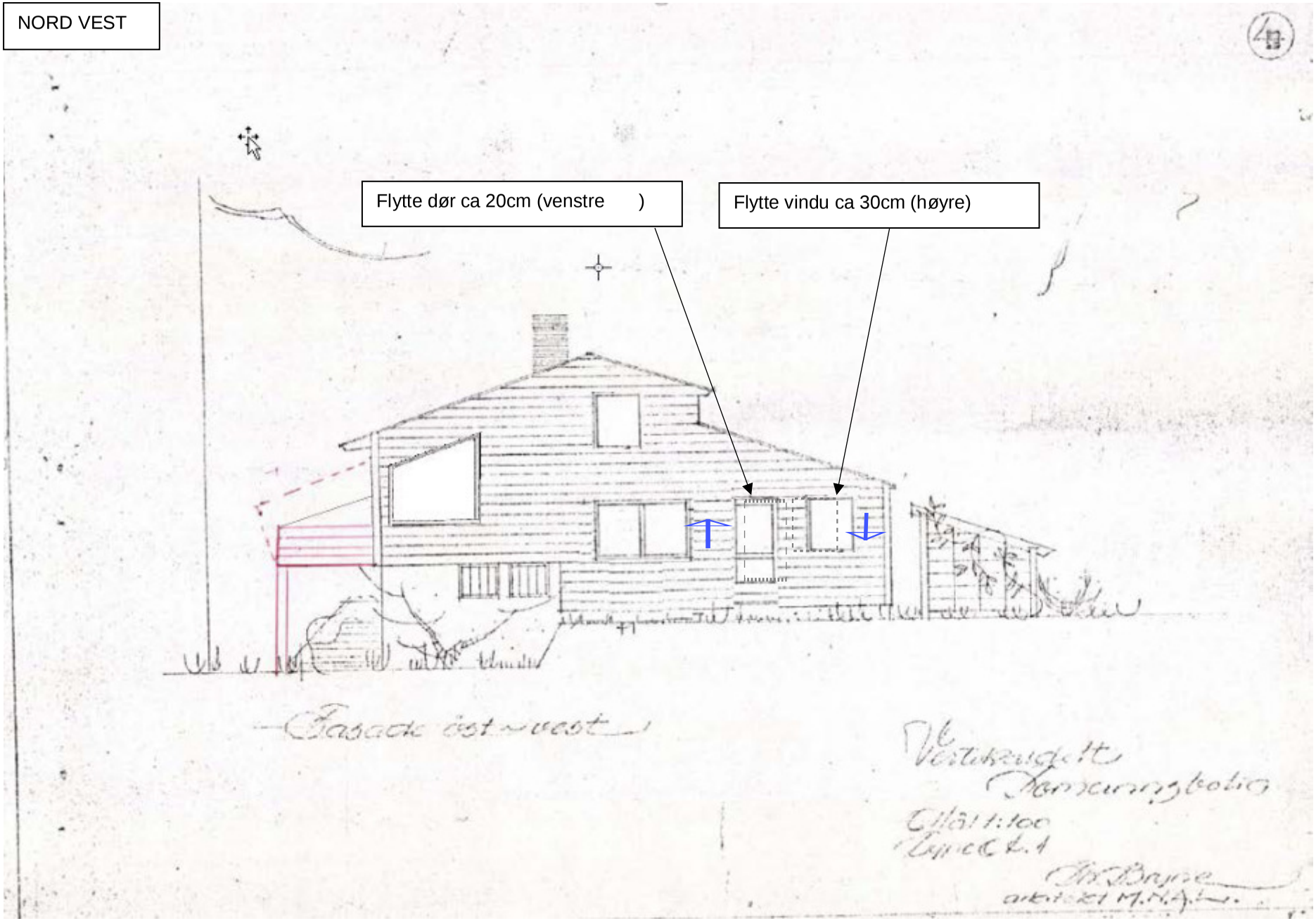
VEDLEGG E – TEGNINGER FASADE NORD VEST OG NORD ØST

NORD VEST



E2

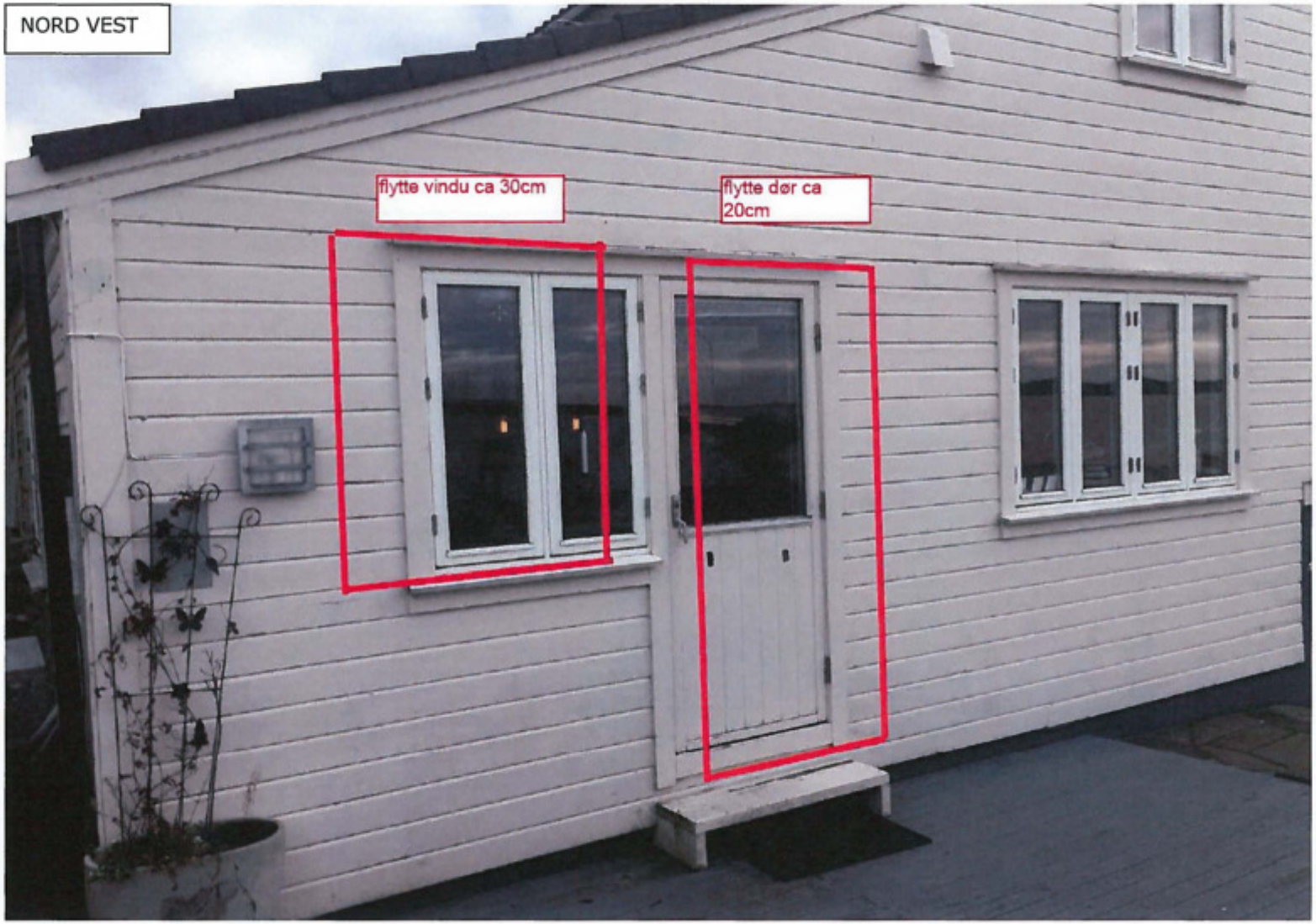
NORD VEST


Flytte dør ca 20cm (venstre)
Flytte vindu ca 30cm (høyre)
Fasade øst-vest

VEDLEGG Q BILDER FASADE NORD VEST OG NORD ØST



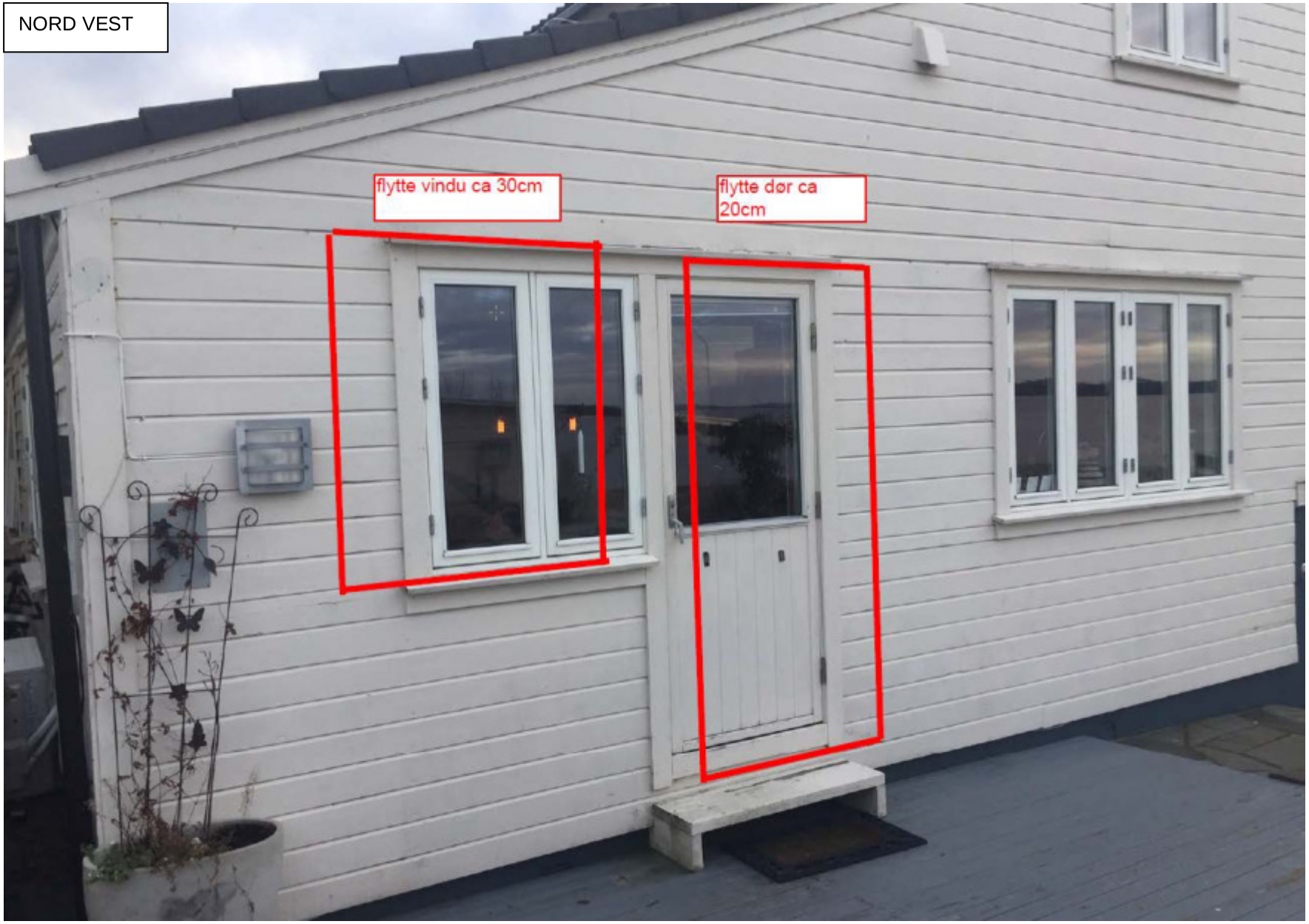
VEDLEGG Q BILDER FASADE NORD VEST OG NORD ØST



Q2


NORD ØST
kle igjen vindu

NORD VEST



REGULERING

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 520 FOR SKEIE PÅ HUNDVÅG, STAVANGER KOMMUNE

Stadfestet av Kommunal og arbeidsdepartementet 03.12.1968 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området er oppdelt i:

A. Friområder
B. Område for boligbebyggelse
C. Forretningsområde.

§ 2
A. Friområder.

.
I friområde kan bygningsrådet tillate oppført barnehager og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsanlegg, samt transformatorkiosker. Anleggene må ikke avstenge gang- og sykkelferdsel i området og ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. Bygningsrådet skal ha for øyet at anleggene får en arkitektonisk utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

§ 3
B. Område for boligbebyggelse.

1. Området skal bebygges med våningshus med tilhørende garasjer.

2. Vertikaldelte tomannsboliger tillates kun oppført på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller. Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter rådets skjønn egner seg for denne boligtype.

3. Bebyggelsen skal være i 1 - 1½ etasje. Den skal holdes så lav som mulig, og gis en slik utforming at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims skal ikke overstige 4 m for 1-etasjes bebyggelse og ikke overstige 5,2 m for 1½ etasjes bebyggelse.

4. Våningshusene skal ha sadeltak med takvinkel 27°. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet godkjenne en annen takform, og det kan fastsette samme byggehøyde, taktype, takvinkel og ytre materialvalg for en gruppe hus.

5. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker og takvindu i plan med tak, tillates bare hvor bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

6. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser med møneretning som vist på planen. Møneretningen skal være i husenes lengderetning. Bygningsrådet kan fastsette annen plassering hvor særlige forhold tilsier det.

7. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje. For atriumhus og eneboliger i rekke eller grupper kan dog bebygges inntil 120 m2 for hver boligseksjon. Atriumhus og eneboliger i rekke eller gruppe kan innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser legges i nabogrense eller 2.5 m fra nabogrense innenfor ett og samme kvartal når dette bygges ut i felles regi.

8. Garasjer tillates kun oppført i én etasje og med maksimal grunnflate 40 m2. Garasjene skal plasseres slik i forhold til våningshuset og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

   Garasjer med grunnflate på ikke over 35 m2 kan plasseres mot nabogrense. Garasjer skal plasseres innenfor byggelinjen. Bygningsrådet kan forlange at en gruppe hus bygger samlet garasjeanlegg.

   Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasje på egen grunn.

   Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre. Eventuell port mellom biloppstillingsplass og garasje skal godkjennes av bygningsrådet.

   Plassering av garasje, tørkestativ og dunker for avfall skal være vist på situasjonsplanen som følger byggeanmeldelsen for våningshuset, og må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som skal påse at plasseringen blir til minst mulig ulempe for naboen.

9. Ved byggeanmeldelse skal det innsendes kotert situasjonskart i mål 1:500 med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Situasjonskartet skal være utarbeidet av Stavanger reguleringsvesen.

   Forstøtningsmur og markerte skråninger skal unngås og terrengforskjeller formildes med mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

10. Bygningsrådet kan kreve at eventuell innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler o.l. for hvert kvartal eller for hvert gateløp utføres etter en samlet plan.

11. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med buskplanting og kantstein. Lehekk kan også nyttes der dette faller naturlig.
    Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 65 cm høyt eksklusiv eventuell støpt sokkel på maksimum 10 cm over terreng eller gate. Gjerdet skal da være åpent flettverksgjerde.

§ 4
C. <u>Forretningsområde.</u>

1. Bebyggelsen skal oppføres i to etasjer uten takoppbygg.

2. Tomten tillates ikke inngjerdet. Det skal anvendes kantstein som avgrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

3. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av tomten skal det legges ut et etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående.

4. Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet som skal ha for øyet at forretningsområdet får en tiltalende utforming.

§ 5

D. Fellesbestemmelser.

1. I reguleringsområdet tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag, bortsett fra fellesgarasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper.

2. Forretninger kan bare oppsettes der dette er vist på planen. Forretninger kan ikke innredes andre steder med mindre det etter bygningsrådets skjønn skulle være spesielle behov for det og det ikke etter rådets skjønn medfører ulempe for de omboende.

3. Mot de samleveger som betjener det regulerte området tillates ikke porter eller inn- og utkjørsel. Tomter som ligger til disse veger skal planlegges med adkomst fra boliggate.

4. Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjer, eventuelt i friarealer, og bygningsrådet påser at de får en arkitektonisk tilfredsstillende plassering og utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

5. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for de omboende eller for den offentlige ferdsel.

6. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet samlet bebyggelsesplan for en gruppe hus, et kvartal eller et gateløp.

8. Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven gjøre unntak når spesielle forhold tilsier det.

9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

10. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

DIVERSE KART

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/406/0/0
Dato: 2025-04-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: 520
Ikrafttredelsesdato: 3.12.1968

Stavanger kommune

N

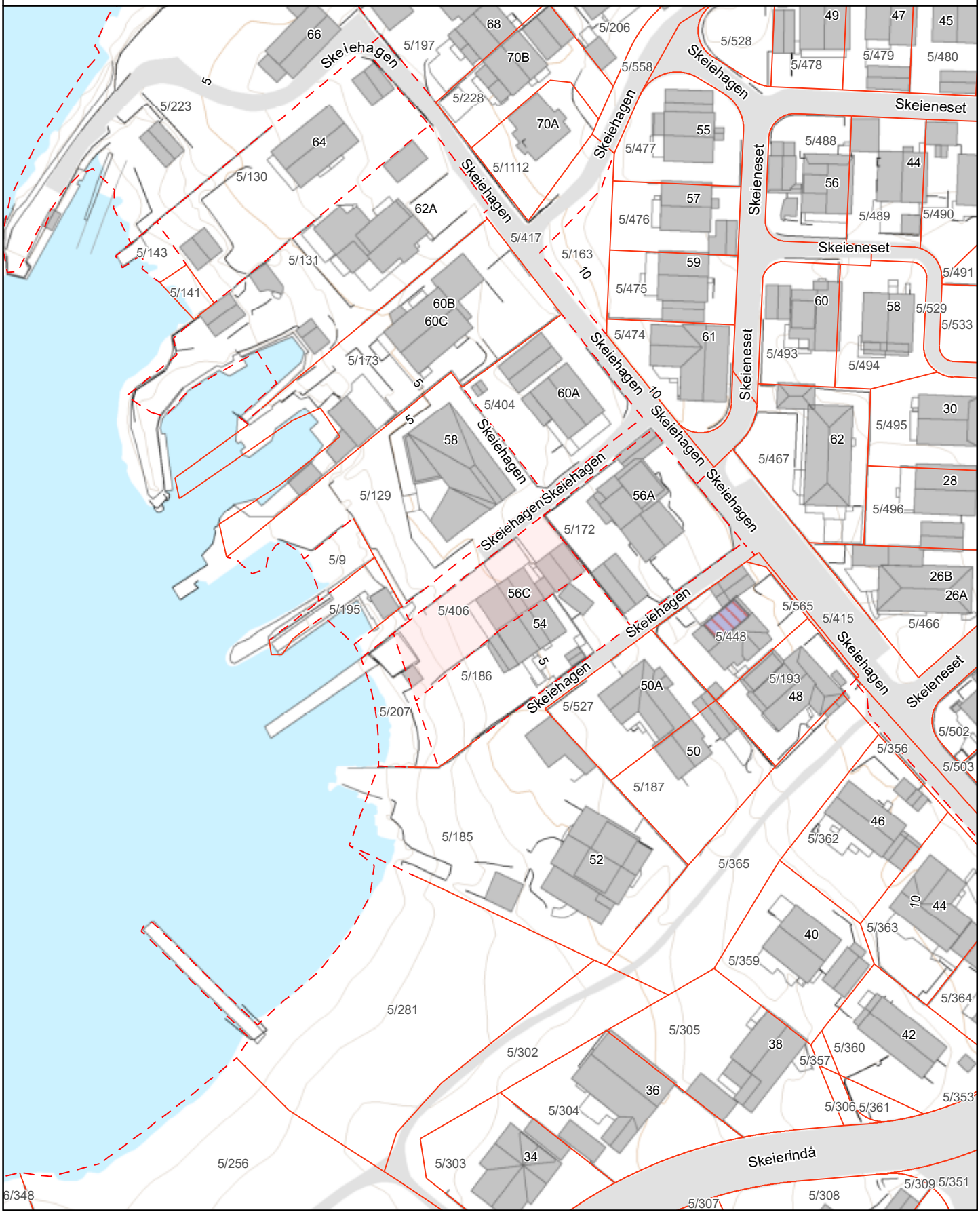


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/406/0/0
Dato: 2025-04-11
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



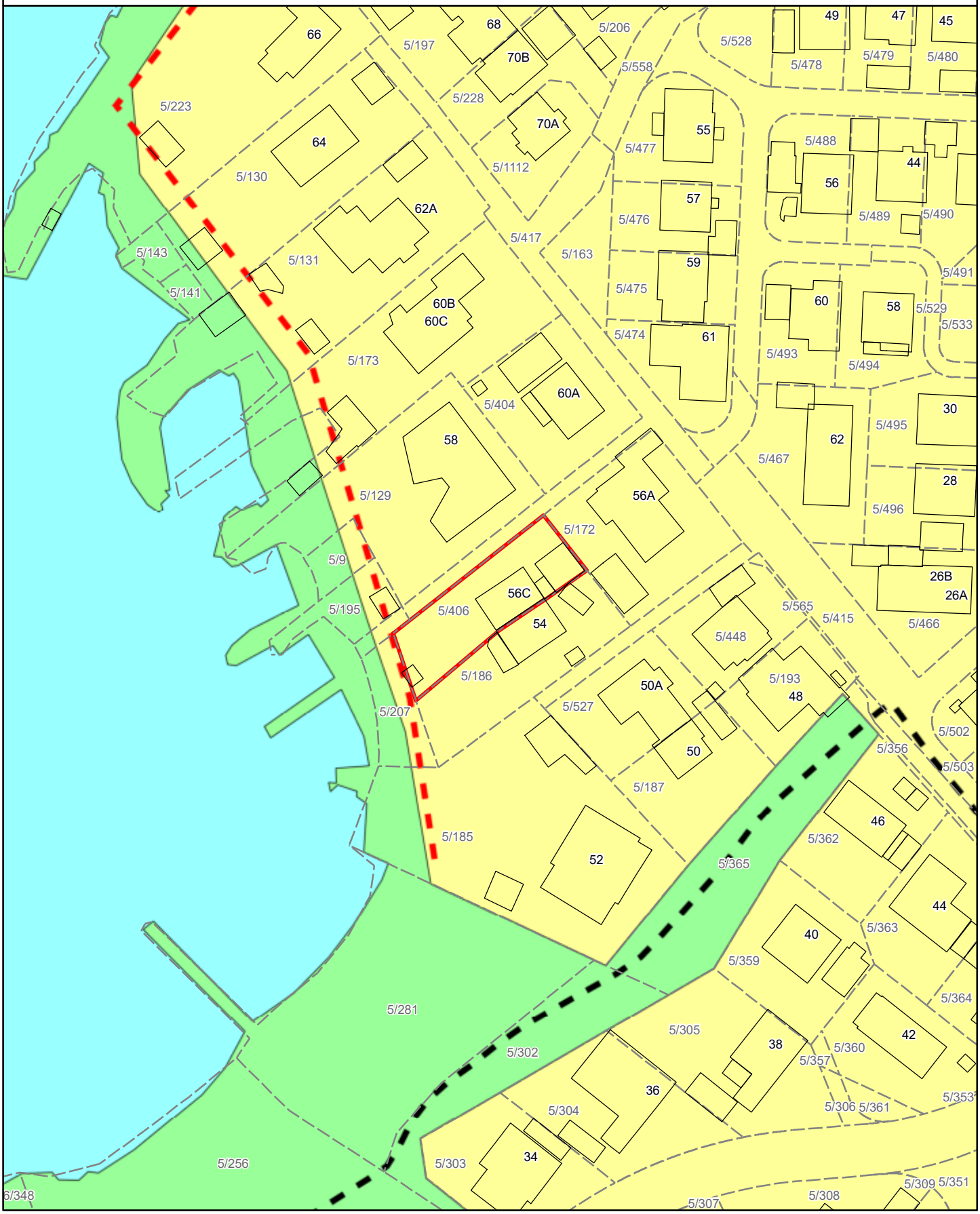
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/406/0/0
Dato: 2025-04-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skeiehagen 56C
Gnr. 5 Bnr. 406 og Gnr. 5 Bnr. 207 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0122

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

Notater

Notater