ULSNESVEIEN 57

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Kommuneog reguleringsplaner
Utskrift fra Matrikkelen
Diverse kart
Servitutter
Dok 2121
Tegning fasade
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Ulsnesveien 57, 4077 HUNDVÅG
STAVANGER kommune
gnr. 6, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2546 **Referansenummer:** CF7170

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

ROGATAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

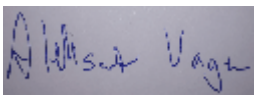
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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 1900 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 1 våtrom, 4 soverom og flere boder.
Boligen er noe 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 hage, gangsti og uteområder.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1970 -1980-tallet, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som taktekking.

Boligens yttervegger består av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Det er et kaldloft over 2. etasje.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av forskjellig årstall:

2 stuvinduer, samt 1 soveromsvindu fra 2009.
1 stuevindu fra 1976.
2. etasje har vinduer fra 1984.
3 vinduer på loftet 1984.
Kjelleren har vinduer med 1-lags, av eldre dato.

Boligen har en ytterdør av tre.
Døren er av eldre dato, og har 1-lags glass

Det er en platting på baksiden av boligen, på 15m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har belegg og teppe på gulvene. På veggene er det panel og tapet. I taket er det takess og panel.
2. etasje har teppe på gulvene, panel på veggene og i taket.

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

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og undertak.

Det er en tretrapp mellom etasjene.
Trappen har teppe i trinnene, og det er montert en håndløper.

Innvendig har boligen profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Badet er fra 1980-tallet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Det er belegg på gulvet. Det er baderomsplater og panel på veggene. I taket er det malt panel.
Rommet har en vegghengt vask og et dusjkabinett.
Det er ventilering via en veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato.
Det er belegg på gulvet, tapet på veggene og malte plater i taket.
Kjøkkenet har slette fronter, samt en benkeplate av laminat.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av soil.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er av eldre dato.
Det er belegg på gulvet.
Det er malte vegg- og takplater.
Rommet har en vegghengt vask pg et frittstående toalett.
Det er en ventil i veggen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Hovedstopppekranen er plassert i kjelleren.
Røropplegget er av eldre, ukjent dato.

Boligen har avløpsrør av både soil og plast.
Røropplegget er av eldre, ukjent dato.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Det er en varmepumpe i stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2013.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er plassert i kjelleren, og er av eldre, ukjent dato.

Boligen har elektrisk anlegg fra 1980-tallet og eldre dato.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har masser rundt boligen.

Boligens grunnmur består av lødd stein og tegl. Grunnmuren er utvendig kledd med plater.

Det er en støttemur ved plattingen på baksiden, samt ved kjellerdøren.

Det er fall inn mot boligens bakside.
Det er flatt terreng på fremsiden av boligen, samt fall langs begge sidene.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil/plast/kobber, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er av eldre ukjent dato.

Det er en dagtank på entréen i 1. etasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

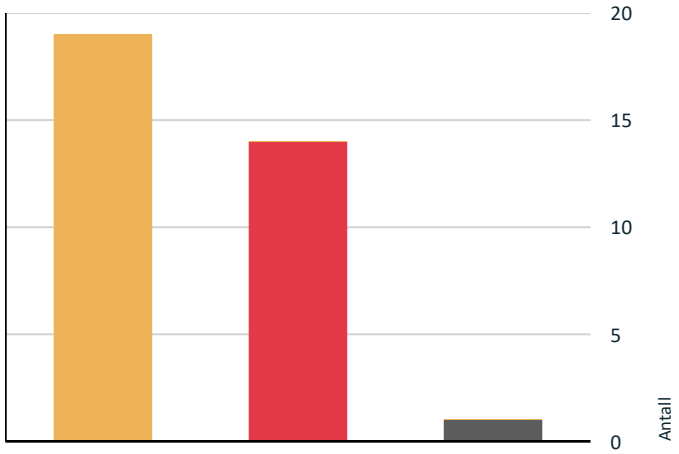
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

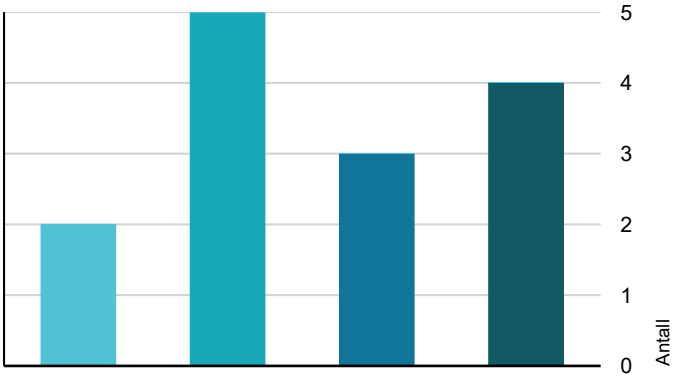
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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 - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Boligen er bygget på med ark i 1962.

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig renovering, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1970-1980-tallet, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

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
- 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 betongtaksteinen 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

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som taktekking.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp ledes ut på grunnen. Det er også ufagmessige overganger, som skaper fukt i grunnen.
Det er rust i innfestingen til nedløpene.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner, nedløp og beslag bør utbedres lokalt frem til dette byttes i sin helhet.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger består av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er 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 registrert spredt slitasje/skader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kledning bør kontrolleres og råteskadede kledningsbord må skiftes.





Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Det er et kaldloft over 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Konstruksjonen i skråtaket er gjenkledd, uten dokumentasjon
Det er registrert stedvis manglende bæring ned mot 2. etasje. Søylene er fjernet/kappet, slik at skjøtepunkter henger i luften.
Det er registrert borebiller
Takkonstruksjonen har høye fuktnivåer
Rørgjennomføringene er ikke tettet iht. dagens krav og anbefalinger.
Takluken er uisolert.
Det er registrert manglende dampsperre ned mot 2. etasje.
Takkonstruksjonen har sig sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak panelen.

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.

Bæringen bør gjennomgås i sin helhet, og støttes opp under på bæreveggene i 2. etasje, slik at det ikke oppstår mer sig i konstruksjonen.

Borebillene bør gasses, for å hindre videre svekkelser av konstruksjon og treverk.

Bedre ventilering anbefales etablert, for å ventilere ut fuktig luft.

Loftsluken anbefales byttet til en isolert type, slik at det ikke oppstår luftlekkasjer her. På samme grunnlag bør det også etableres dampsperre mellom loft og 2. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av forskjellig årstall:

2 stuvinduer, samt 1 soveromsvindu fra 2009.
1 stuevindu fra 1976.

2. etasje har vinduer fra 1984.

Tilstandsrapport

3 vinduer på loftet 1984.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.



TG 3 Vinduer - 2

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1984.

Kjelleren har vinduer med 1-lags, av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert råte i følgende vinduer:
kjøkkenvindu samt 1 soveromsvindu i 2. etasje.
2 vinduer i kjelleren
1 vindu i 2. etasje er punktert. Samme vindu er vanskelig å åpne

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vinduene kan forventes byttet innen få år for å hindre følgeskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Dører

Boligen har en ytterdør av tre.
Døren er av eldre dato, og har 1-lags glass

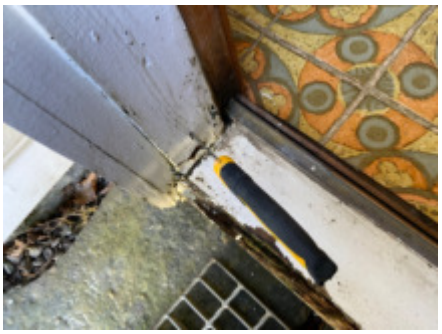
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør byttes fortløpende for å hindre følgeskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører - 2

Det er en kjellerdør av tre, av eldre dato.
Døren har 1-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting på baksiden av boligen, på 15m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i terrassebordene samt helning/skjevhet i selve plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bordene kan behandles eller byttes ved behov. Samtidig bør oppbyggingen til plattingen undersøkes/utbedres, slik at plattingen er plan.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

1. etasje har belegg og teppe på gulvene. På veggene er det panel og tapet. I taket er det takess og panel.
2. etasje har teppe på gulvene, panel på veggene og i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er en del slitasje i boligen, på gulv, vegger og i taket. Dette gjelder i all hovedsak 1. etasje, men også noe i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv kan byttes, vegger kan males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 3,7 cm. Det er målt på stuen og gangen.
2. etasje: 7,5 cm. Det er målt på stuen og soverommet. :

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er registrert skader i bæring sett fra kjelleren, på bakgrunn av borebiller.

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:

Bæringen bør gjennomgås i sin helhet, og byttes ut lokalt hvor denne er skadet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

Tilstandsrapport

Det er en vedovn i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Pipen buler en del i 1. etasje. Det er en del riss i 2. etasje.
Pipen er kledd inn i etasjene.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.
Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er avvik:

Det er høye fuktnivåer i treverket i kjelleren.
Det er synlig vann på gulvet i 2 av hjørnene.
Det er spor etter skadedyr/rotter.
Det er manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Tiltak:

Det bør settes ut feller, slik at omfang av rotter kartlegges. Samtidig må det tettes/sikres mot skadedyr.
Se punkt om drenering vedrørende vann i kjelleren. Utbedres dette, samt om økt ventilering etableres, vil fuktnivåene synke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





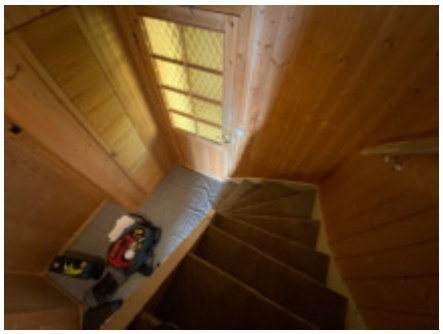

TG 3 Innvendige trapper

Det er en tretrapp mellom etasjene.
Trappen har teppe i trinnene, og det er montert en håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

4 dører i 2. etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1980-tallet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Det er belegg på gulvet. Det er baderomsplater og panel på veggene. I taket er det malt panel.
Rommet har en vegghengt vask og et dusjkabinett.
Det er ventilering via 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.
Baderomsplatene er ikke godkjent for bruk i våtsone da de mangler korrekt montering/metallist/fugemasse.
Det er panel i våtsonen til dusjen. Dette medfører at det ikke er membran i våtsonen til dusjen.
Det er kun naturlig ventilering av rommet.
Det er økte fuktverdier nederst i platene i våtsonen til dusjen.
Gulvet har 2-4 mm motfall fra sluk til døren.

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





2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Se punkt om bad/baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato.
Det er belegg på gulvet, tapet på veggene og malte plater i taket.
Kjøkkenet har slette fronter, samt en benkeplate av laminat.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av soil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Det er fukt i gulvet under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet anbefales byttet på grunn av alder. Årsak til lekkasje må undersøkes nærmere, og utbedres lokalt. Estimatet baserer seg på lokalutbedring av lekkasje og skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000





1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Kjøkkenet har ikke komfyr eller avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre dato.
Det er belegg på gulvet.
Det er malte vegg- og takplater.
Rommet har en vegghengt vask pg et frittstående toalett.
Det er en ventil i veggen

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Det er forhøyede fuktverdier rundt toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Årsak til høye fuktverdier må finnes, og elimineres.

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.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber.
Hovedstopppekranen er plassert i kjelleren.
Røropplegget er av eldre, ukjent dato.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.
• 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 både soil og plast.
Røropplegget er av eldre, ukjent dato.

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

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Varmesentral

Det er en varmepumpe i stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er plassert i kjelleren, og er av eldre, ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 1980-tallet og eldre dato.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 2. 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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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.
    Kostnaden gjelder for tilstandskontrollen - eventuelle utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Det er hull/gliper i sikringsskapet, i toppen.

På bakgrunn av at boligens anlegg er minst 40 år gammelt, samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
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?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert synlig fukt innvendig i boligens kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur består av lødd stein og tegl. Grunnmuren er utvendig kledd med plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innveidig er det registrert mange gliper/rottehull

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren bør kontrolleres for hull, gliper, riss og sprekker. Anbefales gjort samtidig som en drenering.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur ved plattingen på baksiden, samt ved kjellerdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Muren ved plattingen er noe ufagmessig satt opp.
Det mangler sikring på muren ved kjellerdøren

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Muren ved plattingen kan legges om for økt stabilitet.
Sikring ved kjellerdøren anbefales etablert for økt sikkerhet.



TG 3 Terrengforhold

Det er fall inn mot boligens bakside.
Det er flatt terreng på fremsiden av boligen, samt fall langs begge sidene.

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.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil/plast/kobber, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er av eldre ukjent dato.

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 Oljetank

Det er en dagtank på entrèen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på sanering av oljetank

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dokumentasjon om sanering bør innhentes, eventuelt må sanering påregnes.



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

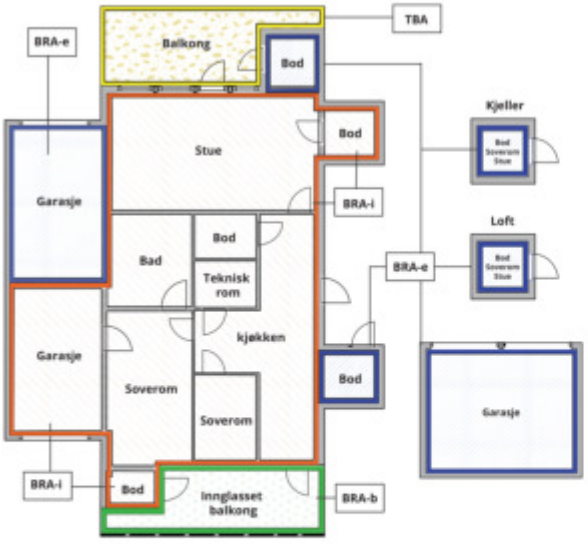
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	59			59	15		59
2. etasje	47			47		8	55
Kjeller		10		10		18	28
SUM	**106**	**10**			**15**	**26**	**142**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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	103	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	23		0	362.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ulsnesveien 57

Hjemmelshaver
Torkelsen Torleif

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 834, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med hage, gangsti og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1999. 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
Egenerklæring	06.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.2025		Finnes ikke		Nei
Kvitt. off. avgifter	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.04.2025	Det foreligger ikke ferdigattest.	Finnes ikke		Nei
Reguleringsplaner	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

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.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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/CF7170

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250107

Selger 1 navn
Ragnhild Torkelsen

Gateadresse
Ulsnesveien 57

Poststed	Postnr
Hundvåg	4077

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Torleif Torkelsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ragnhild Torkelsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250107

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

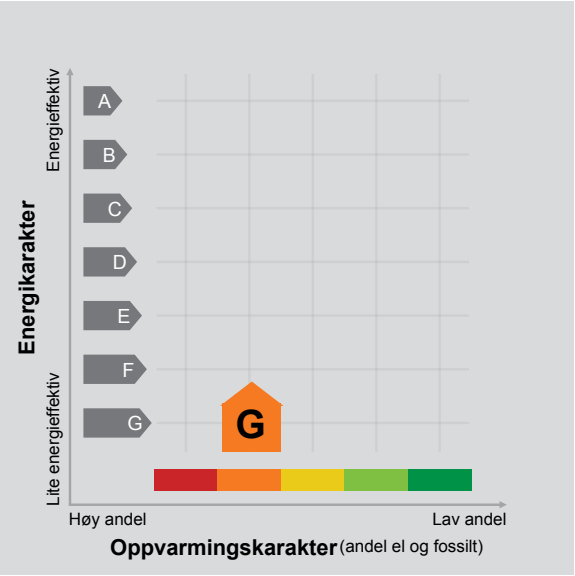
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250107

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ulsnesveien 57
Postnummer	4077
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4213645
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103048
Dato	06.04.2025



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.

KOMMUNE- OG REGULERINGSPLANER

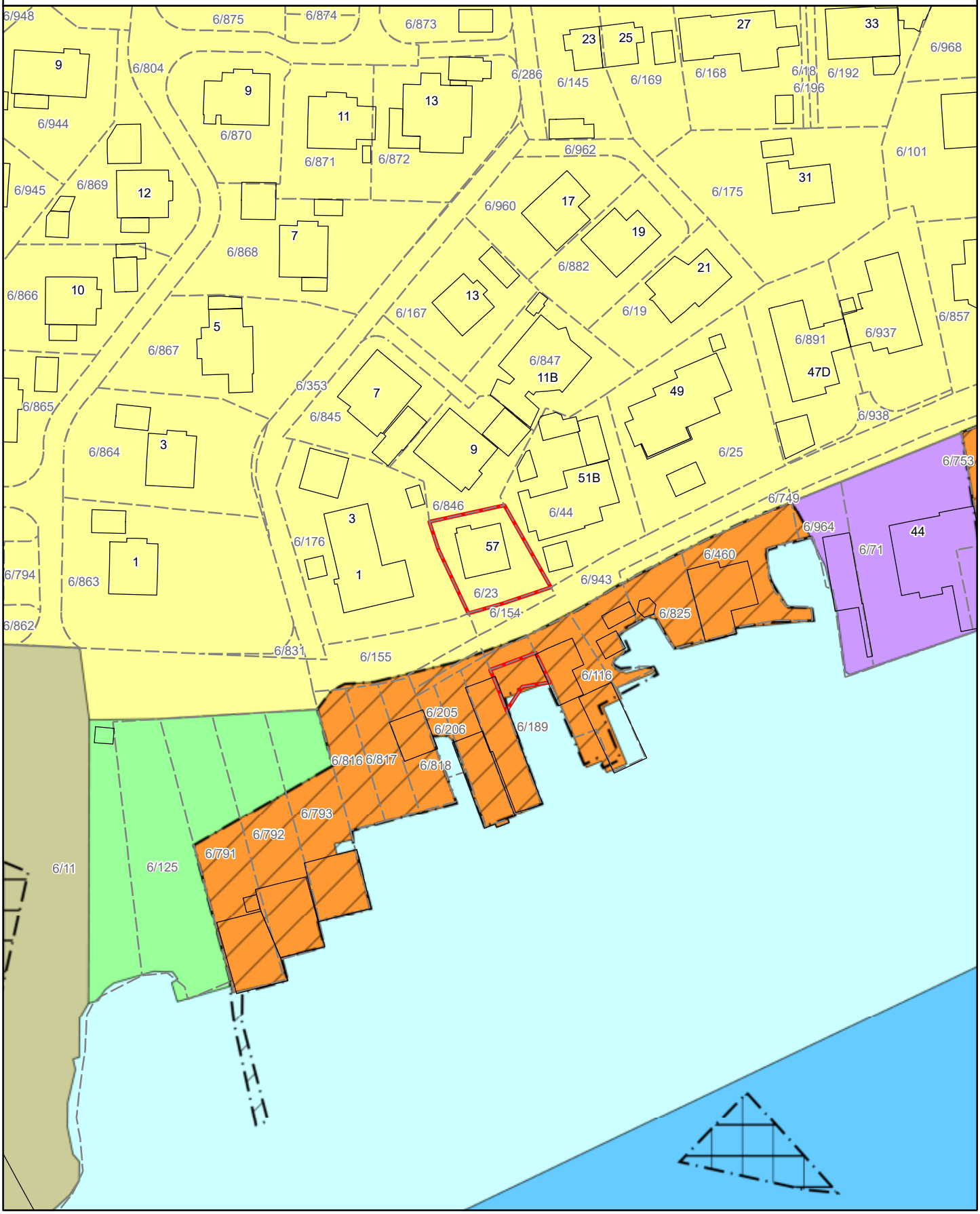
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/23/0/0
Dato: 2025-04-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



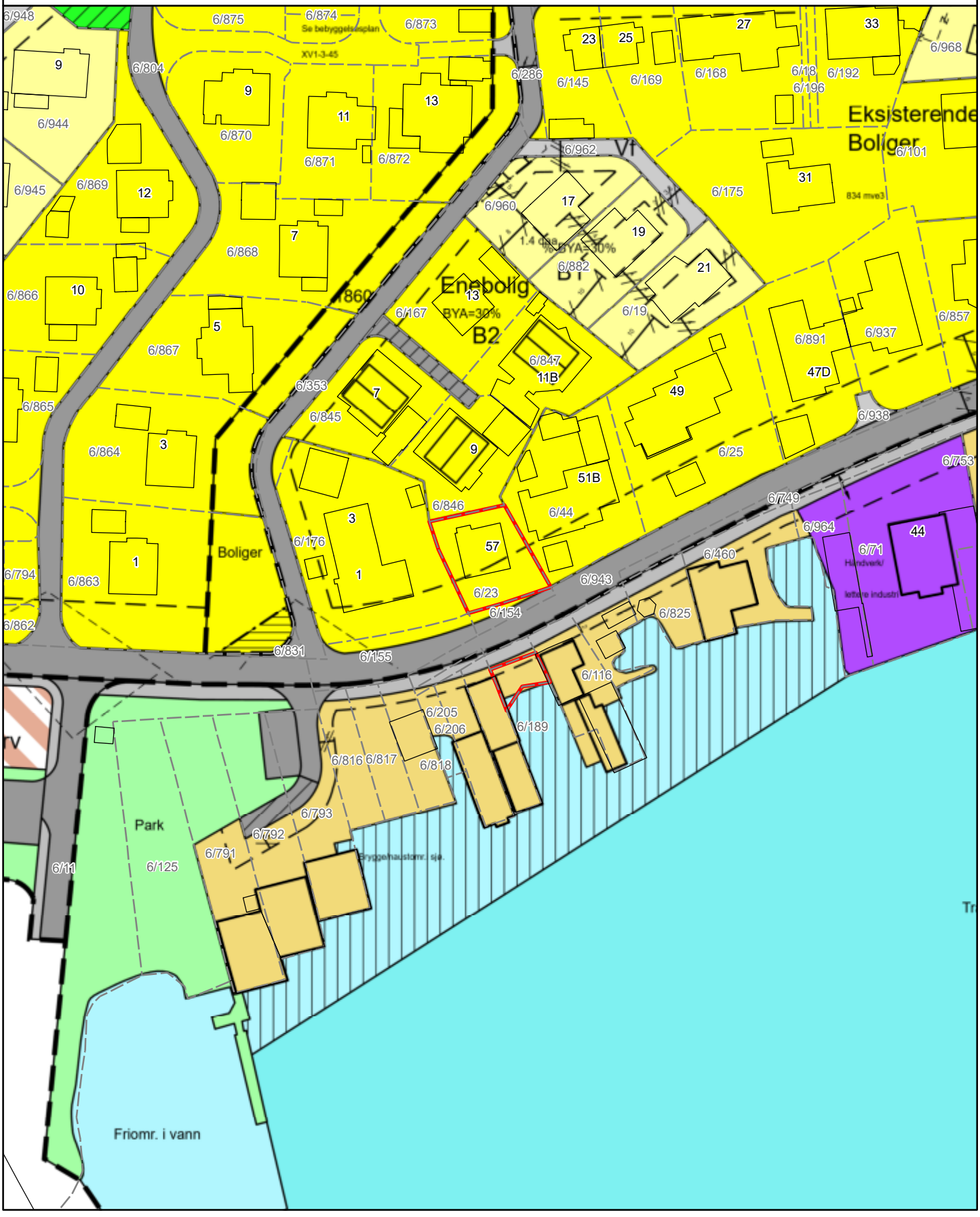
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/23/0/0
Dato: 2025-04-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1365,834
Ikrafttredelsesdato: 17.1.1994,18.5.1978

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 834 FOR HUNDVÅG VEST

Stadfestet av fylkesmannen 18.05.1978 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73.

Tilføyd § 4.2 byplansjefen som fullmaktsak 29.01.1998 i medhold av PBL § 28-1 nr.2
Revidert i henhold til byplansjefens vedtak 20.08.04 i medhold av PBL §28-1 nr.2.
Tilføyd § 4.1 iht. byplansjefens vedtak datert 15.05.2009.
Revidert § 2d iht. byplansjefens vedtak av 07.03.2011 i medhold av PBL 2008 § 12-14.
Korrigert § 4.2 punkt 2 iht. byplansjefens vedtak av dato 31.08.2012 i medhold av PBL 2008 §12-14.
Tilføyd § 4.3 iht. byplansjefens vedtak av 11.01.2013, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 4.4 iht. byplansjefens vedtak av 12.01.2017, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 4.1. Delegert myndighet 29.05.2022, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 3. Delegert myndighet 18.09.2024, i medhold av PBL § 12-14.

****

§ 1.

a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen 12.10.1977. Planen er vist som flatereguleringsplan.

b. Til planen hører en illustrasjonsplan, datert 12.10.77.

c. Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for hvert byggeområde foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2. Rekkehusområde.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Det skal være variasjon i hustype, farge, materiale, detaljeringer e.l. mellom de ulike rekkehusområder.

d. Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er gavlboliger når disse utformes spesielt.
Det kan tillates påbygg, bygging av uthus og boder på egen parsell når dette ikke generer nabo.

Til- og påbygg på rekkehus i Borettslaget Kvitodden kan skje i henhold til illustrasjonskart datert 01.03.11 (Se vedlegg 1) og prinsipptegninger nedtegnet i hefte ”Borettslaget

Kvitodden. Rammer for utvidelse av boliger" datert Asplan Viak 07.12.10, godkjent av KBU den 07.03.11 (se planarkiv for dokument).

e. Det skal finnes en "buffersone" mellom offentlig tilgjengelig areal og boligen. Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

   Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 2,6 m. Leveggens utstrekning skal ikke forringe naboenhetens solforhold vesentlig.

f. I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

g. Det skal være sandlekeplasser på min. 25 m2 for hvert boligfelt, og maksimalt 15 boliger pr. sandlekeplass.

h. Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

i. Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske markeringer, veidekke e.l.

§ 3. Blokkområde.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje for garasje og evt. boder.

c. I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

d. Det skal opparbeides sandlekeplasser på min. 25 m2.

e. Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

f. I tidligere areal for barnehage kan det etableres maksimalt 5 boenheter med tilhørende uteareal. Maksimal høyde = 4,5 m.

   Innenfor viste byggegrenser tillates bod på inntil 8 m^2 BYA med maksimal høyde = 3 m. I tillegg tillates pergola/takoverbygg på inntil 10 m^2 pr. boenhet, med maksimal høyde = 3 m.

   Innenfor #1 i f_UT kan det etableres sykkelbod/gapahuk på inntil 60 m^2 BYA. Maksimal høyde = 4 m.

   Før boligene kan tas i bruk skal regulert støyskjerm langs fylkesveien være etablert for å sikre utendørs oppholdsareal med støynivå under 55 dB.

§ 4. Eneboligområdene.

a. Bebyggelse skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkebebyggelse eller etter bestemmelsene om brannvegg.

c. Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

Under planlegging av den enkelte bolig - boligfelt - må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

d. Levegg/gjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 2,6 m, og mot vegg og plass med inntil 0,80 meter. Leveggens utstrekning skal ikke forringe naboeiendommens solforhold vesentlig. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

e. Parkering skal skje som vist på bebyggelsesplan.

f. Det skal opparbeides sandlekeplasser på min. 25 m² for hvert boligfelt og maksimalt 15 boliger pr. sandlekeplass.

§4.1 Eksisterende boliger langs Ulsnesveien (834 mve3)

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Eventuelle nye boliger i området skal være frittliggende småhus (ene- eller tomannsboliger). Eneboligtomter skal være 500 m², tomter for tomannsboliger 700 m². Ved dokumentasjon på at det er sikret gode uteoppholdsarealer på bakkenivå, kan tomter inntil 50 m² mindre enn dette aksepteres. Det tillates ikke nye/flere avkjørsler til Ulsnesveien. All bebyggelse skal plasseres innenfor vist byggegrense mot Ulsnesveien.
Maks %-BYA=30%. Gjennomsnittlig gesimshøyde maks=4,5m og gjennomsnittlig mønehøyde maks 8 meter over eksisterende terreng.

På Blåkvalveien 15 skal bebyggelse og tomtedeling være som vist på plankartet.

§4.2 Felt B1 og B2. Gnr.6, bnr. 19 og 167

Det regulerte området skal brukes til boligbebyggelse, og bygningene skal oppføres i henhold til disse bestemmelsene.

1. Det tillates oppført eneboliger i 2 etasjer pluss eventuell kjeller. Boligene skal i prinsippet plasseres som vist på planen.

2. For bolighusene er maks. gesimshøyde 5,0m og maks. mønehøyde 8,0m målt fra gjennomsnitt ferdig planert terreng.

3. Byggene skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Endelig høyde fastsettes av kommunen ved utstikking.

4. Takvinkel skal være mellom 36 og 45 grader. Eventuelle takoppbygg kan ha en bredde på inntil 1/3 av husets lengde, og plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboers private uteareal.

5. Tillatt bebygd areal, BYA er 30% av netto tomt. Areal av garasje inngår i BYA.

6. Garasje/carport skal byggemeldes samtidig med bolighuset og arkitektonisk tilpasses bolighuset med hensyn til matrealbruk, form og takvinkel.
   Garasjen kan plasseres inntil 1,0m fra veikant når innkjørselen foretas parallelt med vegen og minimum 5,0m når avkjørselen foretas vinkelrett på veien. Under forutsetning av at byggeforskriftenes krav til brannsikring følges, kan garasje plasseres inntil 0,5m fra nabogrense, selv om den sammenbygges med bolighuset.

7. Kommunens parkeringsnorm skal følges.

§ 4.3 Eksisterende bebyggelse langs Skipsbygger Hærems vei (B4, B5, B6)

For felt B4 gjelder følgende: Bebyggelsen skal være frittliggende småhus (ene- eller tomannsboliger). Eneboligtomter skal være 500 m2, tomter for tomannsboliger 700 m2. Ved dokumentasjon på at det er sikret gode uteoppholdsarealer på bakkenivå, kan tomter inntil 50m² mindre enn dette aksepteres. Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Maks % BYA=30%. Gjennomsnittlig gesimshøyde maks 4,5 m og gjennomsnittlig mønehøyde maks 8 meter over eksisterende terreng.

For felt B5 og B6 gjelder følgende: Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Oppdeling eller endring av bebyggelsen kan bare tillates etter en samlet plan for det enkelte felt. Privat veg skal betjene forsvarets område på Ulsnes.

§ 4.4 Selhundveien 1, gnr./bnr. 6/137

a. Det tillates oppført 3 like bolighus. Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser.

b. BRA pr tomt skal ikke overstige 220m². Eventuell kjeller som har himling lavere enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i BRA.

c. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak med gesimshøyde som ikke skal overstige kotenivå 31,5. Kotehøyde ferdig golv 1.etasje framgår av plankartet. Garasjer oppføres i én etasje.

d. Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal fortau o_G/S, felles tilkomst f_Veg og regulert støyskjerm være ferdigstilt.

e. Innenfor areal avsatt til renovasjonsformål f_R kan det etter søknad tillates søppelskur eller innhegning for plassering av søppeldunker.

f. Alle fellesarealer er felles for framtidige boliger på gnr./bnr. 6/137.

§ 5. Område for offentlig bebyggelse.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

§ 6. Parkareal.

a. I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveier.

Kvartalslekeplasser og balløkker kan anlegges i området.

b. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

§ 7. Trafikkområde.

a. Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

b. Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a. Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares.

Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

b. Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

c. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for

Stavanger kommune.

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


E C C
B F F F D D A
Prinsippskisse dagens situasjon
Prinsippskisse med utvidelser
B B B B F
Prinsippskisse dagens situasjon
Prinsippskisse med utvidelser
Tegnforklaring:
A–F
Kvitodden borettslag
Utvidelser av boliger
Illustrasjonsplan


E C C
B F F F D D A
Prinsippskisse dagens situasjon
Prinsippskisse med utvidelser
B B B B F
Prinsippskisse dagens situasjon
Prinsippskisse med utvidelser
Tegnforklaring:
A–F
Kvitodden borettslag
Utvidelser av boliger
Illustrasjonsplan

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1365 FOR OMRÅDET MELLOM ULSNESVEIEN OG BANGARVÅGEN

Datert 13.04.1992.
Korrigert 10.06.1993.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 17.01.1994 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Pgf. 1. Formål.

Ved eventuell videre utbygging av området, skal det legges vekt på å bevare områdets tradisjonelle karakter og bruk som brygge- og naustområde.

Pgf. 2. Byggeområde - håndverk/lettere industri.

a) Områdene kan nyttes til maritimt rettet virksomhet.

b) Utelagring, som etter kommunalstyret for byutviklings skjønn er skjemmende, tillates ikke.

c) For feltet gjelder maks BYA=25 %. I tillegg tillates seilverksted som vist på tegninger datert Giske arkitektkontor 24.02.2016 (vedlegg). Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40° med møneretning vinkelrett på Ulsnesveien, og arkitektonisk tilpasses sjøhusmiljøet.

Pgf. 1. Spesialområder.

I. Brygge/naustområde.

a) Eksisterende anlegg langs sjøen som slipper, brygger, naust etc. skal fortsatt kunne eksistere og drives.

b) Eksisterende strandlinje, gamle steinbrygger og moloer skal søkes bevart.

c) Nye naust/sjøhus tillates kun oppført etter godkjent delings- og bebyggelsesplan. Planens omfang fastlegges av kommunalstyret for byutvikling. Naustene kan oppføres enkeltvis, eller i grupper (også i nabogrense).

d) Plasseringen må ikke hindre fri ferdsel eller mulighetene for fri ferdsel langs stranden. Nausttomtene skal ikke inngjerdes.

e) Utførelsen skal holdes mest mulig i tradisjonell byggestil med maks. grunnflate 40 m2.

f) Materialvalg over sokkel skal være tre og/eller naturstein.

g) Fargene skal være mørke "naturvennlige".

h) Taktekkingsmaterialer skal holdes i mørke "naturvennlige" farger, fortrinnsvis tegl eller naturskifer.

i) Det skal legges vekt på mest mulig ensartet takhelling (30-40°) og lavest mulig gesims.

j) Naust kan ikke innredes for andre formål enn båtbruk og virksomhet som har tilknytning til denne.

II. Anlegg av kulturhistoriske og antikvarisk ledd (bevaringsverdig brygge/naust.

a) Eksisterende naust med tilhørende brygge på gnr. 6 bnr. 38 skal bevares. På-/tilbygg tillates ikke.

b) Eventuelle reparasjoner og vedlikeholdsarbeider av anlegget må foretas i samråd med byantikvaren.

III. Brygge/naustområder - sjø.

a) Eventuell oppføring/forlengelse av bygget o.l. i sjøen må godkjennes av kommualstyret for byutvikling. Styret skal legge vekt på at disse arbeider ikke kommer i konflikt med den tradisjonelle bruk av området.

b) Eventuell fortøyning skal ikke hindre fri ferdsel i fareleden.

Pgf. 2. Friområde.

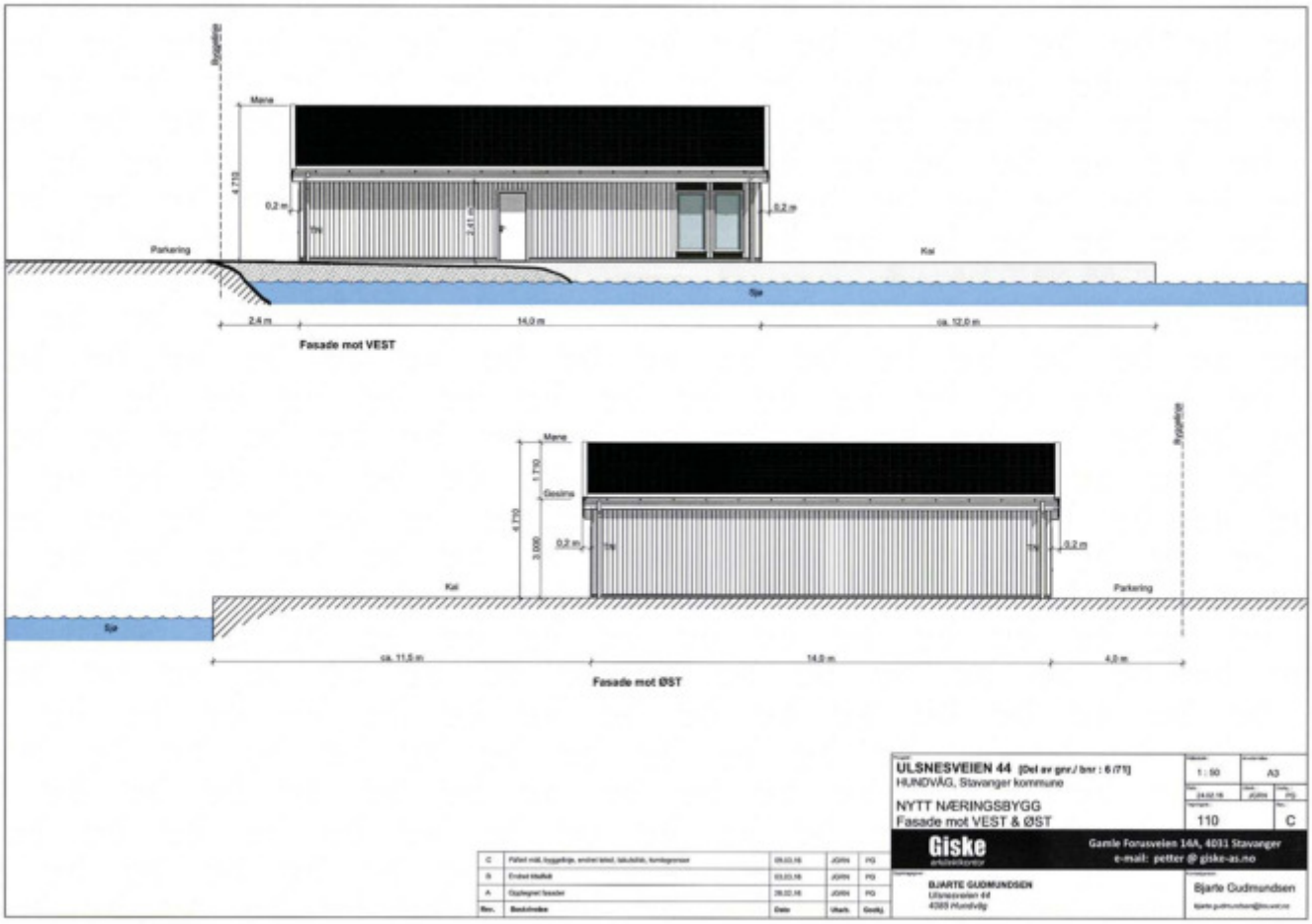
I området kan det tillates oppsatt anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som rekreasjonsområde/badeplass. All opparbeidelse av området skal skje i samråd med kommunalstyret for byutvikling.

Pgf. 3. Fellesbestemmelser.

a) Det kan plantes trerekke langs fortau etter planer utarbeidet i samråd med parksjefen.

b) Det skal avsettes plass for parkering på egen grunn. Parkeringsnormen for Stavanger legges til grunn som et minimum.

c) Det tillates ikke virksomhet som vil være til sjenanse for omgivelsene, så som trafikk, lukt, røyk, støy og utslipp i vann.



C	Fått mål, byggegr., endret takvl. takutstikk, turnlegrenser	09.03.18	JORN	PG
B	Endret tilbygg	03.03.18	JORN	PG
A	Opplegnet fasader	26.02.18	JORN	PG
Rev.	Beskrivelse	Dato	Utarb.	Godkj.

ULSNESVEIEN 44 [Del av gnr./ bnr : 6 /71]
HUNDVÅG, Stavanger kommune

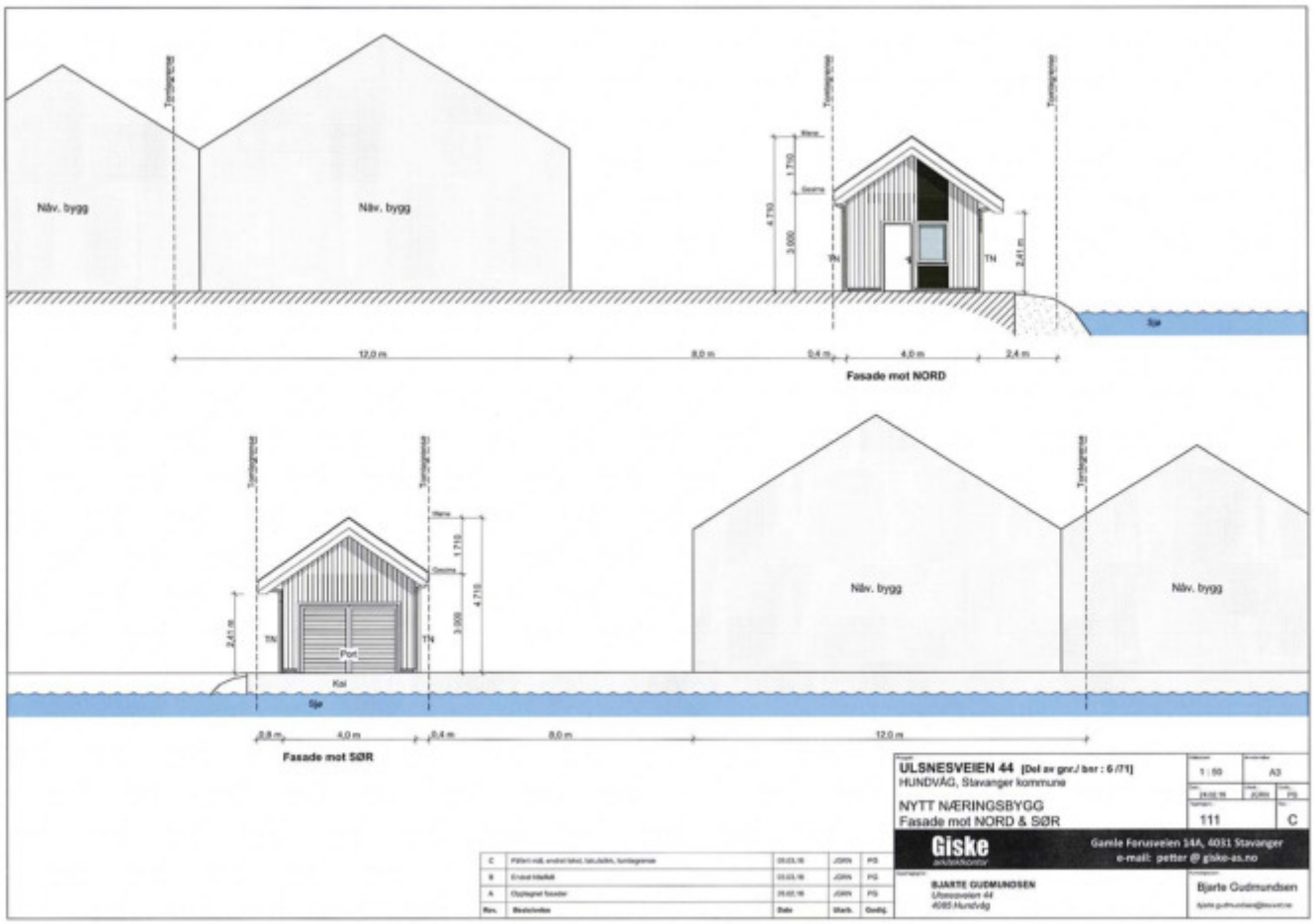
NYTT NÆRINGSBYGG
Fasade mot VEST & ØST

1 : 50 | A3 | 24.02.18 | JORN | PG | 110 | C

Giske arkitektkontor
Gamle Forusveien 14A, 4031 Stavanger
e-mail: petter @ giske-as.no

BJARTE GUDMUNDSEN
Ulsnesveien 44
4085 Hundvåg

Bjarte Gudmundsen
bjarte.gudmundsen@bbs.net.no



C	Fått mål, endret takvl. takutstikk, turnlegrenser	09.03.18	JORN	PG
B	Endret tilbygg	03.03.18	JORN	PG
A	Opplegnet fasader	26.02.18	JORN	PG
Rev.	Beskrivelse	Dato	Utarb.	Godkj.

ULSNESVEIEN 44 [Del av gnr./ bnr : 6 /71]
HUNDVÅG, Stavanger kommune

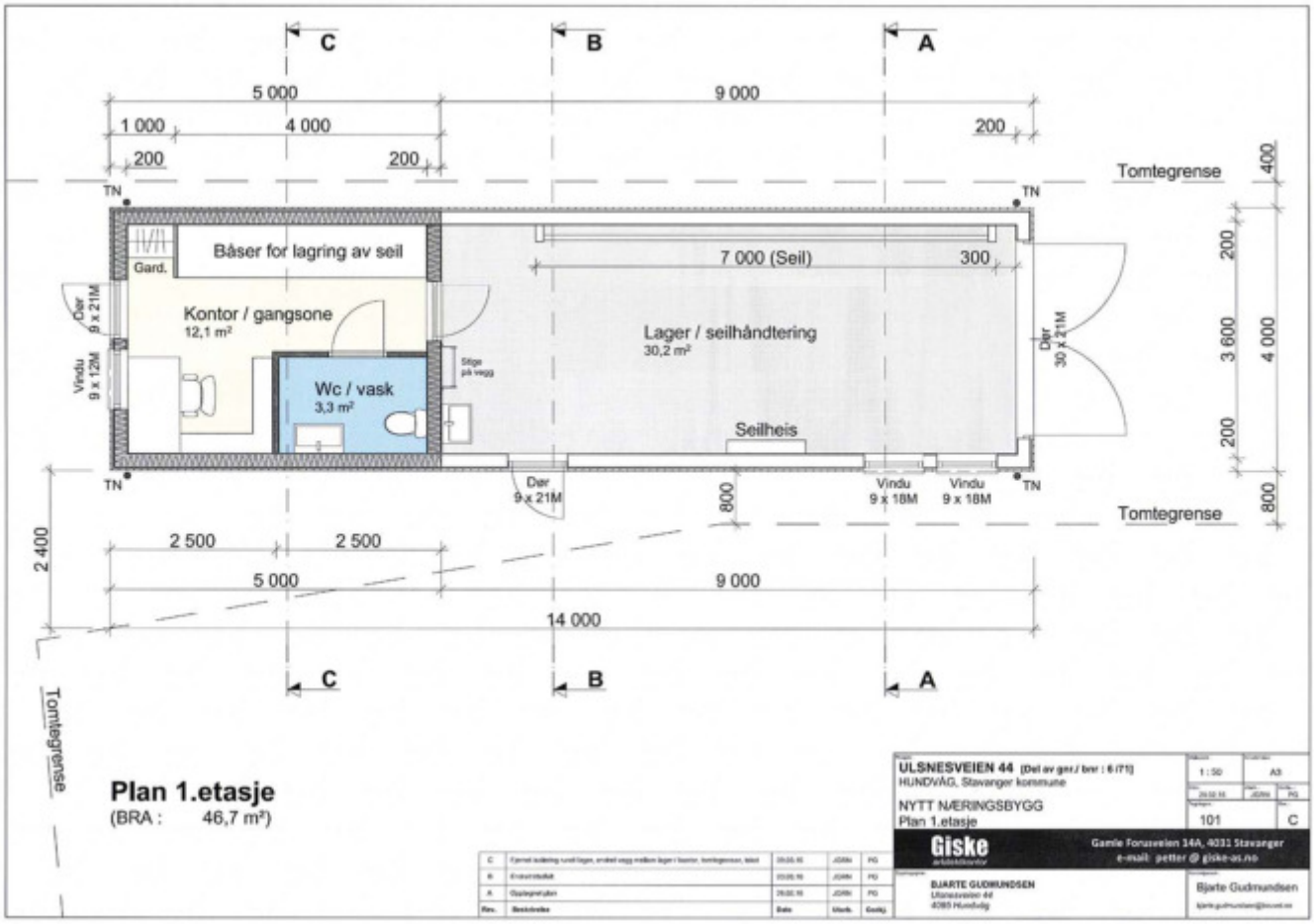
NYTT NÆRINGSBYGG
Fasade mot NORD & SØR

1 : 50 | A3 | 24.02.18 | JORN | PG | 111 | C

Giske arkitektkontor
Gamle Forusveien 14A, 4031 Stavanger
e-mail: petter @ giske-as.no

BJARTE GUDMUNDSEN
Ulsnesveien 44
4085 Hundvåg

Bjarte Gudmundsen
bjarte.gudmundsen@bbs.net.no



Plan 1.etasje

(BRA : 46,7 m²)

C	Fjernet isolering rundt bjelger, endret vegg mellom lager / består, tomtegrenser, tekst	09.03.18	JORN	FG
B	Endret tilbudt	03.03.18	JORN	FG
A	Opplagret plan	26.02.18	JORN	FG
Rev.	Beskrivelse	Dato	Utarb.	Godkj.

ULSNESVEIEN 44 (Del av gnr./ bnr : 6 /71)
HUNDVÅG, Stavanger kommune

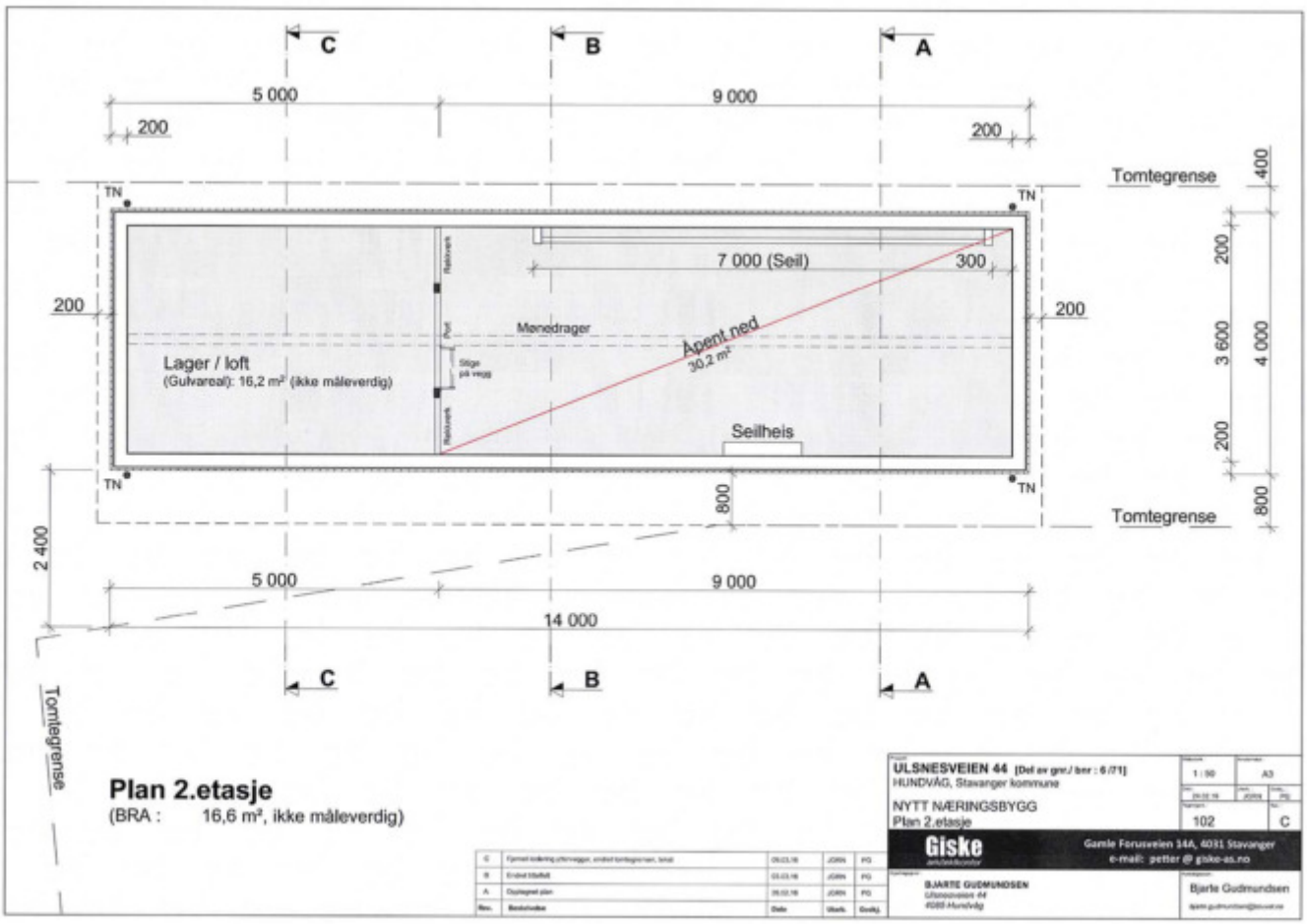
NYTT NÆRINGSBYGG
Plan 1.etasje

1 : 50 | A3 | 26.02.18 | JORN | FG | 101 | C

Giske arkitektkontor
Gamle Forusveien 14A, 4031 Stavanger
e-mail: petter @ giske-as.no

BJARTE GUDMUNDSEN
Ulsnesveien 44
4085 Hundvåg

Bjarte Gudmundsen



Plan 2.etasje

(BRA : 16,6 m², ikke måleverdig)

C	Fjernet isolering utfor bjelger, endret tomtegrenser, tekst	09.03.18	JORN	FG
B	Endret tilbudt	03.03.18	JORN	FG
A	Opplagret plan	26.02.18	JORN	FG
Rev.	Beskrivelse	Dato	Utarb.	Godkj.

ULSNESVEIEN 44 (Del av gnr./ bnr : 6 /71)
HUNDVÅG, Stavanger kommune

NYTT NÆRINGSBYGG
Plan 2.etasje

1 : 50 | A3 | 26.02.18 | JORN | FG | 102 | C

Giske arkitektkontor
Gamle Forusveien 14A, 4031 Stavanger
e-mail: petter @ giske-as.no

BJARTE GUDMUNDSEN
Ulsnesveien 44
4085 Hundvåg

Bjarte Gudmundsen

UTSKRIFT FRA MATRIKKELEN

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.04.2025 10:59

Eiendom 1103-6/23 Solhagen

Bruksnavn	Solhagen				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	354 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	6	Beregnet areal	362,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	23	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ulsnesveien 57	4077 Hundvåg	Husabø 2	Buøy/Hundvåg	Hundvåg

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.05.1951	Kart- og delingsforretning	1103-6/23	Avgiver	-917,3
		1103-6/25	Mottaker	917,3
		1103-6/23	Avgiver	-119
		1103-6/116	Mottaker	119
28.11.1956	Kart- og delingsforretning	1103-6/23	Avgiver	-74,7
		1103-6/154	Mottaker	74,7
01.01.1980	Feilretting	1103-6/23	Avgiver	0
03.01.2011	Annen forretningstype	1103-0/0	Berørt	0
		1103-6/176	Berørt	0
		1103-6/23	Berørt	0
		1103-6/154	Berørt	0
		1103-6/818	Berørt	0
		1103-6/155	Berørt	0
		1103-6/189	Berørt	0
12.01.2011	Oppmålingsforretning	1103-6/23	Berørt	0
		1103-6/176	Berørt	0
		1103-6/155	Berørt	0
		1103-6/154	Berørt	0
19.03.2025	Annen forretningstype	1103-6/23	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4213645			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	170/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1900	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	170/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	170	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

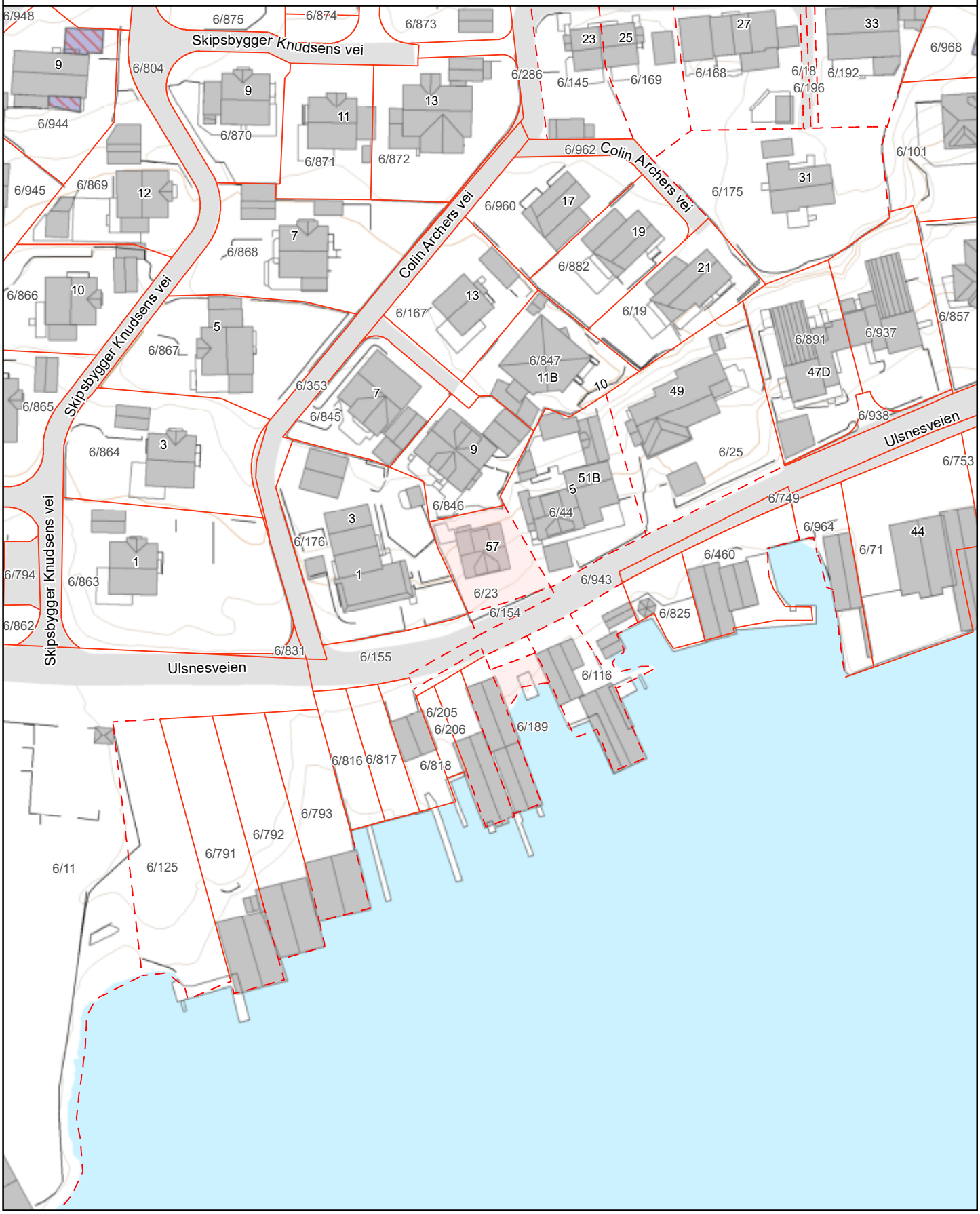
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	65/0	0/0	65/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

DIVERSE KART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/23/0/0
Dato: 2025-04-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

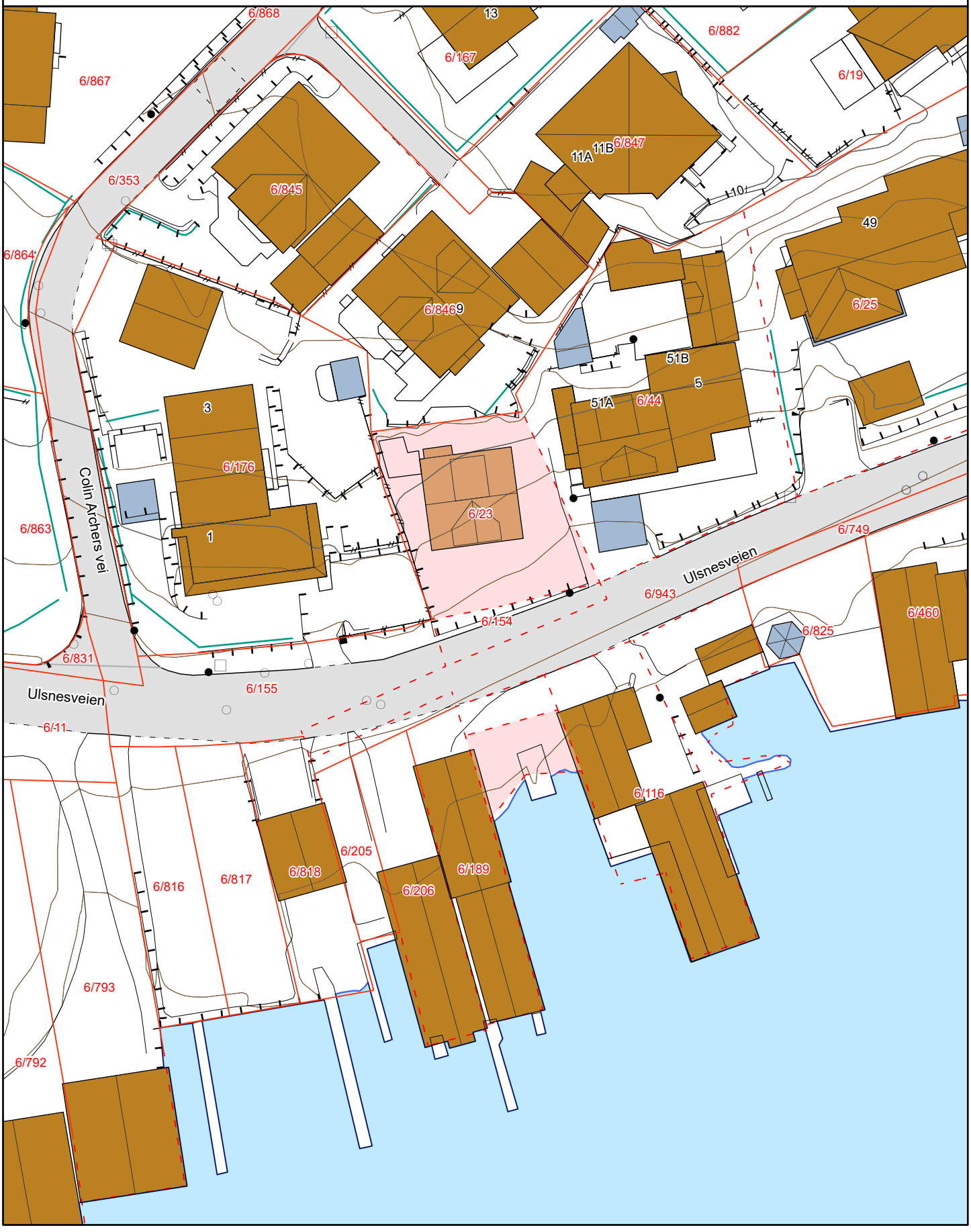


Oversiktskart

Adresse: **Ulsnesveien 57, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/6/23/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 362 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.04.2025

N



Matrikkelkart

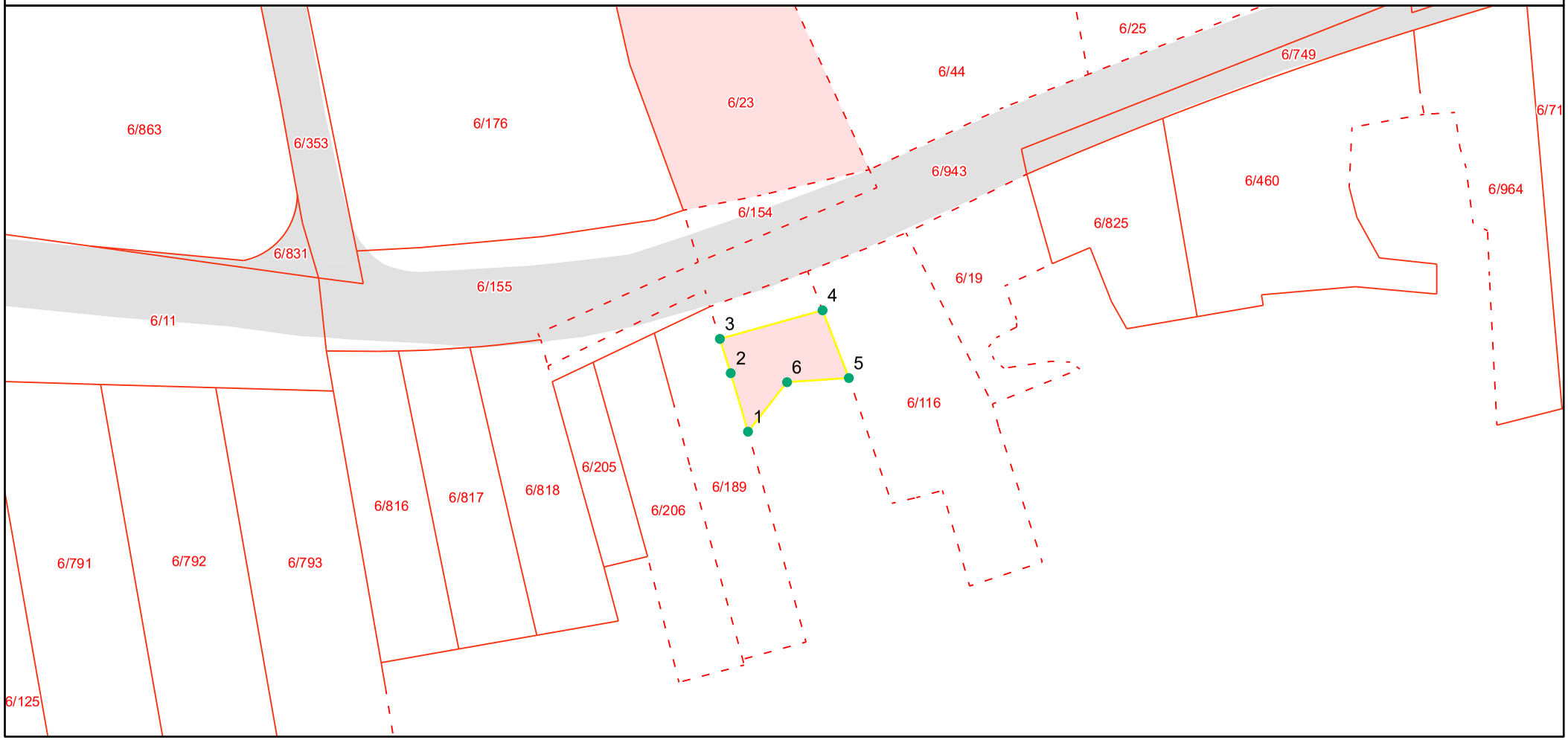
Adresse: **Ulsnesveien 57, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/6/23/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 61 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.04.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 61 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576284.94	-32094.29	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.43	0
2	6576290.14	-32095.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.2	0
3	6576293.19	-32096.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	9.47	0
4	6576295.73	-32087.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	6.46	0
5	6576289.71	-32085.33	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.5	0
6	6576289.34	-32090.82	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.6	0

Matrikkelkart

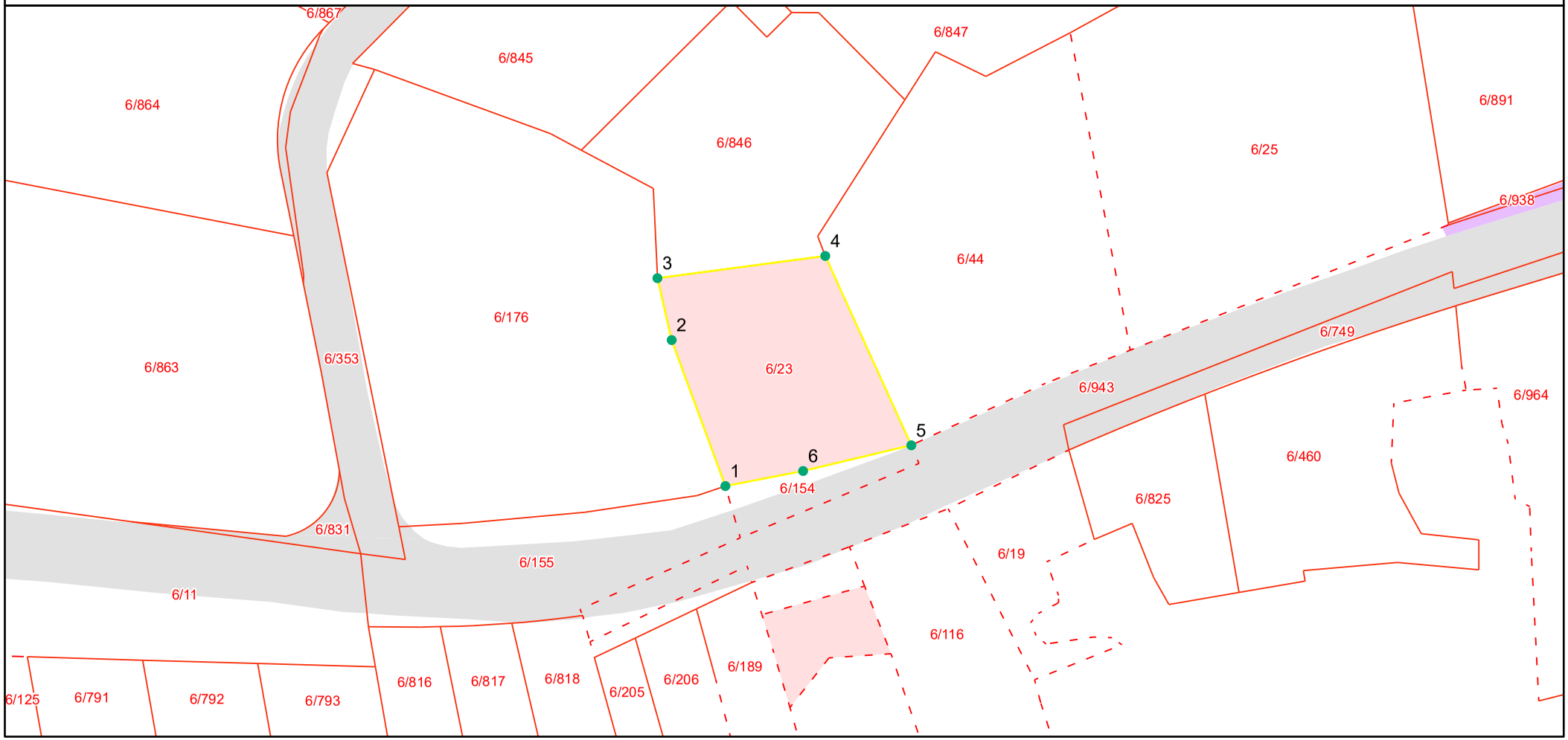
Adresse: **Ulsnesveien 57, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/6/23/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 301 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.04.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 301 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576304.62	-32100.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.83	0
2	6576317.6	-32104.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.65	0
3	6576323.1	-32106.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.04	0
4	6576325.08	-32091.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.49	0
5	6576308.25	-32083.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	9.88	0
6	6576305.96	-32093.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.04	0

SERVITUTTER

DOK 2121

TINGLYST
12 FEB. 1999
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 2121

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 6 bnr. 23 i Stavanger avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten samtykke av Stavanger Kommune, Kommunalavdeling Tekniske Driftstjenester

Gnr. 6 bnr. 845, 846 og 847

gis herved rett til å etablere grøft over ovennevntes eiendom. Grøften skal brukes til fremføring av vann-, kloakk-, og eventuelle el-kabler over gnr. 6 bnr. 23.

Videre skal ovennevnte eiendommer ha rett til å ha liggende i grøften nevnte ledninger samt rett til å foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningene i grøften når det blir påkrevd.

Kommunalavdeling Tekniske Driftstjenester i Stavanger Kommune har rett til når som helst å stenge og forsegle den utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Stavanger, 1999

Sørheil Sørhelsen
Eier av gnr. 6 bnr. 23 i Stavanger
f. 100145

Til vitterlighet.

Doknr: 2121 Tinglyst: 12.02.1999 Emb 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Odd M. Skjærdal
f.
adr.

Tore Skjærdal
f.
adr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/302583/102
Uthentet 2025-04-02 12:04

Df. 4/6 Db. 23582/1951

Løpe nr. Pag. 52
14

Målebrev.

År 1951 den 29 mai ble en lovlig oppmåling ~~– kartlegning og skyldfastsetningsforretning~~ avholdt over gården Husebø g.nr. 6, br.nr. 23 av skyld 0,01 i Hetland herred tilhørende Andreas Salvesen som har solgt en parsell av gården til Ole Tendenes

Forretningen bestyredes av undertegnede i overvær av et vitne.

Naboene og de interesserte innvarsledes etter berammelsen sålydende.

Etter forlangende av herr Andreas Salvesen blir en oppmåling – ~~kartlegning og skyldfastsetningsforretning~~ å avholde tirs- dagen den 29/5 dette år kl. 10^{00} over en parsell av gården Husebø g.nr. 6, br.nr. 23 i Hetland herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr Andreas Salvesen samt de tilstøtende naboer for å ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Hillevåg den 29/5 -51.

O. Johannessen.
oppmålingssjef, (bestyrer).

Lovlig varsel vedtokes år 1951 den 29/5 av oss undertegnede.
A. Salvesen, Ole Tendenes, Nelly Husebø.

Ved forretningen møtte:
A. Salvesen.
Ole E. Øglænd var kartvitne.

Grensebeskrivelse:

Den oppmålte tomt grenser i nord 40,5o m. til Nelly Husebø's eiendom, i øst 33,1o m. til br.nr. 26, i syd 37,5o m. til bygdeveg, i vest 27,1o m. til br.nr. 44.

Denne tomt som har et areal av 1137,7 m^2. - elleve hundre tredive sju 7/1o kvadratmeter, ~~xxxxxxxxxx~~ er gitt beteknelse gr.nr. 6, br.nr. 23 "Solhaven" av skyld o,o1 i Hetland herred.

O. Johannessen.

Ole E. Øglænd.

Rett avskrift.

O. Johannessen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/303935/102
Uthentet 2025-04-02 12:05

Dbnr. 303935 / 102 / 1956

Løpe nr. Pag. 73

19

Målebrev.

År 1956 den 28/11 ble en lovlig oppmåling – kartlegning og skylddelingsforretning avholdt over gården Husebø g.nr. 6, br.nr. 23. av skyld 0,01 i Hetland herred tilhørende Alfred Torkelsen som har solgt en parsell av gården til Hetland kommune

Forretningen bestyredes av undertegnede i overvær av to vitner.

Naboene og de interesserte innvarsledes etter berammelsen sålydende.

Etter forlangende av ~~herr~~ Hetland kommune blir en oppmåling – kartlegning og skylddelingsforretning å avholde ons-dagen den 28/11 dette år kl. 13[30] over en parsell av gården Husebø g.nr. 6, br.nr. 23 i Hetland herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr Alfred Torkelsen samt de tilstøtende naboer for å ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Hillevåg den 28/11 -56.

A. Knudsen.
oppmålingssjef, (bestyrer).

Lovlig varsel vedtokes år 1956 den 28/11 av oss undertegnede
Knut Husebø, Alfred Sægrov, Alfred Torkelsen.

Ved forretningen møtte:
Knut Husebø, Alfred Sægrov, fru Torkelsen.
Jørgen Larsen og Ole E. Øglænd var skylddelingsmænn og kartvitner.

Grensebeskrivelse:

Parsell 1 grenser i nord til hovedbruket g.nr. 6 br.nr. 23 6,78 m. + 9,47 = 16,25 m., i øst 1,82 m. til veg, i sør 16,4o m. til veg og i vest 3,77 m. til veggrunn.
Parsell 2 grenser i nord 8,69 m. til veg, i øst og sør til hovedbruket g.nr. 6 br.nr. 23 3,82 m. + 8,94 m. = 12,76 m. og i vest 2,98 m. til veggrunn.

Disse to parseller som har et samlet areal av 74,7 m^2. - syttifire 7/1o kvadratmeter, fraskilles herved g.nr. 6 br.nr. 23 og gis betegnelsen g.nr. 6 br.nr. "Veggrunn" av skyld o,ol i Hetland herred.

Hovedbruket får intet fradrag i skylden.

A. Knudsen.

Jørgen Larsen. Ole E. Øglænd.

Rett avskrift.
A. Knudsen.

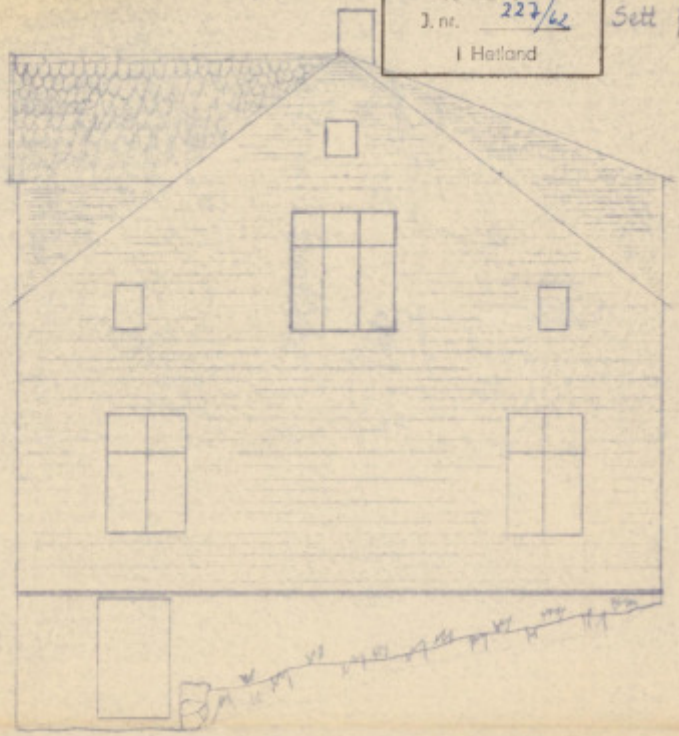
Bm. 155.

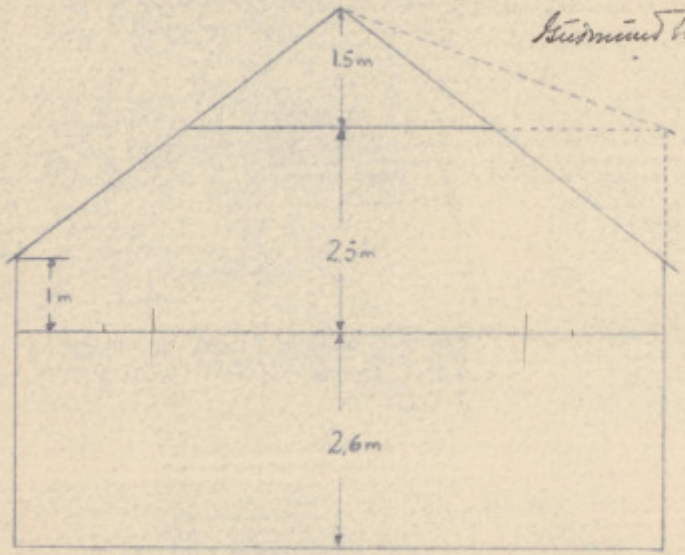
TEGNING FASADE

Bygningssjefen
J. nr. 227/62
i Hetland

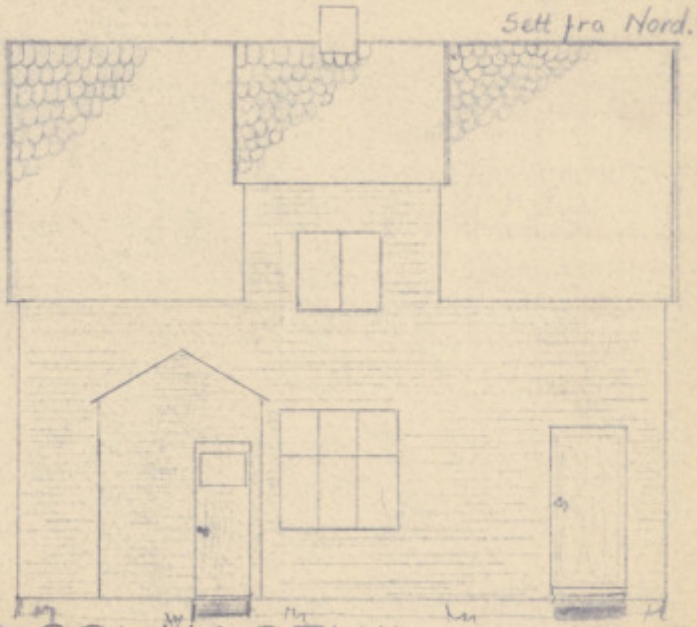
Hetland bygningsråd
sak 44 /1962
dato: 6/3 /1962.

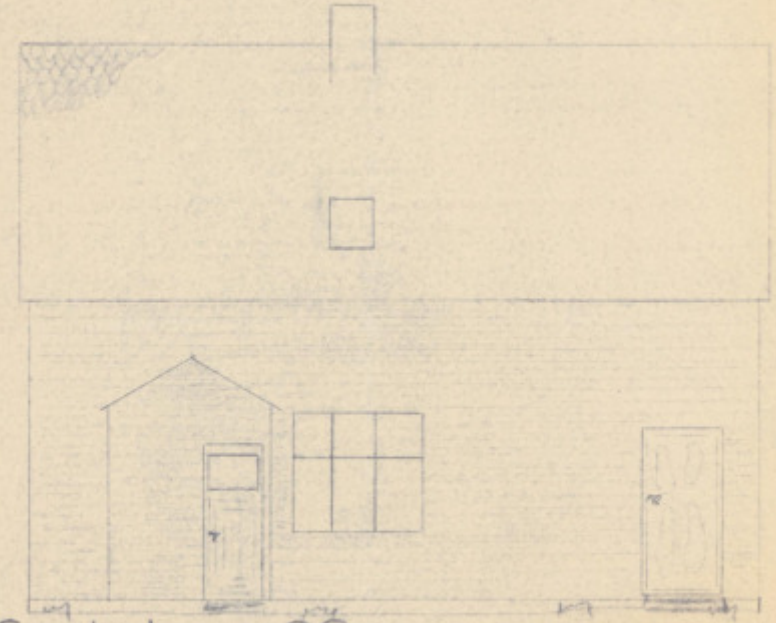
Sett fra Øst.





Sett fra Nord.





"SOLHAGEN" gr. nr. 6 brk. nr. 23.

Eier A. Torkelsen, Hundvåg.

Målestokk ca: 1:50.

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:
Ulsnesveien 57
Gnr. 6 Bnr. 23 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0107

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Caroline Larsen
Telefon / Mobil: / 47 86 19 86
E-post: caroline.larsen@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