SEEHUSENS GATE 60

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Bygningstegninger
Regulering
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport eneboligg

Seehusens Gate 60
4024 Stavanger



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 12/05/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 1302
Hjemmelshaver:	Eline Flacké/Robin Douglas Chalmers
Tomt:	315 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1930
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 15 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Eline Flacké/Robin Douglas Chalmers
Tilstede under befaringen:	Robin Douglas Chalmers
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er lett skrående, beplantet med plen og busker.
Oppført en frittstående garasje på siden av boligen med parkeringsplass for 2 biler i front.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i antatt lødd stein/tegl som er pusset utvendig/innvendig med murpuss. Støpt kjeller gulv mot grunn.
Boligen er tilbygget mot gata i nyere tid, denne bygningsdelen har krypekjeller, grunnmur er i Leca.

Boligens yttervegger er av laft fra byggeår, rehabilitert i nyere tid, antatt tilleggs-isolert på inn/utside.

Bjelkelag er i trevirke, innvendig synlige bjelker i stue.

Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning, rehabilitert i nyere tid, en vegg sist i 2021.
En vegg er antatt fra byggeår, mot øst.

Boligen har pipe fra byggeår, oppmurt og pusset teglstein med rør-fornying i 2016.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass, en kjellerdør er i plast.

Boligens takform har saltak, tekket med teglsteins panner. Undertak/yttertak er isolert og nytt i 2021.
Takkonstruksjon fra byggeår er bygget på åser.

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

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

Boligen er 95 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

ANNET:
Boligen ligger under den gamle trehusbebyggelsen i Stavanger og skal tilbakeføres slik den var opprinnelig oppført.
TREHUSBEBYGGELSEN I STAVANGER.
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Spesielle detaljer, utskårne søyler, dørpartier, blyglassvinduer og karakteristiske skorsteiner skal bevares. Sprossevinduer skal ha ekte sprosser. Taktekkingsmateriale skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være av tre eller pusset/malt mur.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av eier.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Loft har malt panel i tak/vegger, noen synlige åser og laft.
Gulvet har malt tregulv.

1-2. etasje har like overflater.
Vegger/tak har malte gipsplater og noen synlige bjelker i stue.
Gulv har for det meste tregulv og laminat. Entre/gang har vinyl-belegg.

Kjeller har noen vegger som er utforede med isolasjon og panel.
Taket har panel, gulv har synlig betong.

Bad har fliser på gulv med sokelfliser, vegger i dusj har fliser resterende har malte plater.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap og avløp er i plast.
Ventilert med vifte på vegg.

Kjøkken har slett fronter, benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap, noe kobber og avløp er i plast.
Ventilator over platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.

Innvendige dører er i tre og hvit malte.

Takhøyder.
Loft er målt fra 147-365 cm.

1. Etasje.
Er målt fra ca. 243-260 cm.

2. Etasje.
Er målt til ca. 244 cm.

Kjeller.
Er målt fra 200-210 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen har stått for en omfattende rehabilitering mellom 2016-2021.

Utvendig tak har fått nytt undertak, lufting, isolert og nye tegl-panner i 2021.

Baderom er rehabilitert i 2017 og 2020.

Nye vinduer fra 2017, montert i 2018, et par stk. er fra 2019.

Yttervegger har fått ny bordkledning på tre sider i nyere tid, vegg mot gate i 2021.

Kjøkkeninnredning er ny i 2016.

Varmepumpe er ny i 2017.

Innvendige avløpsrør og trykkvannsrør er fra 2017-2020. Ny sluk montert i vaskekjeller 2019.

Sikringsskap (innmat) med automatiske sikringer er montert i 2016 samt ny inntaks-kabel.
Innvendig opplegg og bokser er nytt i store deler av boligen ved rehabiliteringer.

Innvendig rør-fornying i teglsteins pipe i 2016.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	58				11	47
1. Etasje	67			12	67	
2. Etasje	64				63	
Loft.	35				35	
SUM BYGNING				12	177	47
SUM BRA	224					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående Garasje.		15				15
SUM BYGNING		15				15
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:
Kjeller.
Hobbyrom, vaskekjeller og boder.

1. Etasje.
Entre/gang, bad, stue og kjøkken.

2. Etasje.
Gang, 3 soverom og bad.

Loft.
Kontor/loftstue, toalett-rom og 1 soverom.

BRA-e:
Frittstående garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

Kjeller
BRA-i inngår med 58 kvm. 11 kvm. P-rom og 47 kvm. S-rom

1. Etasje.
BRA-i inngår med 67 kvm..P-rom .
TBA er oppmålt til 12 kvm. terrasser med utgang fra stue.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 63 kvm. P-rom.

Loft.
BRA-i inngår med 35 kvm. P-rom .

Frittstående garasje.
BRA-e inngår med 15 kvm. S-rom
Garasje er ikke vurdert, kun oppmålt.

Trapper inngår i arealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Det er registrert noen tegn til borebiller i synlig trevirke i boligen, det er ikke påvist aktivitet.
I følge eier ble gammel takkonstruksjon behandlet før renovering av yttertaket i 2021.
Ved mistanke om aktivitet ta eventuelt kontakt med skade-sanerings firma.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

12/05/2025



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen har en grunnmur av antatt lødd stein og betong/murpuss fra byggeåret.
Støpt gulv mot grunn i kjeller. Tilbygg har grunnmur av Leca, oppført etter byggeår, utvendig pusset.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater nede i kjeller samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: -
Ut i fra visuelle observasjoner gjort i kjeller og utvendig fasader er det ikke tegn til sprekkerdannelser grunnet svikt i fundamenteringen. Men ut i fra alder kan dette ikke utelukkes.
Et par svinnsprekk er registrert ved vindu/grunnmur i kjeller, svinnriss i vindusåpninger/grunnmur er ikke uvanlig.

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



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Det er krypekjeller kun under et lite parti på boligen, under tilbygg mot gata.
Utført med isolasjon og stubb-gulv i asfaltplater. En veggventil mot grunnmur.

-Det er ikke påvist unormale fuktverdier ved fuktsøk mot grunn.
-Det er registrert synlig diffusjonsperr under betong, synlig oppbrett mot yttervegger.

Krypekjeller er alltid å regne som en risikokonstruksjon.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Stubb-gulv mot krypekjeller har flere skader i plater, dette anbefales reparert for å forhindre tilkomst for gnagere.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 1.3 Drenering

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

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring/drenering av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Kjeller er innredet med et hobbyrom og vaskekjeller, ellers blir kjeller benyttet som lager.

Merknader: -

-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. Dette gjelder bare fremside av boligen, ellers er fall bort fra boligen ok.
-Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men fuktverdier ved fuktsøk og målinger i kjeller kan tyde på sviktende/fraværende drenering i tillegg til fuktoppsug fra grunnen.
Det er utført fuktsøk flere steder i kjeller gulv.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-TG 2 settes på grunn av noe fukt i kjeller.
-Anbefaler observasjon og utvikling. Det bør etableres mer ventiler i kjeller, for å bedre utlufting og sirkulasjon av luften. Bruken av kjeller vil også være avgjørende for hvilen tiltak som bør tas.

TG 1 1.4 Støttemurer

Boligen har en støttemur mot nabo nedside.
Mur er i støpt betong, med rekkverk i trevirke.
Rekkverk har høyde på ca. 85 cm. skal ha min. 100 cm. etter dagens forskriftskrav.

Merknader: -
-Rekkverkstøtter er plassert direkte mot betong, anbefalt montert med noe klaring for å forhindre oppfukting av nedre del.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens yttervegger er av laft. Konstruksjon av ytterveggene er fra byggeår og rehabilitert i nyere tid, en vegg mot øst er antatt fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning. Det er montert vannstokk i bunn av veggen.

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

Vegger har påvist musebånd og lufting på tilgjengelige steder. Gjelder kun nyere kledning på tilbygget.
Resterende bordkledning mangler tilfredsstillende lufting.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning. - Lufting bør etableres/forbedres.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.

-Kledning på nedside av boligen mangler musebånd, anbefalt montert for å forhindre tilkomst for gnagere.

Vegg mot øst har råteskader i bordkledning og vannstokk TG 3.
Estimerte kostnader for utskifting anslås til ca. 100 000,-



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass 2017, skiftet i 2018.
Ytterdør er i malt trevirke med isolerglass.

Terrassedør ved stue og noen få vinduer antas er fra 90 tallet. Kjellerdør er i pvc.

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

Vinduer i 2. etasje og loft er utført med løs mittstålpe, for evakuering ved eventuell brann.
Det er i tillegg montert brannstige fra loftet.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Vinduer som ikke er skiftet, terrassedør og kjellerdør får TG 2 grunnet alder. Kort gjenværende levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak på åser, tekket med tegl-panner.
Skråtak innvendig himling har malt panel/laft i tak og vegger.
Loftet er innredet med soverom og loftstue/kontor. Hele loftkonstruksjonen er gjenkledd, men utført som varmt rom.
Besiktiget fra luker i vegger. Ingen lekkasjer eller symtomer på lekkasjer.

Taket er rehabilitert i 2021, taket er isolert, oppbygging av asfaltplate, duk, strø og lekter som er belagt med tegl-panner,

Fremstår stabilt uten behov for tiltak, noen mindre skjevheter er registrert.

Rehabilitering av yttertak er utført av byggmester, eier innehar dokumentasjon for tiltaket.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak har plater, papp, strø og lekter. Taket er tekket med tegl-panner.
Takstein og undertak er rehabilitert i 2021.

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

Merknader: -
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade TG2.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i aluminium fra 2021.
Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik for utenom et nedløp med mindre skjevheter. Kan enkelt rettes opp.

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

Merknader: -
-Et avløp er ført gjennom grunnmur, usikker tilkobling, anbefalt omlagt.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Loft er allerede omhandlet i punkt. 4.1

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse med utgang fra stue har terrassebord som gulv.
Oppført i impregnerte materialer med søyler og bjelkelag.

Rekkverk i stående bord, rekkverk-høyde er ca. 100 cm.

Antatt oppført i nyere tid.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmurt i teglstein fra byggeår. Feieluke er montert på loft. Sotluke er i kjeller.
Det er montert en vedovn i stue.

Innerløp i pipe har fått montert nye stål-elementer i 2016.

Utvendig pipe er re-pusset i 2016.

Merknader: -
-Det mangler stige-trinn på yttertak, TG 2. For å lukke avvik må stige-trinn monteres.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

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

Kjeller har gråvstøp med ujevne plan.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje. ca. 35 mm. målt i stue TG 3

2. etasje ca. 24 mm. målt i gang/soverom TG 2

Loft. ca. 85 mm. målt loftstue TG 3

Ikke nødvendigvis er alle gulvene i boligen like skjeve.
Målt høydeforskjell mellom 24- 85 mm.

Merknader: Målt høydeforskjell mellom 24- 85 mm.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rom under terreng har utforede vegger som har plater og panel. Tak har panel.
Gjelder kun hobbyrom, vaskekjeller og en vegg i bod. Rommene er innredet etter byggeår.
Resterende vegger har synlig grunnmur.

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

Merknader: -
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med knotteplast mot grunnmur.
Fuktighetsmålingen viser 15,5% vektprosent i bunnsems. Skal ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke.
Måling i bunnsems på 15,5% vektprosent tilsier at det kan være et påpegynnende fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Skadelig fukt i bunnsems på over 20% vektprosent kan være skadelig, målinger på 15,5 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt.

TIltak og grunnlag for TG.
-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt.
-Feil oppbygging av utforede vegg grunnet bruk av knotteplast mot grunnmur.
-Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller.
-Alder og normal slitasje.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i kjeller har malt/synlig betong og parkett i hobbyrom.
Gulver har noe forskjellige nivåer.

Merknader: -
Synlig fuktopptrekk fra grunn og kalkutslag på vegger. Dette skyldes manglende fuktsperre på utsiden. Det gjøre oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.

Tiltak og grunnlag for TG.
Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk spesielt mot oppside.
Problemet kan også være til stede andre steder i kjeller.
-Ikke behov for strakstiltak, utvendig fuktsikring/drens må utredes/forbedres før tiltak innvendig kan startes på. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.



Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 1. Etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet består av fliser på vegger i dusj, tak har malte gipsplater og gulv har fliser med gulvvarme som er innstøpt.
Vask, blandebatteri og speil.
Dusj med glassvegg, garnityr, blandebatteri og vegghengt toalett.
Ventilasjon består av en ventil i vegg med direkte avtrekk.
Røropplegg er utført som rør-i-rør med eget rørskap plassert på vegg bak speil.

Våtrommet er totalt rehabilitert i 2020.
Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.
Kan med fordel montere glassdør for en tettere dusjløsning.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulvet består av fliser, varmekabler, en plast sluk i dusj.
Gulvet har lokalt godt fall i dusj, gulvet ellers har ca. 15 mm. fall fra dør mot dusj.

Våtrom er bygget etter forskrift TEK 17.

Teknisk forskrift anbefaler nedsenk på 10 mm. i dusjområde, dette er ikke etablert.
Avviket er ikke av alvorlig karakter da bruksvann i dusj ledes til sluk. Det er godt fall mot sluk.
Lekkasje-vann utenfor dusj er ivaretatt ved en eventuell lekkasje.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2020.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot yttervegg og laftet vegg. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader:

10.2 Bad 2. Etasje.

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet består av fliser på vegger i dusj, tak har malte gipsplater og gulv har fliser med gulvvarme som er innstøpt.
Frittstående badekar.
Innredning med vask, blandebatteri og speil.
Dusj med glassvegg/dør, garnityr, blandebatteri og vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilasjon består av en ventil i vegg med direkte avtrekk.
Røropplegg er utført som rør-i-rør med eget rørskap plassert på vegg.

Våtrommet er totalt rehabilitert i 2017.
Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Merknader: -
-Det er registrert en mindre skade i tak i dusjsone, TG 2.
Anbefalt utbedret av maler.

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulvet består av fliser, varmekabler, en sluk-renne i dusj og en under badekar.
Gulvet har nedsenk på ca. 5 mm.
Gulvet har lokalt godt fall i dusj, gulvet ellers har ca. 5 mm. fall fra dør mot dusj.

Våtrom er bygget etter forskrift TEK 17.

Teknisk forskrift anbefaler nedsenk på 10 mm. i dusjområde, dette er ikke etablert.
Avviket er ikke av alvorlig karakter da bruksvann i dusj ledes til sluk. Det er godt fall mot sluk.
Lekkasje-vann utenfor dusj er ivaretatt ved en eventuell lekkasje.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2017.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot yttervegg og laftet vegg. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. Etasje.

TG 1 11.1 Kjøkken 1. Etasje.

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

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

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Glassplater montert som sikring over vask og platetopp.
Integrert kjøle/fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator over platetopp, ny i 2025.
Komfyrvakt montert.

Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Gulv har tregulv, vegger/tak har malte gipsplater.

Automatisk lekkasjesikring av trykkvann med føler montert under vask.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget uten unormale slitasje. Noe sprekker og slitasje må allikevel forventes.
Hele 1-2. etasje er totalt fornyet i 2018, vegger/tak har malte plater, gulv har slipt tregulv og laminat.

Vinyl-belegg i entre/gang har noe ujevnt underlag, kosmetisk avvik.

Loft har eldre laft, panel og tregulv, samtlige flater er malt i nyere tid.

Kjeller er av enklere standard som en normal kjeller har.

Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel
være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Noen overflater er fornyet i omganger, deler av boligen er antatt fra byggeår.
Det må påregnes diverse fornyinger men ikke påviste strakstiltar.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Røropplegg for trykkvann og avløp er utskiftet i 2017-2020.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelskap montert på vegg i våtrom.
Lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk.
Avløp er i plast.

Hovedstoppekran (inntak) er lokalisert i kjeller, water guard er montert på inntaket i 2019.
Vegghengte toaletter i boligen er utført med sealbag som fuktsikring.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Forventet levetid plast (rør-i-rør) 25 - 75 år.

Arbeid med røropplegg er utført/levert av autorisert rørlegger bedrift.

Merknader: -
-Kjeller har noe gammelt opplegg TG 2. En sluk i vaskekjeller er skiftet i 2019.

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

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder er montert i kjeller ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 2016.

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

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmepumpe er montert på terrasse ved stue.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen er ny i 2017.

Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

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

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av ventiler i vegger og vinduer.
Begge bad har fuktstyrt vifte, godt avtrekk.
Kjøkken har ventilator -ny i 2025- med direkte avtrekk på yttervegg, godt avtrekk.

Loft har en egen luft-utveksler montert på vegg.

Boligen oppleves som godt ventilert på befaringsdagen.

Boligen er utstyrt med bra med ventiler i vegger, eier har ettermontert flere.

Merknader: -
Kjeller kan med fordel utstyres med flere ventiler.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Vegghengt toalett.
Vegger har malt panel/laft, gulvet har tregulv.

Renovert i 2020.
Røropplegg er nytt fra 2020.

Water guard er montert med føler mot gulv.

Merknader: -
Toalett-rom mangler mekanisk ventilasjon TG 2.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje er oppført på tomten, oppmålt til 15 kvm.
Gulvet i garasje har støpt betong mot grunn.
Vegger er oppført i bindingsverk konstruksjon med bordkledning.
Yttertak er utført som pulttak, utvendig tekket med papp.

Garasje er ikke vurdert kun oppmålt, har enkel standard og må påregnes totalt renovert i de nærmeste årene.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap (innmat) med automatiske sikringer er montert i 2016 samt ny inntaks-kabel.
Innvendig opplegg og bokser er nytt i store deler av boligen ved rehabiliteringer.
Sikringsskap er montert på vegg i loft.

Eier har samsvarserklæringer på alt av arbeider utført etter overtakelse, samsvarserklæring på installasjonen i sikringsskap mangler men dette kan innhentes hos elektro installatør som utførte arbeidet.

Elektrisk opplegg i kjeller er ikke oppgradert slik som resterende bolig og er følgelig av noe eldre karakter.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

I følge mottatte plantegninger stemmer ikke rominndelingen med slik boligen er inndelt i 1. etasje.
2. etasje, loft og kjeller mangler plantegninger.
Noen fasade tegninger er fremlagt.

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.
For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.
Det inngår kun et hobbyrom i kjeller som er innredet og inngår som P-rom.

-Det mangler håndløper mot vegg i innvendige trapper, delvis rekkverk i nedre del 1. etasje. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet. Håndløper mangler også i utvendige trapp ved inngangsdør.
Trappetrinn for utvendig terrasse har for store åpninger etter dagens forskriftskrav, åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpninger er
målt til ca. 13 cm.
-Kjellertrapp er bratt og mangler rekkverk/håndrekke. Fri takhøyde er målt til ca. 136 cm. skal ha min. 200 cm. etter dagens krav.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn, varmepumper og panelovner.

Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
1.2	Krypekjeller
	-Stubb-gulv mot krypekjeller har flere skader i plater, dette anbefales reparert for å forhindre tilkomst for gnagere.
1.3	Drenering
	-TG 2 settes på grunn av noe fukt i kjeller. -Anbefaler observasjon og utvikling. Det bør etableres mer ventiler i kjeller, for å bedre utlufting og sirkulasjon av luften. Bruken av kjeller vil også være avgjørende for hvilen tiltak som bør tas.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning. - Lufting bør etableres/forbedres. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. -Kledning på nedside av boligen mangler musebånd, anbefalt montert for å forhindre tilkomst for gnagere. Vegg mot øst har råteskader i bordkledning og vannstokk TG 3. Estimerte kostnader for utskifting anslås til ca. 100 000,-
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt. -Feil oppbygging av utforede vegg grunnet bruk av knotteplast mot grunnmur. -Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller. -Alder og normal slitasje.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk spesielt mot oppside. Problemet kan også være til stede andre steder i kjeller. -Ikke behov for strakstiltak, utvendig fuktsikring/drens må utredes/forbedres før tiltak innvendig kan startes på. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250133

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eline Flacké	Robin Douglas Chalmers

Gateadresse
Seehusens gate 60

Poststed	Postnr
Stavanger	4024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250133

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alfa Rør har renovert baderommene i 1. og 2. etg og toalettet på loftet.
Arbeid utført av	Alfa Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alfa Rør har montert membran på badene i 1. og 2. etg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier opplyste om at det hadde vært tett avløp i kjelleren som ble utbedret i 2015.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alfa Rør skiftet ut sluk i vaskerom i kjelleren i 2019. I tillegg har Alfa Rør byttet stoppekran i 2019 og har montert ny varmtvannstank.
Arbeid utført av	Alfra Rør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er tegn til litt fukt på noen vegger i kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da vi overtok eiendommen i 2016 var det tegn til tidligere lekkasje rundt pipe. I etterkant har Peismesteren AS utført piperenovasjon og Byggtegn AS har skiftet ut tak. Garasjen er gammel og det er tegn av lekkasje på vegg og på taket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset har originale gulv som bærer preg av alderen, som blant annet medfører noen skjevheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mistanke om rotter på eiendommen i 2022, fikk da inn Skadedyr1 som fant tegn av rotter i hagen men ikke i huset. De satte ut feller og gift i hagen i en periode. Vi har ikke sett tegn til rotter etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rønning elektro oppgraderte sikringsskap og installerte nye kurser i 2016. Rønning elektro gjorde arbeidet for nytt kjøkken i 2016. Rønning elektro montert nye stikkontakt og lysbryter i stue i 2016. Rønning elektro gjorde elektrisk arbeid på badet på 2 etg. i 2017 til 2018. Rønning elektro montert nye stikkontakt og lysbryter i soverom på 2 etg. i 2018. Rønning elektro montert nye stikkontakt og lysbryter på loftet i 2020. E-tech utførte elektrisk arbeid på badet på 1 etg. i 2020. Rønning elektro flyttet hovedkabel på loftet i 2020. Rønning elektro montert vifte i kjelleren og montert ny stikkontakt på loftet i 2021. Runestad Elektro montert stikkontakt og lysbryter på soverom på loftet i 2022. Runestad Elektro har gjort noe små arbeid ift åpning opp av stue i 2024.
Arbeid utført av	Rønning Elektro, E-tech og Runestad elektro

Document reference: 301250133

Filer

112954.pdf | 112953.pdf | 113044.pdf | 63403.pdf | 63402.pdf | 60539.pdf | 60538.pdf | 60537.pdf | 61319.pdf | 61318.pdf | 3NELFO_Samsvarserklæring.pdf | 2NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt..pdf | 1Varme_Øglænd_Systems_(Tidligere_utgave)_(Vk_bad).pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utskifting av takvinduer av KAPH. Utskifting av kledning og vindu mot gate i 2020 av Byggtegn AS. Utskifting av tak med utvendig isolasjon i 2021 av Byggtegn AS. Utskifting av vindu i 2018 (egeninnsats).
Arbeid utført av	Byggtegn AS og KAPH

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har fått varsel om utredning fra kommunen om potensiell boligsoneparkering i området.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det finnes spesifikke reguleringsbestemmelser i tilknytning til trehusbyen som konkret nevner flere hus i Seehusens gate (inkludert Seehusens gate 60).

Document reference: 301250133

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250133

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Flacke	a618ebcc4b647799cb31f3e b023acf1ab811c745	07.05.2025 20:23:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

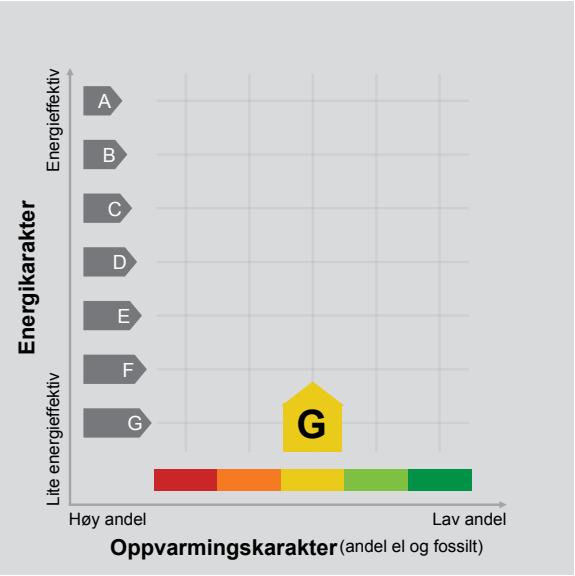
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Chalmers	142b76a3dc5903008ef2b5 0628595d3ce027c97d	07.05.2025 20:24:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Seehusens gate 60
Postnummer	4024
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	1302
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4619080
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118335
Dato	11.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

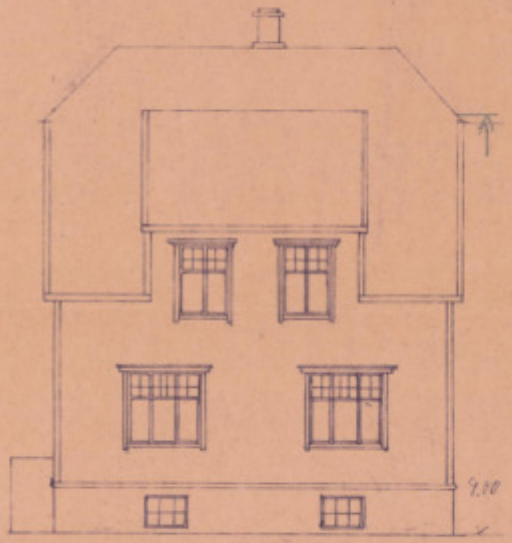
BYGNINGSTEGNINGER

St. nl. lag. J. nr. 111/31

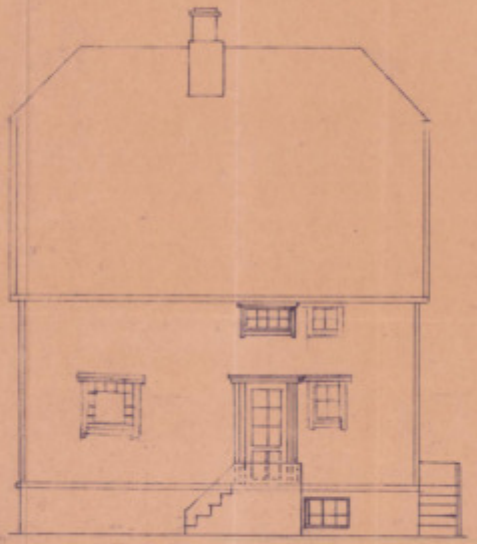
STAVANGER BYGNINGSRÅD 81/31



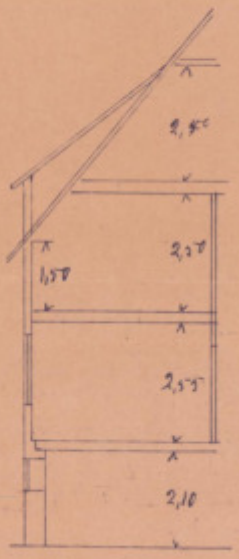
Mot nabo



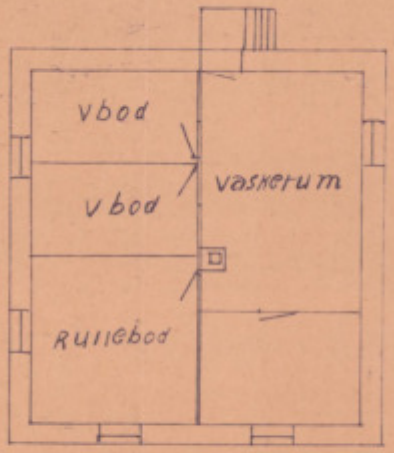
Mot gaten

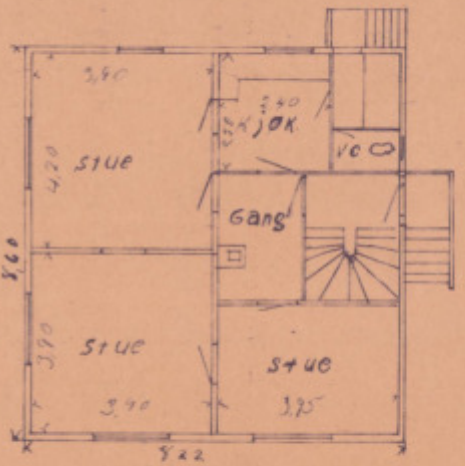


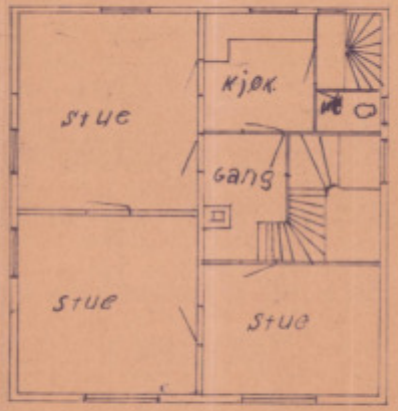
Mot Lerkasenveien

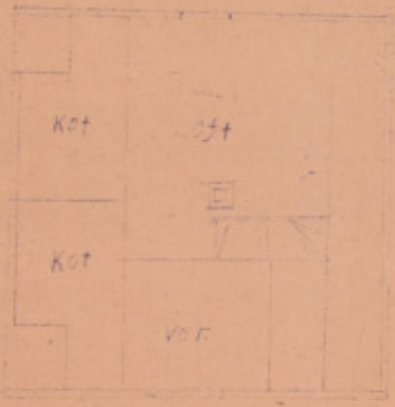


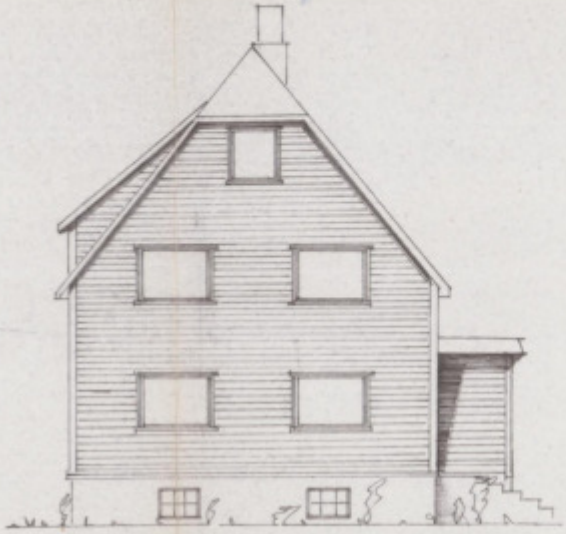
M. 1:100.



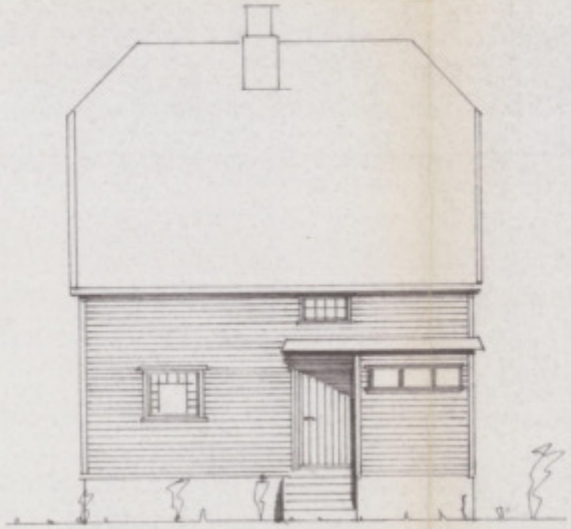








SYD



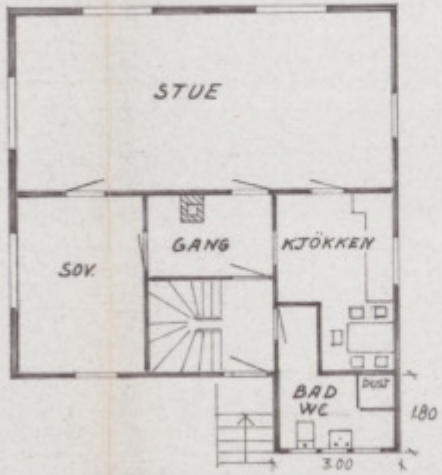
NORD



VEST

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2 NOV. 1973
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3470

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
30 OKT. 1973



PLAN 1STE. ETASJE

TILBYGG BAD OG WC
FOR ODD STRÆTE
SEEHUSENSGT 60

M= 1:100

HR

Kartutsnitt over
Seehusens gate 60
M=1:500 Areal=316 m2
Kartref. N-15 III, N-16 IV

Stavanger Oppmålingsvesen, 6.10.73.

Odd Jan Larsen
avd.leder.

Marit Jåtun

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE

Arkiv nr. J. nr. 3470

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

3 0 OKT. 1973

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1995
J.nr. 9502799 S. ID 9505803
Ark.nr. Gnr. 59 bnr. 1302

Hjemmelshaver: Odd Strøte
Seehusens gate 58 Arthur Hermansen
" " 62 Levy Grønnestad
Bekkelundsgata 8 Kampen småkirke-menighet
" Sa Stvgr. Boligb.lag



Vi har ingenting i mot at her bygges ny balkong for Seehusensgt. 60 Mål 5 x 2,5 m. Fasade mot Sør.

Sven Johnsen SEEHUSEASGT 62, 4024 STAV.

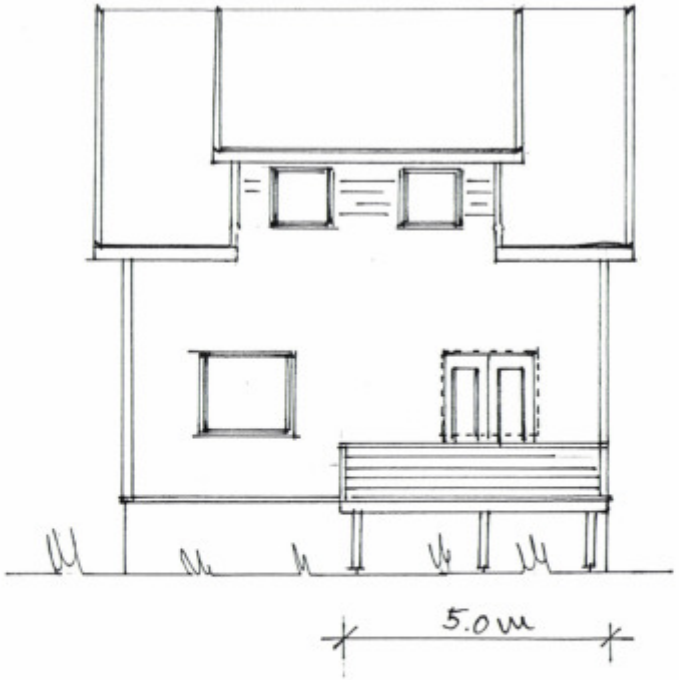
Geir Thingnes, Seehusensgt. 58

~~Svein Henriksen~~ Bekkelundsgt 8A

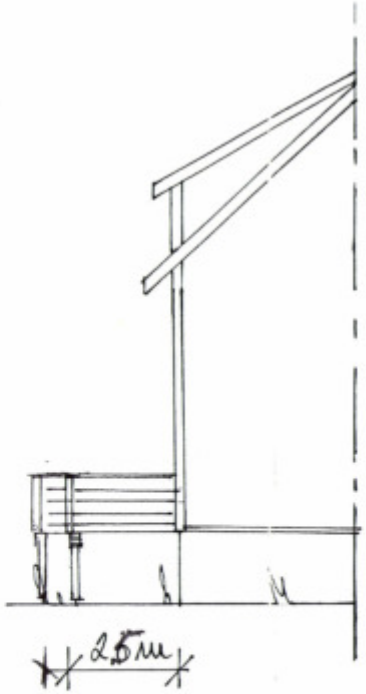
for Kampen menighet; gnisktolig Bekkelundsgt. 8

May Britt Strøde, SEEHUSENSGT. 60,

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1995
J.nr. S. ID
Ark.nr.



FASADE



FASADE

NY BALKONG, MÅL 5,0 x 2,5m

---- her er det vindu idag, blir erstattet med dør til balkong.

BYGGHERRE: Anni Strøde	
ADR.: Seehusensgt 60	
4024 Stavanger.	
TEGN.: FASADER	MÅL 1:100 07.04.95

REGULERING

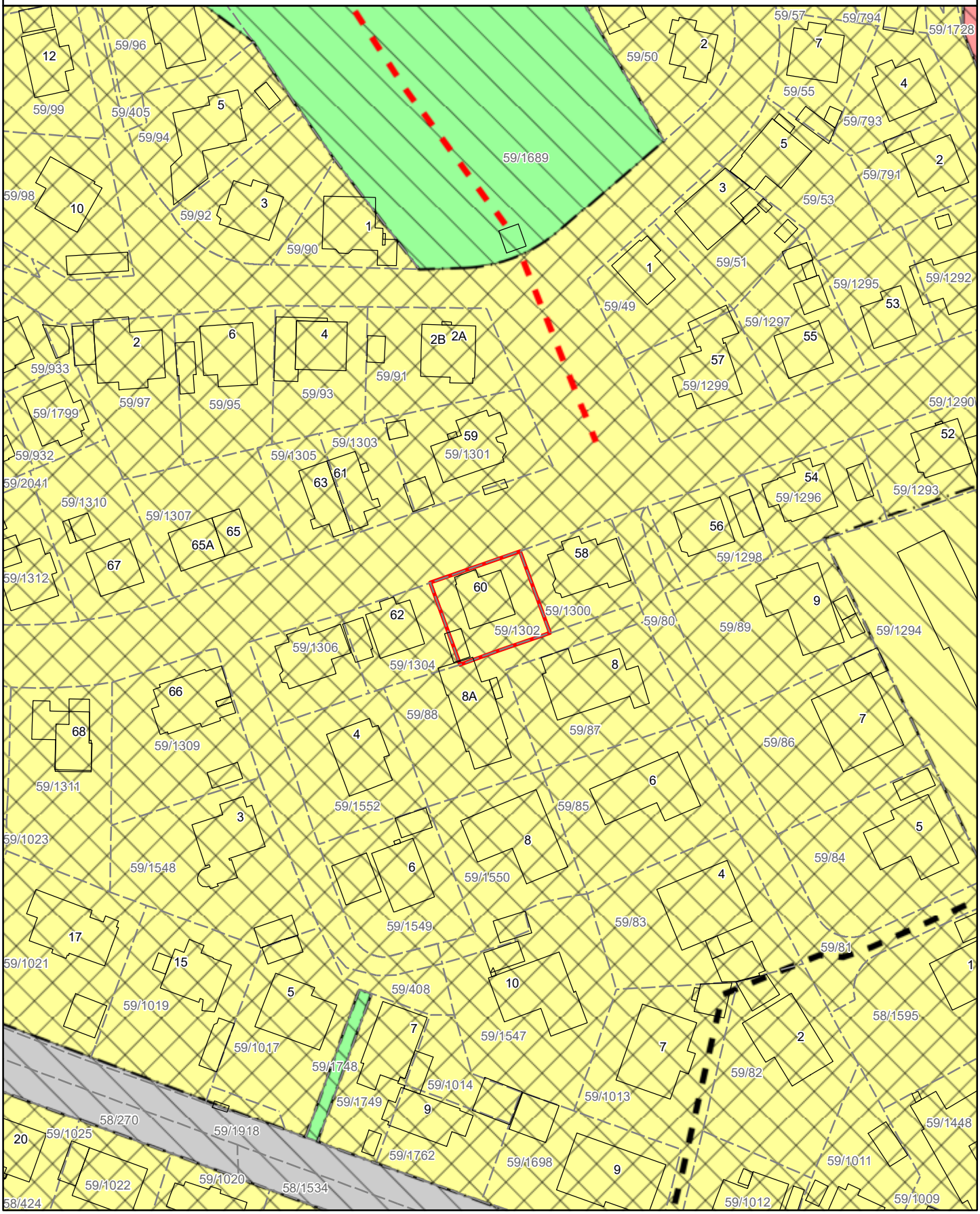
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1302/0/0
Dato: 2025-04-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

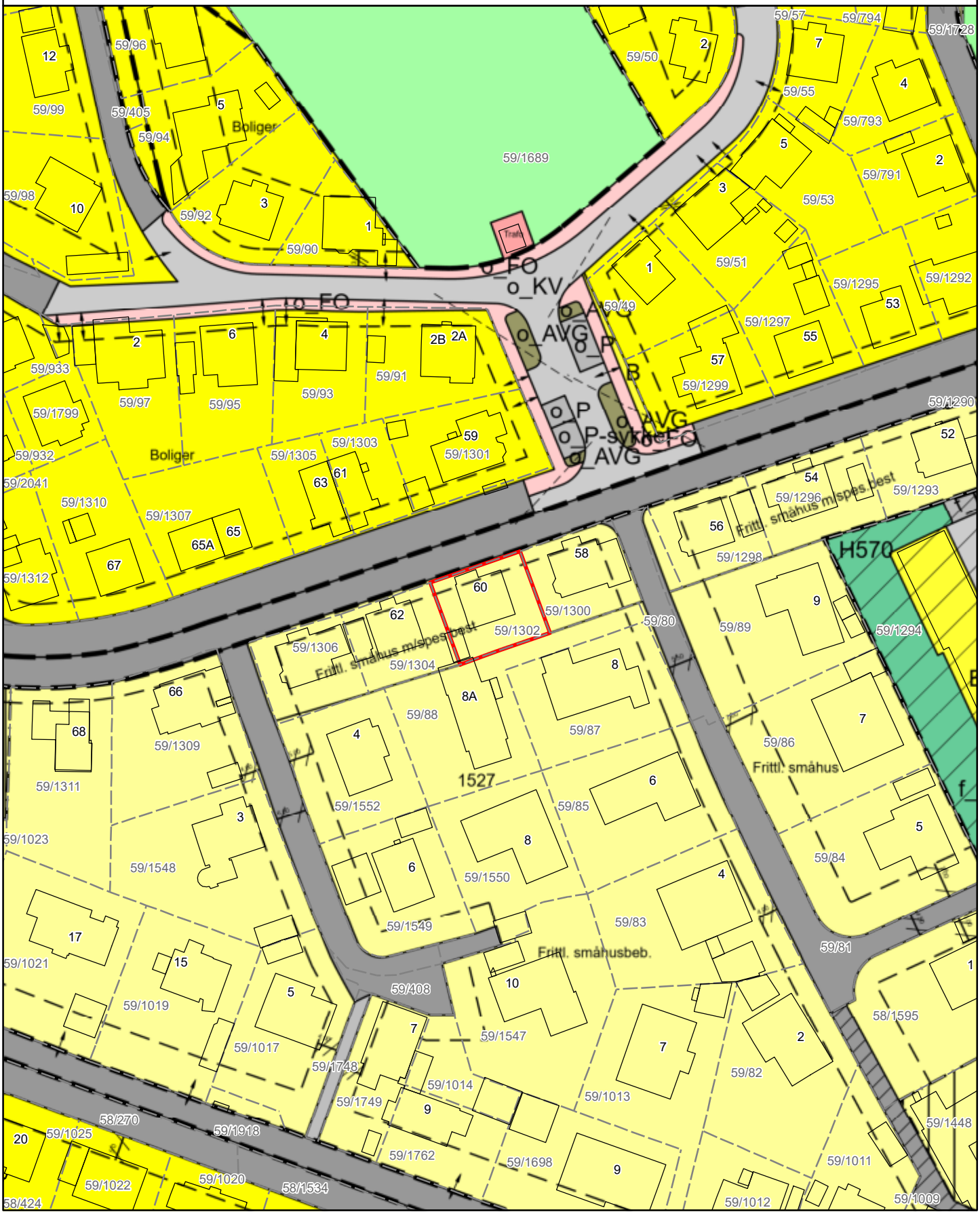

59/1689
59/1302
59/1300
59/1301
59/1303
59/1305
59/1306
59/1304
59/1307
59/1309
59/1310
59/1311
59/1312
59/1548
59/1552
59/1549
59/1550
59/1547
59/1748
59/1749
59/1762
59/1698
59/1014
59/1017
59/1019
59/1021
59/1023
59/1025
59/1022
59/1020
59/1918
58/270
58/1534
58/424
59/408
59/1011
59/1012
59/1009
59/1448
58/1595
59/1013
59/1298
59/1299
59/1297
59/1295
59/1296
59/1292
59/1293
59/1294
59/1290
59/1728
59/794
59/793
59/791
59/1799
59/2041
59/1798
59/933
59/932
59/1799
59/1312
59/1311
59/1023
59/1021
59/1798
59/1799
59/1728
59/1448
59/1290
59/1292
59/1293
59/1294
59/1295
59/1296
59/1297
59/1298
59/1299
59/1300
59/1301
59/1302
59/1303
59/1304
59/1305
59/1306
59/1307
59/1309
59/1310
59/1311
59/1312
59/1548
59/1552
59/1549
59/1550
59/1547
59/1748
59/1749
59/1762
59/1698
59/1014
59/1017
59/1019
59/1021
59/1023
59/1025
59/1022
59/1020
59/1918
58/270
58/1534
58/424
59/408
59/1011
59/1012
59/1009
59/1448
58/1595
59/1013
59/1298
59/1299
59/1297
59/1295
59/1296
59/1292
59/1293
59/1294
59/1290
59/1728
59/794
59/793
59/791
59/57
59/55
59/53
59/51
59/50
59/49
59/1689
59/98
59/99
59/96
59/405
59/94
59/92
59/90
59/91
59/93
59/95
59/97
59/933
59/1799
59/2041
59/932
59/1310
59/1307
59/1312
59/1311
59/1023
59/1548
59/1021
59/1019
59/1017
59/1748
59/1749
59/1762
59/1698
59/1014
59/1547
59/1549
59/1552
59/1550
59/1548

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1302/0/0
Dato: 2025-04-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1527
Ikrafttredelsesdato: 2.9.1996

Stavanger kommune



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1527 FOR MISJONSMARKA SØR MED VESTENFORLIGGENDE OMRÅDE, BEGRENSET AV MISJONSVEIEN, STOKKAVEIEN, NEDRE STOKKAVEI, BYHAUGVEIEN OG SEEHUSENS GATE

Datert 02.08.1994.
Korrigert 03.03.1995.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 02.09.96 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Pgf.. 1.
Reguleringsplanens målsetting er å oppdatere eldre regulering, legge forholdene til rette for rehabilitering og utvikling av bomiljøet.

Pgf.. 2.
Fellesbestemmelser.
Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

Pgf.. 3.
Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Pgf.. 4.
All parkering skal skje på egen grunn.
For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplass på gategrunn, når dette ikke er til hinder for trafikkavviklingen i strøket.

Pgf.. 5.
Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter kommunalstyrets skjønn kan medføre ulempe for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf.. 6.
Boligområdene.
Bruksendring fra bolig til kontor, forretning el.l. er ikke tillatt.

Pgf.. 7.
Småhusbebyggelse. (Se også pgf. 10)

a) Området kan bebygges med frittliggende ene- og tomannsboliger.

b) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygningene bør ha skråtak.

c) Byggehøyden skal være maks. to etasjer. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging, skal nabobygninger vises på fasadetegning, prosent tillatt bebygd areal/BYA skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

d) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene.

Pgf.. 8.
Blokkbebyggelse.
Boligblokkene skal beholdes innenfor nåværense rammer. Påbygg eller tilbygg tillates ikke.

Pgf.. 9.
Erverv.
Bygget skal holdes innenfor eksisterende rammer. Påbygg eller tilbygg tillates ikke.

Pgf.. 10.
Spesialområder.
Bygninger og anlegg som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, er vist på plankartet.

For **Stokkaveien 73** gjelder spesielt:

a) Hovedbygget er fredet etter lov om kulturminner. Bygning samt gjerder bevares og vedlikeholdes i samråd med vernemyndighetene som etter delegasjon er Rogaland fylkeskommune, etat for regionalutvikling.

Endret bruk eller ny opparbeidelse av ikke bebygde arealer kan bare finne sted iht. planer forelagt antikvarisk myndighet og godkjent av kommunalstyret for byutvikling som bebyggelsesplan.

For **Seehusensgate 50-52-54-56-58-60-62 samt 70 og Stokkaveien 67-69-71** gjelder spesielt:

b) Riving skal ikke tillates.

c) Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

d) I den grad det opprinnelige eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører og dørpartier, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være tre eller pusset/malt mur.

e) Byggesaker innenfor ovennevnte eiendommer skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før vedtak fattes.

Utbedringsprogram
Bystyrets vedtak 1996.09.02:

"Vedtatt reguleringsplan legges til grunn for kommunens utbedringsprogram i hht. plan- og bygningslovens pgf. 89a."

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	29.04.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	1302	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Seehusens gate 60						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

25.02.2025 Terminfaktura Kr 12522 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	2	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2256,88
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	216	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1431
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	324	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1660,5
FASTDEL AVLØP	216	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1957,5
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	324	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2369,25
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 225

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.04.2025 11:12

Eiendom 1103-59/1302

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.12.1930	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	316 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal	314,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1302	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Seehusens gate 60	4024 Stavanger	Byhaugen	Kampen	Kampen

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.12.1930	Kartforretning	1103-59/1302	Mottaker	316

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4619080			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	216/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1931	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	216/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	1	63/0	0/0	63/0
H03	Hovedetasje	0	32/0	0/0	32/0
U01	Underetasje	0	53/0	0/0	53/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4619099			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1970	Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

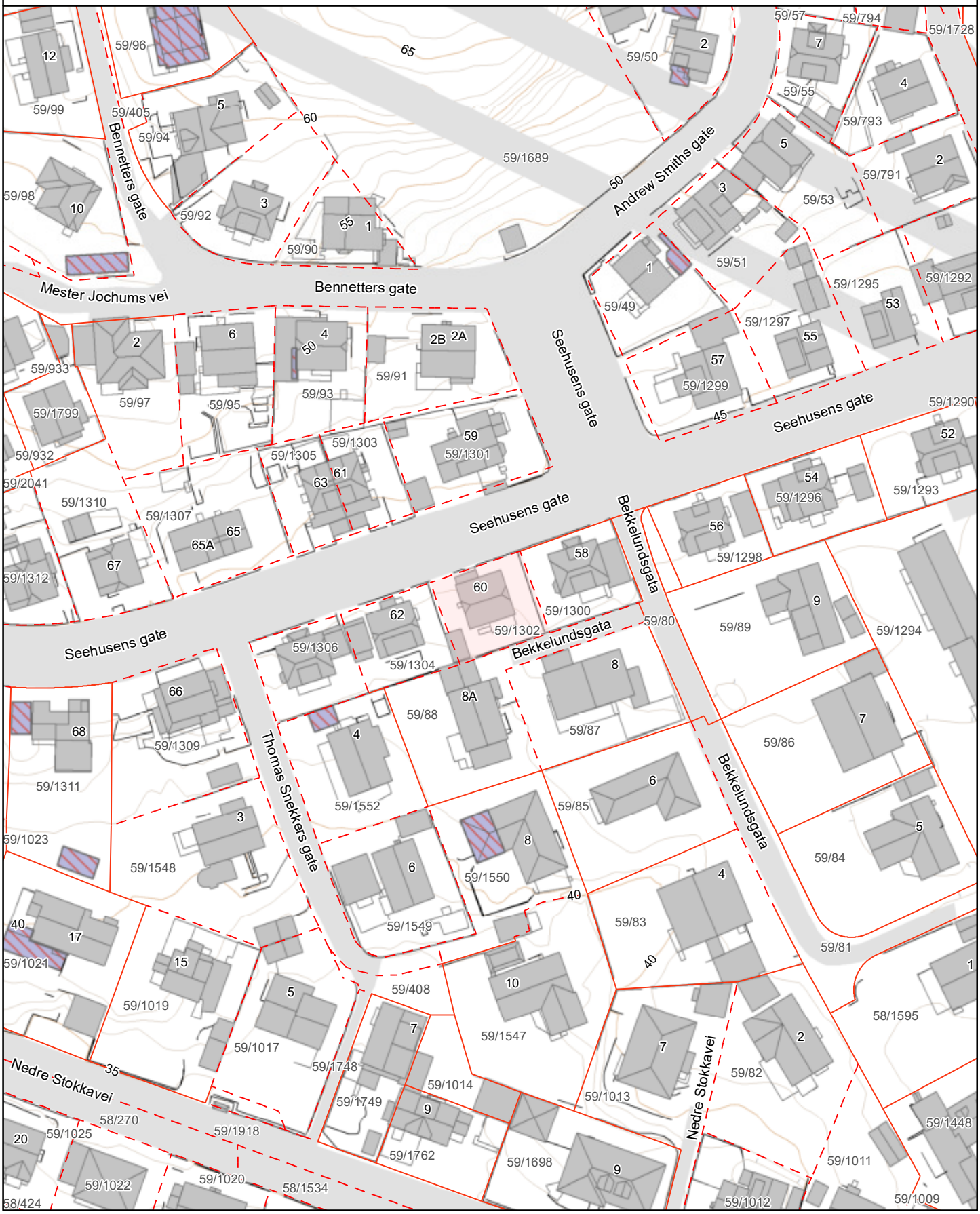
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	15/0	15/0

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1302/0/0
Dato: 2025-04-28
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



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:
Seehusens gate 60
Gnr. 59 Bnr. 1302 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0133

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@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