SNORRES GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport del av tomannsbolig

Snorres gate 6
4044 Hafrsfjord

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 04/07/2025

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:38, Bnr: 1888
Hjemmelshaver:	Gyrild/Jan Andreassen
Tomt:	504 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1969
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 15 grader på befaringsdagen. Boder i 1. etasje hadde en del lagrede gjenstander.
Oppdragsgiver:	Gyrild/Jan Andreassen
Tilstede under befaringen:	Gyrild/Jan Andreassen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er skrående, opparbeidet med grus, plen, belegningsstein og asfaltert parkeringsplass for flere biler.
Forstøttningsmurer på tomten er etablert med betong-blokker.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i betong, innvendig kjeller har utforede vegger som er plateslått/panel. Vegger i 2 boder har synlig grunnmur. Vegger i 1. etasje mot terreng er uisolerte.
Støpt gulv mot grunn.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger er fra byggeår, rehabilitert med ny kledning 2018.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende/stående bordkledning.
Trapper utvendig er i støpt betong-blokker.

Bjelkelag/etasjeskille er i trevirke.

Boligen har pipe i lettklinker fra byggeår, oppmurt/pusset + ny overtrekks pipehatt i metall.
Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass.

Boligens takform har saltak, tekket med papp.
Noe takoverbygg i glass over terrasse.

Nedløp, beslag og takrenner er i plast/aluminium.

Takkonstruksjon er bygget på dragere og sperr. Undertak har sutaks-bord.

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

Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Informasjon gitt av eier. Fremlagt diverse dokumentasjon fra rehabilitering av bolig.
Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. Etasje.
Tak har panel i trevirke.
Vegger har trepanel, malte plater og noe synlig grunnmur.
Gulv har parkett/laminat, fliser.
Innvendige dører er i finer.

Takhøyde er målt til ca. 222 cm.

Vaskerom har baderomsplater på vegger, fliser med sokkel på gulv.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Boligen har noen forskjellige gulvnivå i kjeller.

2. Etasje:
Tak har panel og malte gipsplater.
Vegger har malte gipsplater.
Gulv har parkett og fliser.

Takhøyde er målt til ca. 240 cm. målt i gang, stue har takhøyde fra 240-265 cm.

Våtrom har baderomsplater på vegger, fliser med sokkel på gulv.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke/stål.
Innvendige dører er hvitmalte.

Etasjeskiller er i trebjelkelag.

Kjøkkeninnredning har slette fronter med laminat benkeplater.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg montert i bod, ventiler med tilluft og avtrekk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen har stått for en total rehabilitering i 2018/19, nevner noe.

Ny drenering mot 2 sider.
Ny utvendig kledning.
Vinduer og dører.
Våtrom.
Kjøkkeninnredning.
Nytt elektrisk anlegg.
Røropplegg er skiftet til rør-i-rør.
Ventilasjon -balansert-
Innvendige overflater er nye og fornyet.
Nye terrasser.

Store deler av rehabiliteringen i 2018/19 er utført av, Byggelaget AS Bryne -som hovedentreprenør, med underleverandører.

Gammel garasje fjernet, og det er tilrettelagt romslig parkeringsplass.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

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
1. Etasje.	76	4		54	59	17
2. Etasje.	92			51	92	
SUM BYGNING		4		105	151	21
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje.
Entre/hall, 1 soverom, kjellerstue, 2 boder, toalett-rom og vaskerom.

2. Etasje.
Gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

Utvendig bod under terrasse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 76 kvm. 59 kvm. P-rom og 17 kvm. S-rom.
BRA-e inngår med 4 kvm. S-rom -utvendig bod-
TBA er oppmålt til omtrentlig 54 kvm. uteplass i front av boligen, med belegningsstein og noe fliser.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 92 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til omtrentlig 44 kvm. terrasse med utgang fra stue og ca. 7 kvm. platting bak boligen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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.

04/07/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmuren er i støpt betong, delvis synlig over terreng.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: -
Ut i fra visuelle observasjoner av utvendig fasader er det ikke tegn til sprekkerdannelser grunnet svikt i fundamenteringen. Men ut i fra alder kan dette ikke utelukkes.
Svinnsprekk i grunnmur er registrert et par steder, er allikevel ikke så uvanlig med alder tatt i betrakting.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2018. Skifte i sin helhet mot øst og sør, fremside er fra byggeår. Synlig knotteplast med klemlist. Arbeidet er utført av entreprenør.

Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann/fukt trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima, ikke påvist fukt innvendig.

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

Merknader: -
TG 2.
-Det er registrert begrenset fall fra boligen på oppside mot øst, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur, terreng har i dette tilfellet drenerende masser.
Anbefalt forbedret.

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemurer er oppført med betong-blokker flere steder på tomten, murer er fra 2018.
Utført av entreprenør. Murer er funnet i orden, men se kommentar under.

Merknader: -
Støttemurer på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Dette er avvik og får TG 2.
Etablere rekkverk for å lukke avvik.

2. Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende/stående bordkledning.
Bordkledning er skiftet på hele boligen i 2018.

Vegger er tilleggs-isolerte ved rehabilitering av boligen i 2018.

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

Anbefalt malt ved anledning.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning, det påpekes at det ikke gjelder alle vegger men stedvis. Lufting av yttervegg mot øst er funnet i orden. Resterende kledning mot sør og vest har lufting på overliggere, skal ha lufting på underliggere i tillegg.

-Bordkledning ved inngangsparti er ført for nært terreng, forhindrer lufting av kledning samt oppfukting av nedre del.
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.
- Lufting anbefales etablert/forbedret stedvis.

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 fra 2018.
Ytterdører er i malt trevirke med isolerglass fra 2018.

Vinduer/ytterdør ved inngangsparti er fra byggeår i teak. Glass flater er skiftet i 2018.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak, tekket med papp.
Konstruksjonen består av dragere, søyler og sperr.
Skråtak/tak innvendig stue himling har panel, og er gjenkledd.

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig grunnet gjenkledd. Et parti i loft er tilgjengelig.
Besiktiget fra bakkeplan og loft som har tilkomst for takkonstruksjonen.
Det er ikke lagt gulv på på loftet. Loftet er utført som kaldt rom.
Lufting av takkonstruksjonen ellers er gjennkledd og heller ikke mulig å kontrollere.

Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate på boligen,
-Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon begrenset lufting.
Loftet har begrenset tilkomst for inspeksjon, besiktiget innvendig via takluke.

Synlig del av konstruksjon har tydelige fuktskjolder grunnet mangelfull ventilasjon/isolasjon.
Det mangler også synlige luftespalte i taktro utvendig takutstikk.
-Det er registrert kondensmerker flere steder i innvendig konstruksjon og sutak, tydelige fuktmerker men ikke påvist fukt i takkonstruksjonen. Presiserer begrenset tilkomst.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
Anbefalt montert flere ventiler i gavl-vegger for å forbedre utlufting.
-Alder og normal slitasje.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang/oppretting og forbedre ventilering av konstruksjon.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak har bord i trevirke -fra byggeår-, tekket med papp. Utvendig tekking har ukjent alder men eier antar ca. 30 år.

Antatt levetid på undertak og papp er mellom 20-40 år.

Takoverbygg over terrasse er en del av yttertaket, tekket med glassfelt, anlagt på bjelkelag og drager. Glasstak er fra 2018 TG 1.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Mer en halvpart av sin normale levetid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takpapp.
-Kort gjenværende levetid på yttetak/undertak.
Det anbefales etablert alternativ avrenning fra tak mot nabo, registrert kun et nedløp, bør etableres med overløp for å forhindre opphoping av vann ved tett avløp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i aluminium fra 2018.
Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium er 20-40 år.

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

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Forhold er allerede kommentert 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.

Terrasse med utgang fra stue i front av boligen er oppført på søyler, bjelker kledd med terrassebord. Det er etablert tett tak med plater med avrenning mot takrenne i front, nytt i 2018.
Terrasse fungerer som tak for uteplass og utvendig bod.
Rekkverk i noe glass og resterende er kledd med liggende boordkledning, oppmålt til ca. 100 cm. høyde.

Inspeksjon av tekking/plater er ikke tilgjengelig grunnet skult av terrassebord.
Etableringsår er utgangspunkt for TG, utført av blikkenslager og tømmermann.

En enkel terrasse er oppført på bakside av boligen, kledd med terrassebord. Mangler rekkverk.
Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter. Avvik er ikke av grov karakter, da avstand til terreng er ca. 55 cm.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Pipe er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt.
Det er montert heldekkende beslag utvendig over tak.
Det er montert en rent-brennende effektiv vedpeis Scand 41-2, ble installert i 2018 og er bare ubetydelig brukt.
Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Pipe fra byggeår med beslag over taktekking. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Normal levetid på piper i lett klinker er antatt ca. 50 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Alder/slitasje på pipe, mer en halvpart av sin normale levetid er passert.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

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

Målt høydeforskjell opp mot 11 mm. i entre/soverom 1. etasje.
Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

Målt høydeforskjell opp mot 18 mm. i stue/gang 2. etasje.
Målt høydeforskjell opp mot 18 mm. gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Rom under terreng har utforede vegger som har malt panel fra byggeår. Tak har malt panel.
Boder har synlig grunnmur. Utforede vegger mot terreng er uisolerte. Registrert i borhull.

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 i kjeller uten isolasjon
på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.

Entre/hall er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med papp mot grunnmur. Vegger under terreng skal ikke ha bruk av papp mot grunnmur.
Utførelse av oppbygging av vegger var vanlig for tidsrommet for når boligen ble oppført.

Fuktighetsmålingen viser ca. 8% vektprosent i bunnsems. Skal ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke, altså godt innenfor krav.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Feil oppbygging av utforede vegger. Ved eventuell fremtidig utbedring/rehabilitering anbefales papp fjernet.
-Alder på bygningsdel med normal slitasje.



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvflater i 1. etasje har parkett og fliser, rehabilitert/fornyet i 2018.
Det er ikke påvist fukt i gulver ved fuktsøk.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1. etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har baderomsplater, taket har panel og gulvet har fliser.
Våtrommet er nytt i 2018.

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

Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med ventil som er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er montert på gulv.
Fordelerskap for rør-i-rør er montert på vegg.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
-Det mangler tilluft-spalte under dør, dette bør etableres for en tilfredsstillende ventilasjonen. Kan monteres inn ventiler i dørblad, eller kappe dørblad i nedre kant.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet består av fliser med varmekabler, en sluk i plast.

Gulvet er stort sett flatt anlagt, med noe lokalt fall mot sluk. I følge forskrift TEK 17 er lekkasjevann ivaretatt, funnet i orden.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er registrert tett oppbrett mot dør på ca. 8-10 mm. skal etter forskriftskrav ha min. 15 mm. oppbrett ved terskel, dette er et avvik som bør lukkes.



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.

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.
Vegger har baderomsplater som fuktsikring.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2018.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

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

Merknader:

10.2 Bad 2. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger har baderomsplater, taket har malte gipsplater og fliser på gulv.
Våtrommet er nytt i 2018.
Innredet med innredning/skap med vask, blandebatteri og vegghengt toalett.
Dusjnisje med glassdør, ganityr og blandebatteri.

Frittstående badekar med blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med ventil tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

-Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Normalt vil glassvegg begrense vannsøl.

Merknader:

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 og to plast sluker.
Gulvet har lokal nedsenk i dusj på 8-10 mm. med godt fall, hoved gulv ellers er flatt anlagt.
Fallforhold under badekar er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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.
Vegger har baderomsplater som fuktsikring.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2018.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet gang- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2. etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 2. etasje

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri. Skuffer i sokler. Plater montert på vegg som sikring ved platetopp og vask.
Integrert kjøle/fryseskap, komfyr med platetopp, micro og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator over platetopp med komfyrvakt.

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

Automatisk lekkasjesikring på trykkvann er montert under vask/oppvaskemaskin.

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.
Innvendige overflater er fornyet i stort sett hele boligen i 2018, fremstår i god stand.

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

Merknader:

13. VVS

TG 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 spalte på innebygget sisterne for WC.

Hovedstoppekrane er montert i vaskerom.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap, avløp i plast. Fordelerskap for trykkvann er montert i vaskerom for 1. etasje, samt kjøkken og et skap for bad 2. etasje i gang.
Fordelerskap har drenering til våtrom. Innvendig røropplegg er totalt rehabilitert i 2018.

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.

Trykkvann har automatisk lekkasjesikring på inntak med føler på kjøkken.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår TG 2.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.
Gjelder rom med vann-installasjon som ikke er utført som våtrom, toalett-rom.

Forventet levetid plast og rør-i-rør slanger 25 - 75 år.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 1999.

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

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på vegg bakside.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen (utedel) er ny i 2025 og innerdel er fra 2018.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er montert i bod 1. etasje.
Det er montert ventiler med tilluft og avtrekk i hele boligen.
Kjøkken har ventilator med direkte avtrekk.

Eier har årlig service på ventilasjonsanlegget.
Et ventilasjonsanlegg har en forventet levetid på omtrent 25-30 år.

Innvendige dør i bad er utstyrt med spalte ved terskel.
Ventilasjonen er testet med papir mot ventiler, vurderes som tilfredsstillende.

Merknader: -
-Dører i boligen mangler stedvis spalter under/over dører, anbefalt etablert for å optimalisere ventilasjonen i boligen.
Kan etter-montere ventiler i dørblad eventuelt.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom 1. etasje består av vask med blandebatteri og speil.
Vegghengt toalett.
Vegger har baderomsplater, fliser på gulv og taket har panel.
Renovert i 2018.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet, eller etter-montert automatisk lekkasjesikring med føler.

14. Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen

14.1 Garasje – uthus

Tidligere garasje ble fjernet ved rehabilitering av boligen i 2018.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i gangen 2. etasje, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Innmat og sikringer er utskiftet til nytt i 2018. Arbeid er utført av autorisert installatør bedrift.
Det finnes samsvarserklæring på utført arbeid, samt på diverse andre arbeider utført i senere år i boligen.
Det elektriske anlegget har hatt en utvidet el-sjekk 02.07.2024 av autorisert installatør, uten anmerkinger.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper i utvendige trapper. Det må monteres håndløper for økt sikkerhet.
-Mangler rekkverk på samtlige murer på tomten. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader.
-Trapper-trinn/rekkverk i innvendig trapp har for store åpninger en dagens krav, målt til ca. 13 cm. dagens krav er 10 cm. Det er ikke krav om ombygging.

-Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn, varmepumpe og panelovner.

-Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat.

-Det er foretatt radonmålinger i boligen -2016. Årsmiddelverdi, mellom 80-200 Bq. Drenering, balansert ventilasjon -fra 2018- antas å ha gitt positiv effekt. Kan muligens ta nye målinger.

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.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning, det påpekes at det ikke gjelder alle vegger men stedvis. Lufting av yttervegg mot øst er funnet i orden. Resterende kledning mot sør og vest har lufting på overliggere, skal ha lufting på underliggere i tillegg. -Bordkledning ved inngangsparti er ført for nært terreng, forhindrer lufting av kledning samt oppfukting av nedre del. 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. - Lufting anbefales etablert/forbedret stedvis.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Anbefalt montert flere ventiler i gavl-vegger for å forbedre utlufting. -Alder og normal slitasje. -Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang/oppretting og forbedre ventilering av konstruksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Mer en halvpart av sin normale levetid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takpapp. -Kort gjenværende levetid på yttetak/undertak. Det anbefales etablert alternativ avrenning fra tak mot nabo, registrert kun et nedløp, bør etableres med overløp for å forhindre opphoping av vann ved tett avløp.
7.1	Piper og ildsteder
	-Alder/slitasje på pipe, mer en halvpart av sin normale levetid er passert.
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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9.1.1	Entre/hall Veggenes og himlingens overflater
	-Feil oppbygging av utforede vegger. Ved eventuell fremtidig utbedring/rehabilitering anbefales papp fjernet. -Alder på bygningsdel med normal slitasje.
10.1.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	-Det er registrert tett oppbrett mot dør på ca. 8-10 mm. skal etter forskriftskrav ha min. 15 mm. oppbrett ved terskel, dette er et avvik som bør lukkes.
13.2	Varmtvannsbereder
	-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
13.6	Toalettrom
	-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet, eller etter-montert automatisk lekkasjesikring med føler.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250177

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gyrild Andreassen	Jan Andreassen

Gateadresse
Snorres gate 6

Poststed	Postnr
Hafrsfjord	4044

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92838508

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: 301250177

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggelaget var hovedentreprenør. Halvorsen, Bryne, var sentral underleverandør på våtrom/rør
Arbeid utført av	Byggelaget på Bryne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Total renovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggelaget har lagt inn i boligmappen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggelaget som hovedentreprenør.
Arbeid utført av	Byggelaget på Bryne

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Feil på rennenedløp og dypp under altan ble ordnet som garantiarbeid sv Byggelaget. Tidligere gammel fuktig garasje har blitt fjernet. Ingen garasje nå

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De benyttet Sinus elektro på Bryne som underleverandør
Arbeid utført av	Byggelaget som hovedentreprenør

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fulgt kontroller

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250177

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, kun av faglært
Beskrivelse	Del av renoveringsjobben i 2018/2019
Arbeid utført av	Byggelaget

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

Beskrivelse	Bare små justeringer som del av den omfattende renoveringen i 2018/2019

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Koordinert av Byggelaget

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Målinger viste ubetydelige nivå. Påfølgende drenering, balansert ventilasjon antas å bare ha gitt positiv effekt.

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	ubetydelig -under krav om tiltak

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	Muntlig forventning om at nabo gis tilgang for å kunne male sin yttervegg nærmest vår altan, etter forespørsel/avklaring

Document reference: 301250177

Tilleggskommentar

Fremstår som en velholdt bolig etter en omfattende renovering i 2018 /2019. Har deretter blitt utleiet og pent brukt av 1-2 personer. Fin beliggenhet.

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: 301250177

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Andreassen	f38fe73019be5399232d0 8d844c501c011ac6cef	06.08.2025 13:32:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Andreassen	f38fe73019be5399232d0 8d844c501c011ac6cef	06.08.2025 13:33:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250177

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

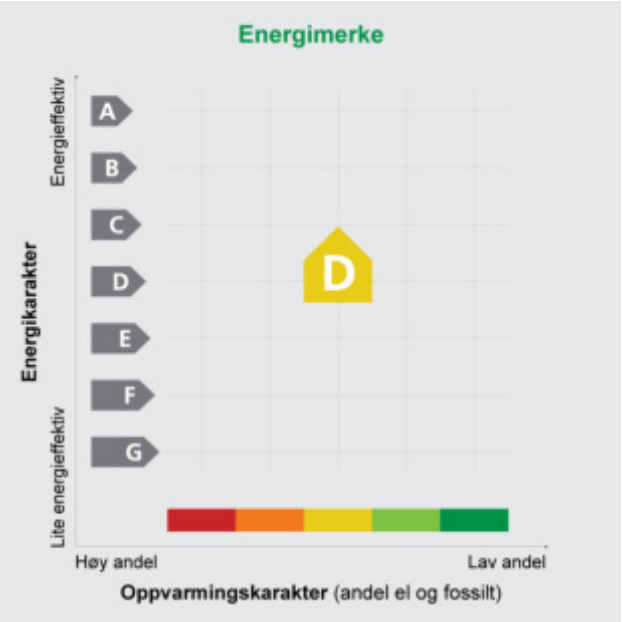
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Snorres gate 6
Postnr	4044
Sted	HAFRSFJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	1888
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	4414063
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1014465
Dato	02.06.2019



Innmeldt av	Gyrild Andreassen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYGNINGSTEGNINGER

Situasjonskart over

Gnr. 38 bnr. 1888

Vannledning.
Kloakkledning.
E. verkets jordkabel.
E. verkets luftnett.
Telf. jordkabel.
Telf. luftnett.
Reg. gatehøyder.

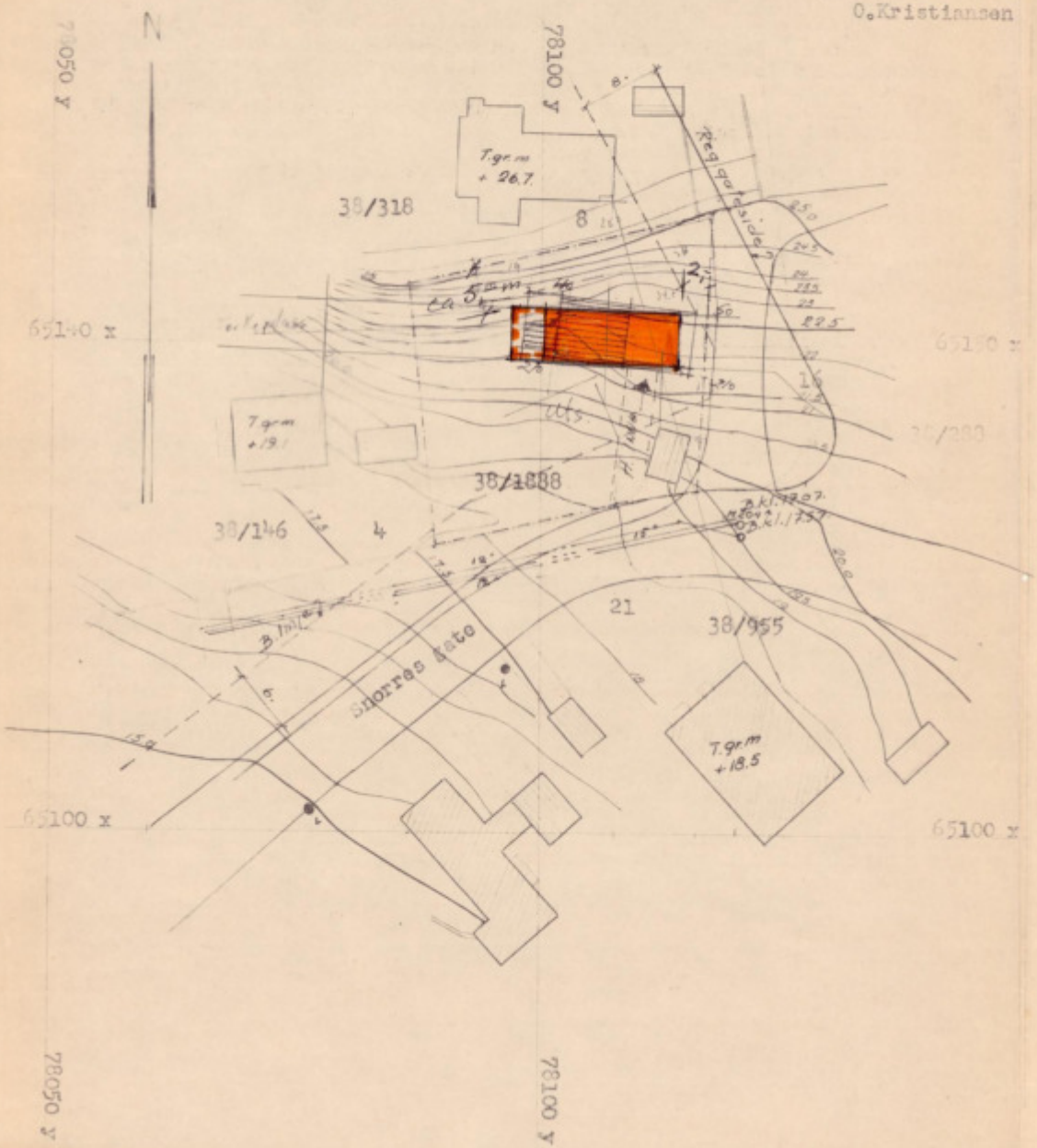
M = 1:500. Ekv. 0,5 m. Areal = 831,0 m^2.

Kartref. K 20 II.

Stavanger oppmålingsvesen, 22. januar 1968

Odd Jan Larsen
avd.leder

O.Kristiansen



Stavanger Kommune
BYGG...VENE
22 FEB. 1968
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 569

Beskrivelse for:

Gnr. 38, bnr. 1888.

Tre kopier av situasjonskartet vedlegges byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes:
Plassering av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergolv og overkant kjellermur. Høyde for planeringen av tomten påskrives og eventuelle forstøtningsmurer og skråninger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å bedømme om bygningen vil få lovlig avstand fra nabogrense. Nåværende terrenghøyder skal inntegnes på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet. Garasjeplassering/er (for ev. 2. mannsbolig) må inntegnes.

Huset skal plasseres innenfor de inntegnede byggelinjer.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet.

For Snorres gate brukes nåværende gatehøyder, men med forbehold om senere justeringer. For gate øst for eiendommen er det ingen regulerte gatehøyder.

En henviser til vedlegg fra Stvgr. komm. ingeniørvesen, E-verket og Telegrafverket. Bilagene skal ikke vedlegges byggemeldingen.

Ved utgravingaav tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldozer i kabeltrasèen eller fylle denne opp med jordmassen.

Kjellergolv kan legges som det passer i terrenget.

Endelig høyde på overkant kjellermur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret, før utgraving av tomten påbegynnes.

Ett eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges, og skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ anmeldes til bygningsrådet.

Forøvrig henvises til følgende vedlagte bilag:

1. Til byggherren.
   Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.

2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

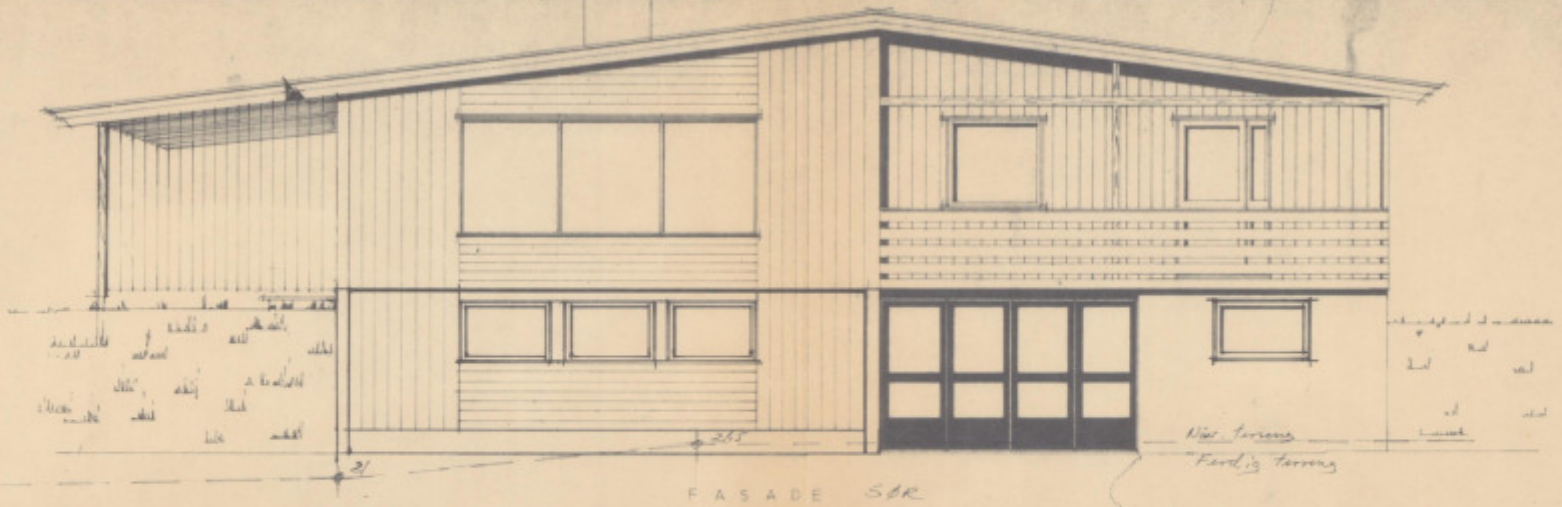
BYFORNYELSESJEFEN I STAVANGER, 30. jan. 1968

Helge Johnsen

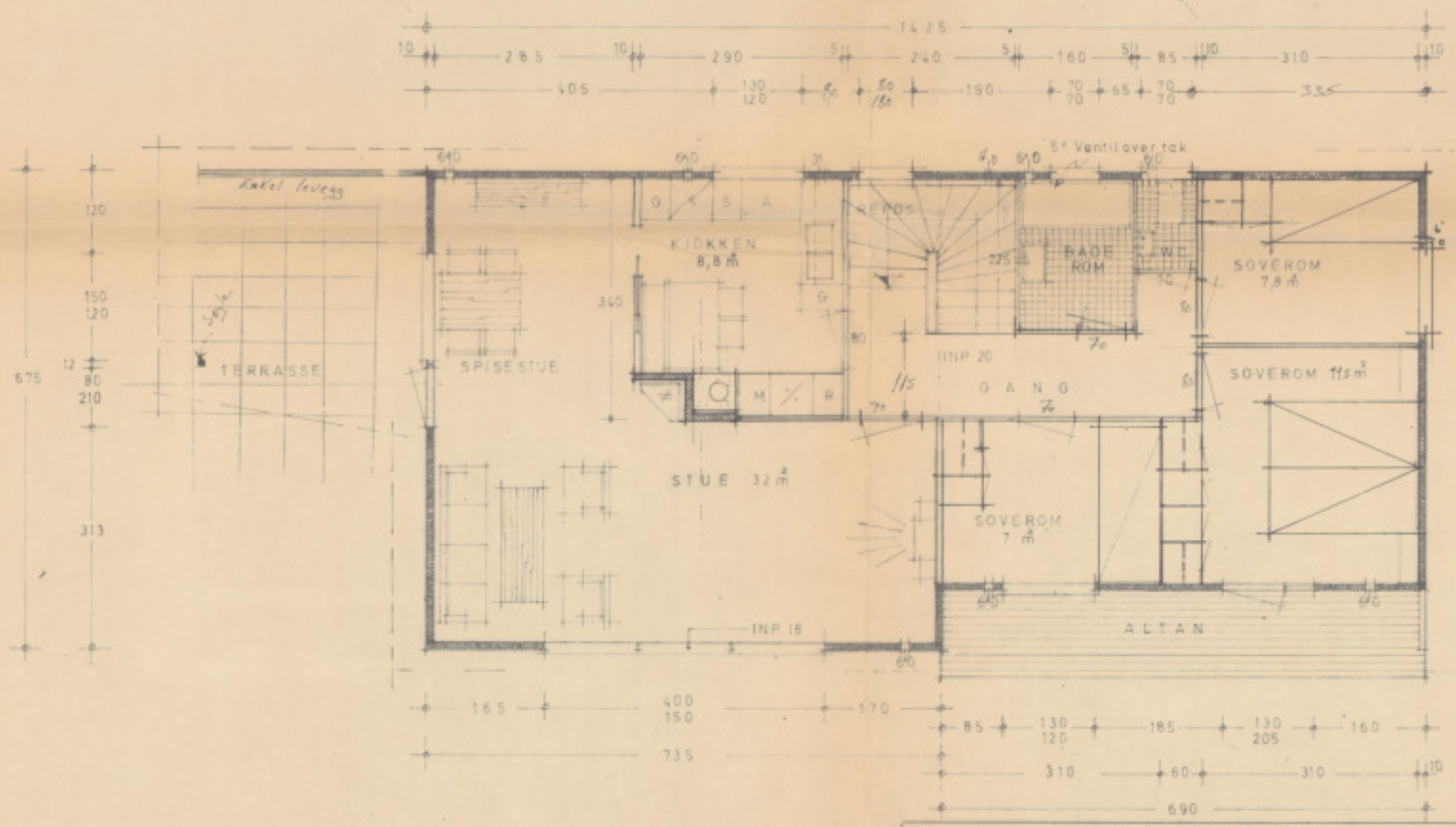
Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

O. K. kjellergulv anmeldes på kvote 21,35 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 23,60 (- - - -
O. K. kjellermur - - - 23 (bestemt på stedet 4/7 1968 av B. Rym



FASADE SØR



14,25 x 6,75
71,25
99,75
85,50
96,1875
6,45
620,44

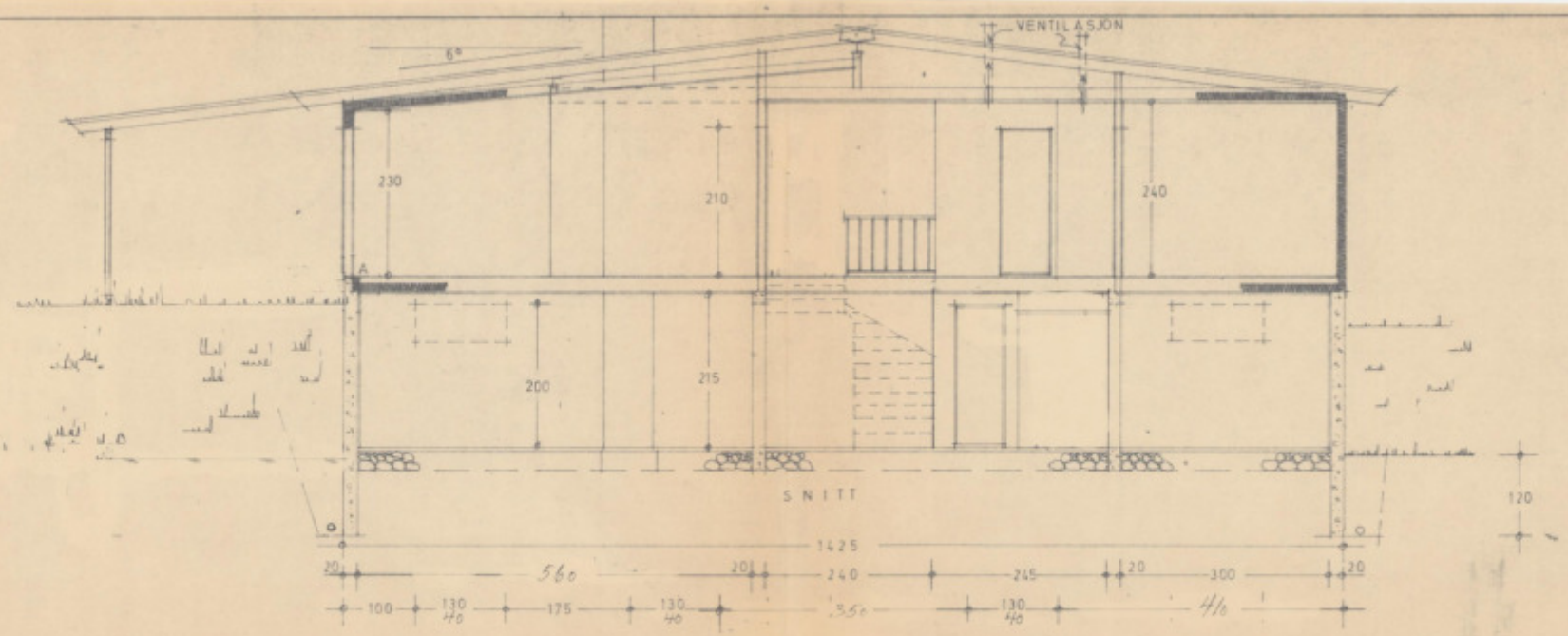
6,9 x 8,5
34,5
57,2
620,44

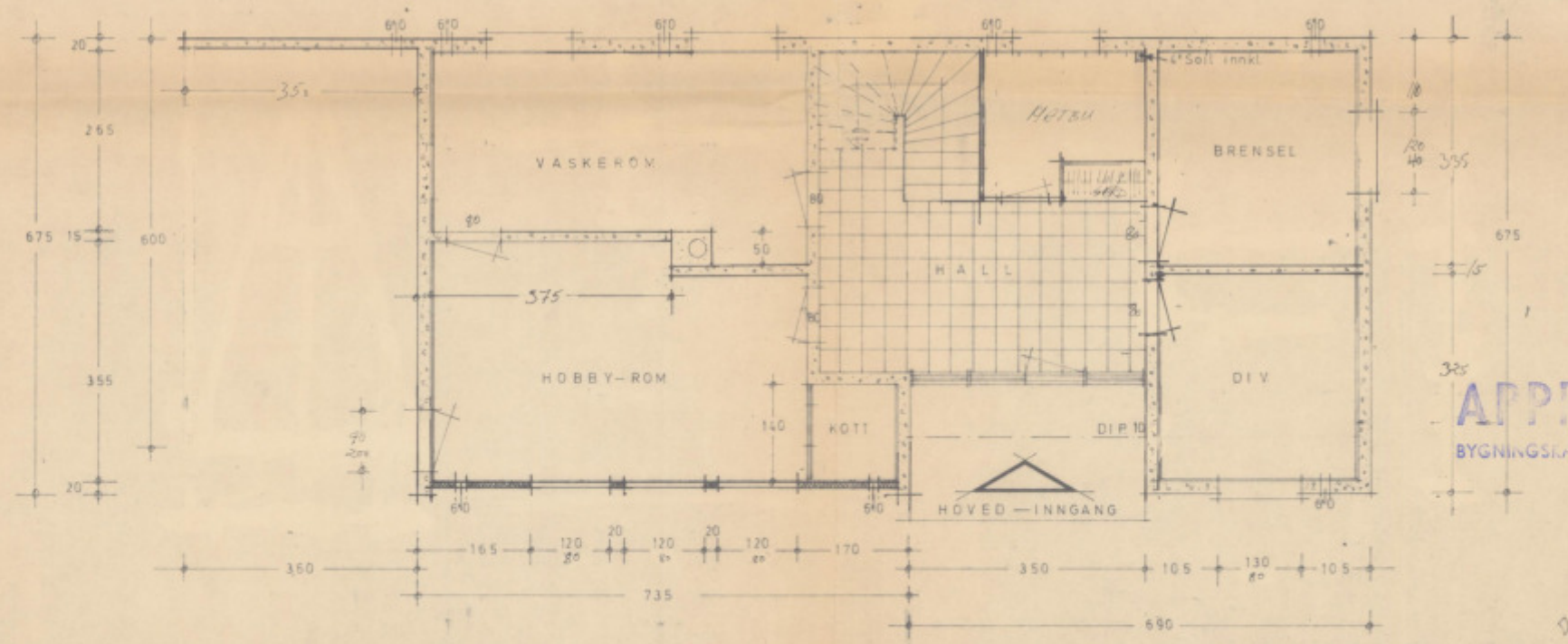
APPROBERT
BYGNINGSRÅDET I STAVANGER.

Stavanger Kommune
BYGNINGSVESENET
27 MAI 1968
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 1655

102

BYGGHERRE: FRITJOF SCHREUDER		MÅLESTOKK: 1:50	DATO: 20-2-1968
STED: MADLA, STAVANGER		AREAL: 85 m²	TEGN.: J-J
SANDNES TRELAST AKSJESELSKAP		RETTET:	TEGN. NR.: 151-85 1
TELEFON 64 020	AVD. KLEPP 89 434	TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN VED TILLATELSE FRA A/S SANDNES TRELASTFORRETNING & HØVLERI	

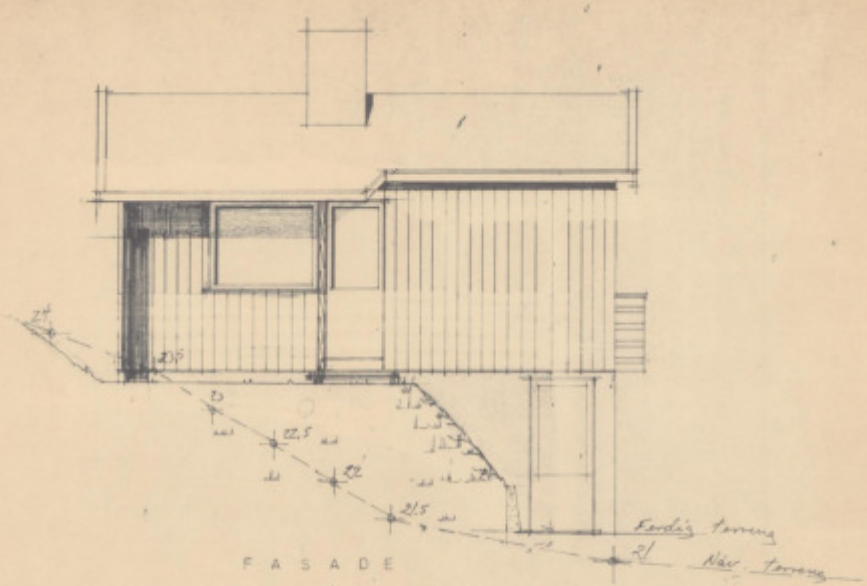




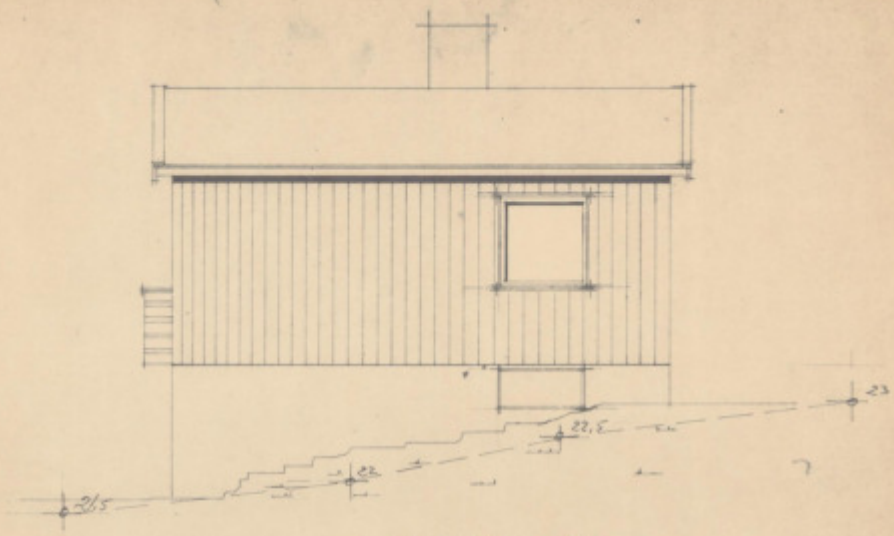
APPROBERT
BYGNINGSRÅDET I STAVANGER.
Stavanger Kommune
BYGNINGSVESENET
27 MAI 1968
Arkiv nr. 503.1
102

BYGHERRE:	FRITJOF SCHREUDER	MÅLESTOKK: 1:50	DATO: 20-2-1968
STED:	STAVANGER	ARKAL.:	TEGN.: J.J
SANDNES TRELAST AKSJESELSKAP		RETTET:	TEGN. NR: 151-86 2
TELEFON 64020	AVD. KLEPP 89434		

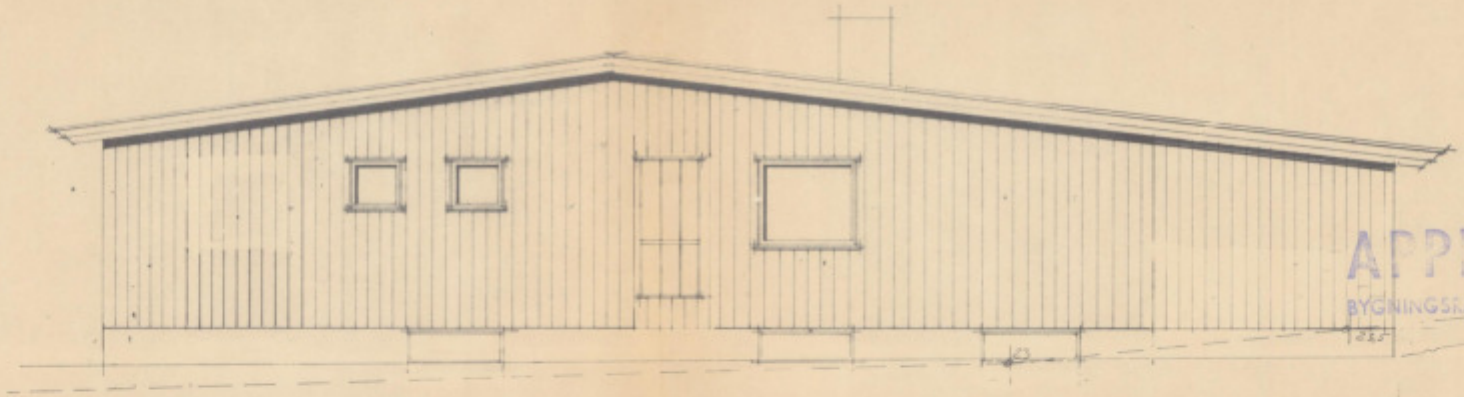
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN VED TILLATELSE FRA A/S SANDNES TRELASTFORRETNING & SAGBRUK



FASADE
Vest



FASADE Øst



FASADE Nord

APPROBERT
BYGNINGSRÅDET I STAVANGER
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
27 MAI 1968
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 1568

102

BYGGHERRE: FRITJOF SCHREUDER		MÅLESTOKK: 1:50	DATO: 20-2-1968
STED: STAVANGER		AREAL:	TEGN: J-J
SANDNES TRELAST AKSJESELSKAP		RETTET:	TEGN. NR. 151-87 3
TELEFON 64020 – AVD. KLEPP 89434			TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN VED TILLATELSE FRA A/S SANDNES TRELASTFORRETNING & HØVLERI

BYGNINGSETATENE I STAVANGER
BYGNINGSRÅDET
HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31 580

FW/gb/A 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 38 bnr. 1888, Snorresgt. 6

tilhørende Fridtjof Schreuder og utført etter

bygningsrådets vedtak av 18.april 1968 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra Ingeniørvesenet.
2. Puss av kjellervegger innv. og utvendig.
3. Endel planeringsarbeide.
4. Innhegning og tørkestativ.

Påpekte mangler må være utført innen den august 1969

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 25.februar 1969

Reidar Haukali

.....

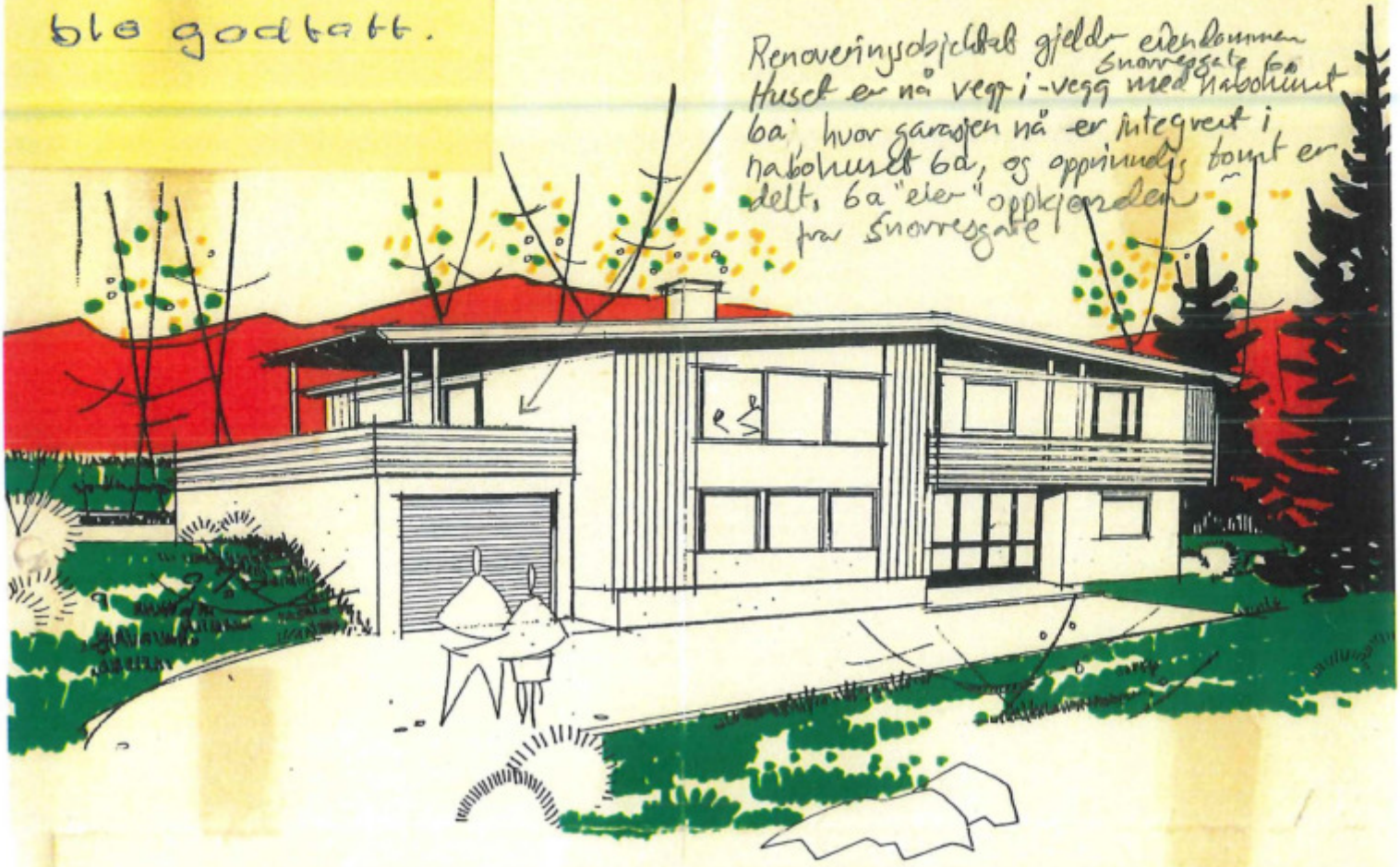
Fr. Waldeland

E-5 (1)

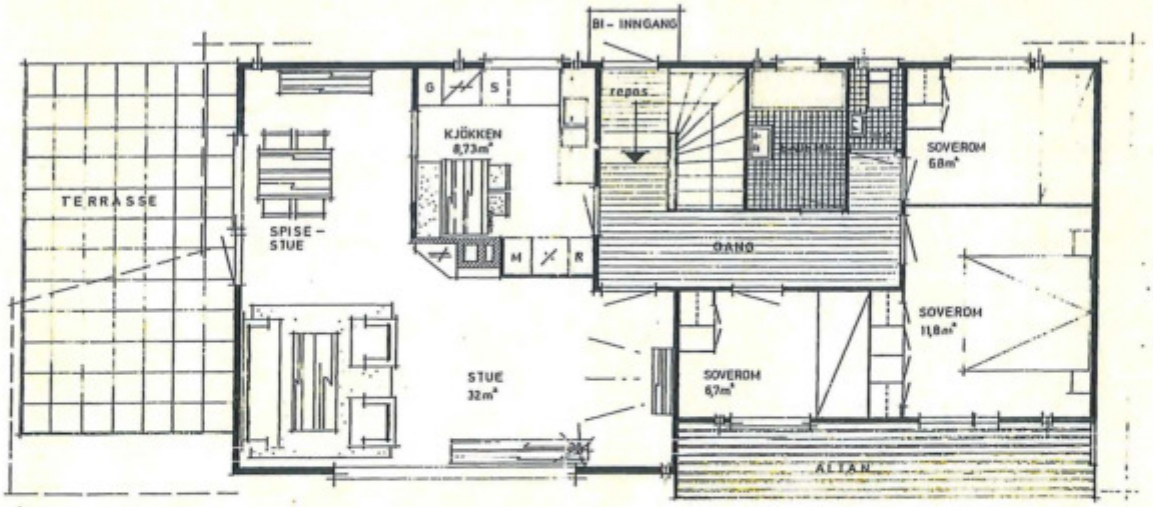
Hus-type 102. Tilbud som ble godtatt.

nes Trelast

Renoveringsobjektet gjelder eiendommen Snorresgate 6a. Huset er nå vegg i vegg med nabohuset 6a, hvor garasjen nå er integrert i nabohuset 6d, og opprinnelig tomt er delt, 6a "eier" oppkjørselen fra Snorresgate.



Type 102 - 85 m² netto grunnflate - Kr.



TYPE NR. 102

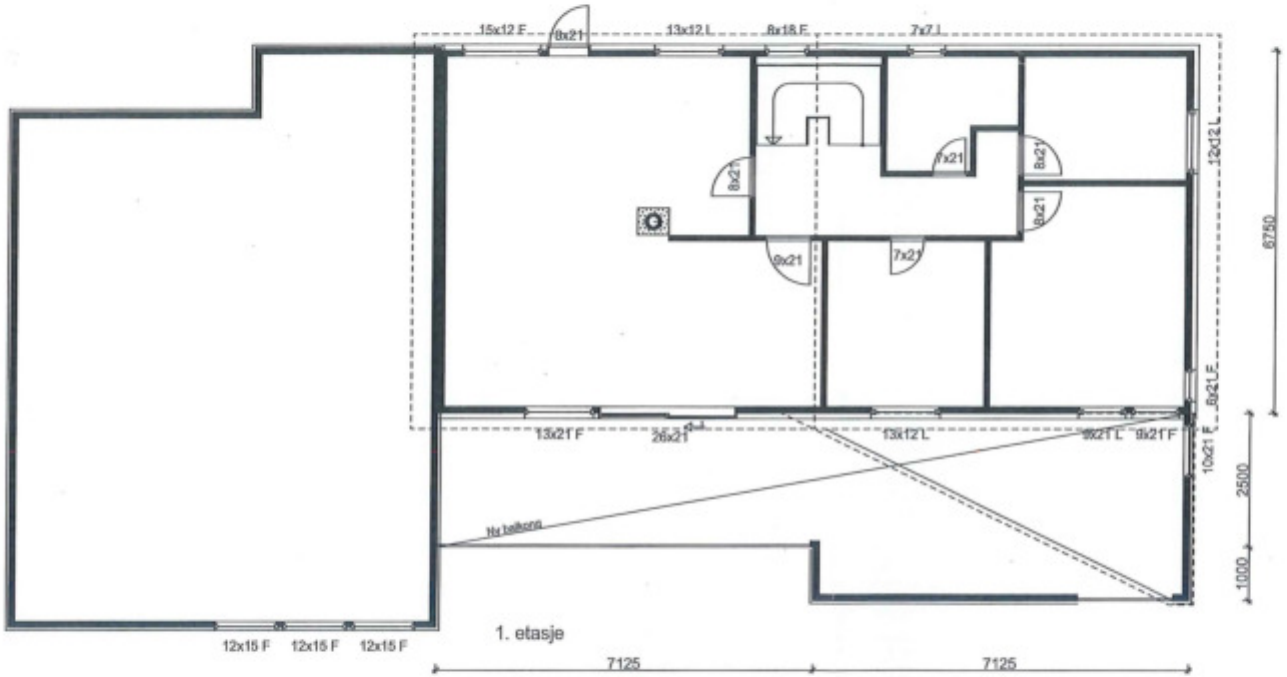
MED INNGANG I UNDERETASJE

A/s S[illegible]astforretning & Høvleri

SANDNI[illegible] AVD. KLEPP - TELEFON 89434

Fuglard

E-1



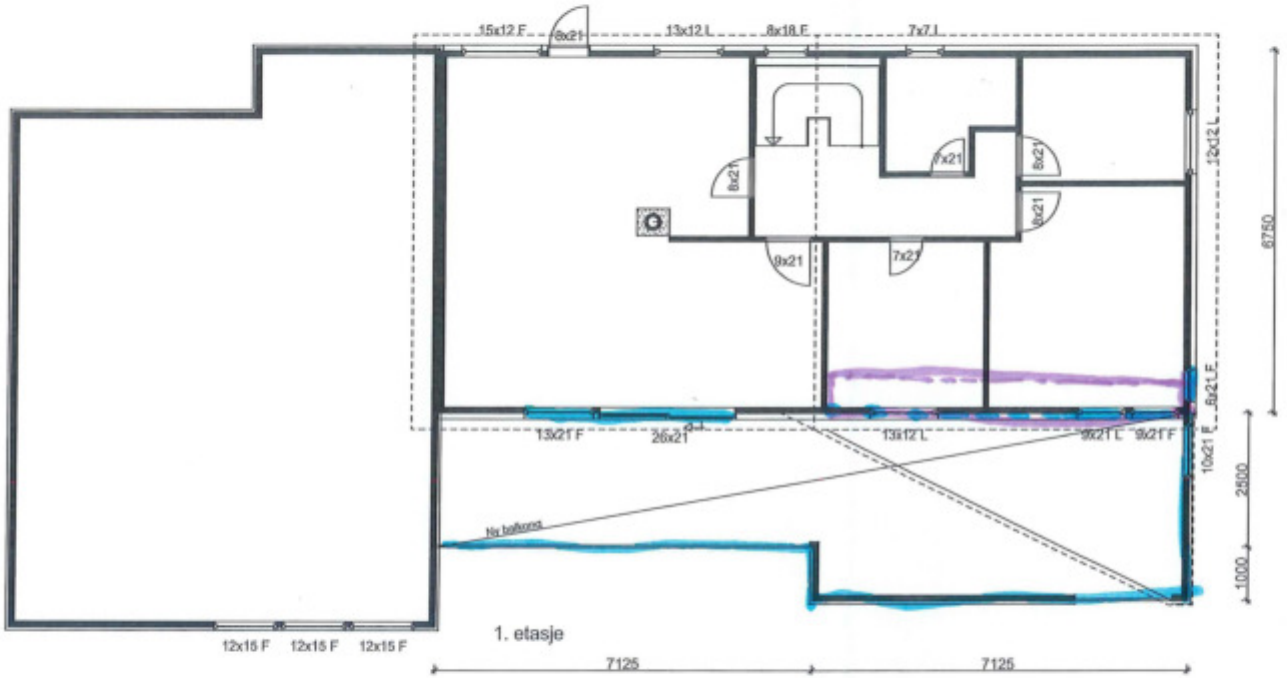
A Rev 21.03.18 AIL

Tiltakshaver : Jan og Gyrild Andreassen		Tegn.AIL	Dato 15.03.18
Byggeplass : Snorres gate 6		Sak	
Kommune : Stavanger	Gnr.:38 Bnr.:1888	Tegn.nr.: Andr1502	
Utbygger : Byggelaget	Disk : Andreas Målestokk 1:100	Plantegger : ark1	

anniken@ark-1.no - tlf 99090113

Utvidelse av soverom innenfor Bya.

Utvidelse balkong / fasadeendring.

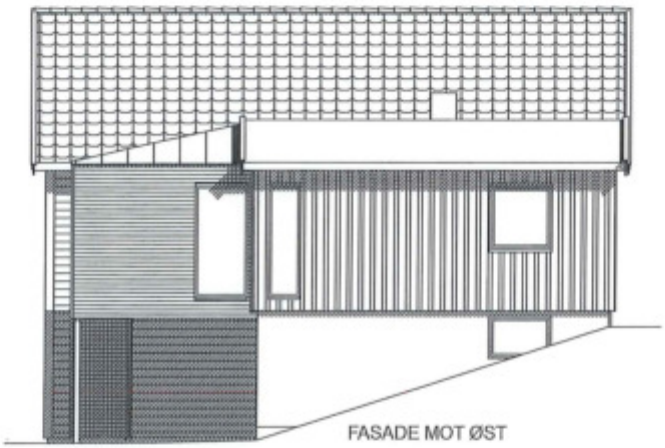


	A Rev		21.03.18 AIL
Tiltakshaver : Jan og Gyrild Andreassen		Tegn.AIL	Dato 15.03.18
Byggeplass : Snorres gate 6		Sak	
Kommune : Stavanger	Gnr.:38 Bnr.:1888	Tegn.nr.: Andr1502	
Utbygger : Byggelaget	Disk : Andreas Målestokk 1:100	Planlegger : ark1	

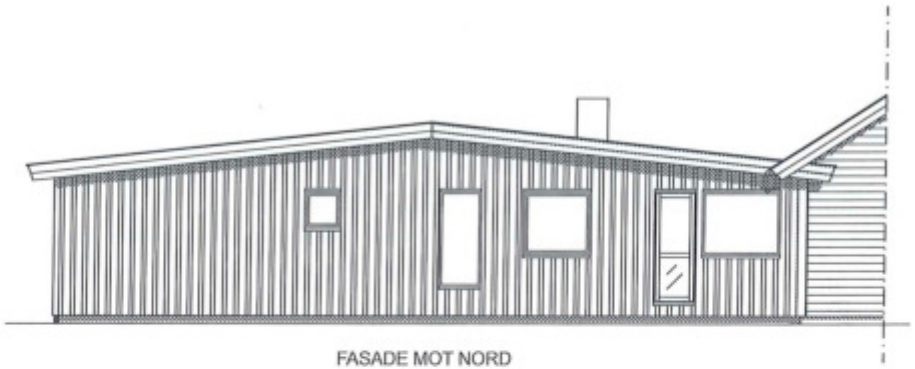
C-3



FASADE MOT SØR



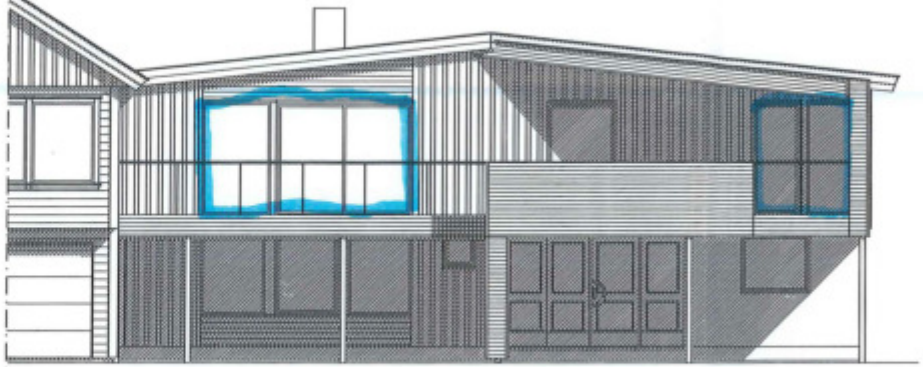
FASADE MOT ØST



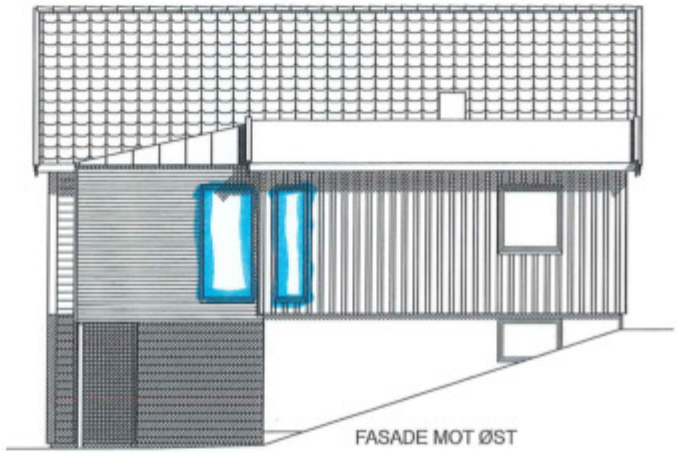
FASADE MOT NORD

A Rev		21.03.18	AIL
Tiltakshaver : Jan og Gyrild Andreassen		Tegn.AIL	Dato 15.03.18
Byggeplass : Snorres gate 6		Sak	
Kommune : Stavanger	Gnr.:38 Bnr.:1888	Tegn.nr.: Andr1501	
Utbygger : Byggelaget	Disk : Andreas	Planlegger : ark1	
	Målestokk 1:100		

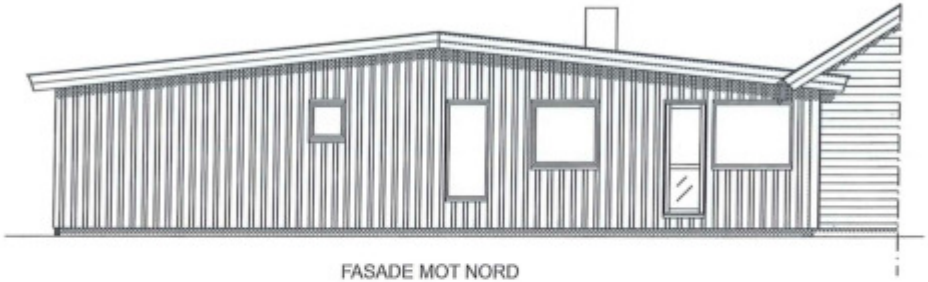
E-4



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

	A Rev		21.03.18 AIL
Tiltakshaver : Jan og Gyrild Andreassen		Tegn.AIL	Dato 15.03.18
Byggeplass : Snorres gate 6		Sak	
Kommune : Stavanger	Gnr.:38 Bnr.:1888	Tegn.nr.: Andr1501	
Utbygger : Byggelaget	Disk : Andreas Målestokk 1:100	Planlegger : ark1	

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Byggelaget Time AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dato: 21.01.2021
Saksnummer: 21/01035-2
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 38/1888 - fasadeendring, utvidelse av eksisterende bolig og altan

Byggestedsadresse	Snorres gate 6
Ansvarlig søker	Byggelaget Time AS
Tiltakshaver	Jan og Gyrild Andreassen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 08.01.2021.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24.05.2018.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Arne Martin Skjerpe
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

REGULERING

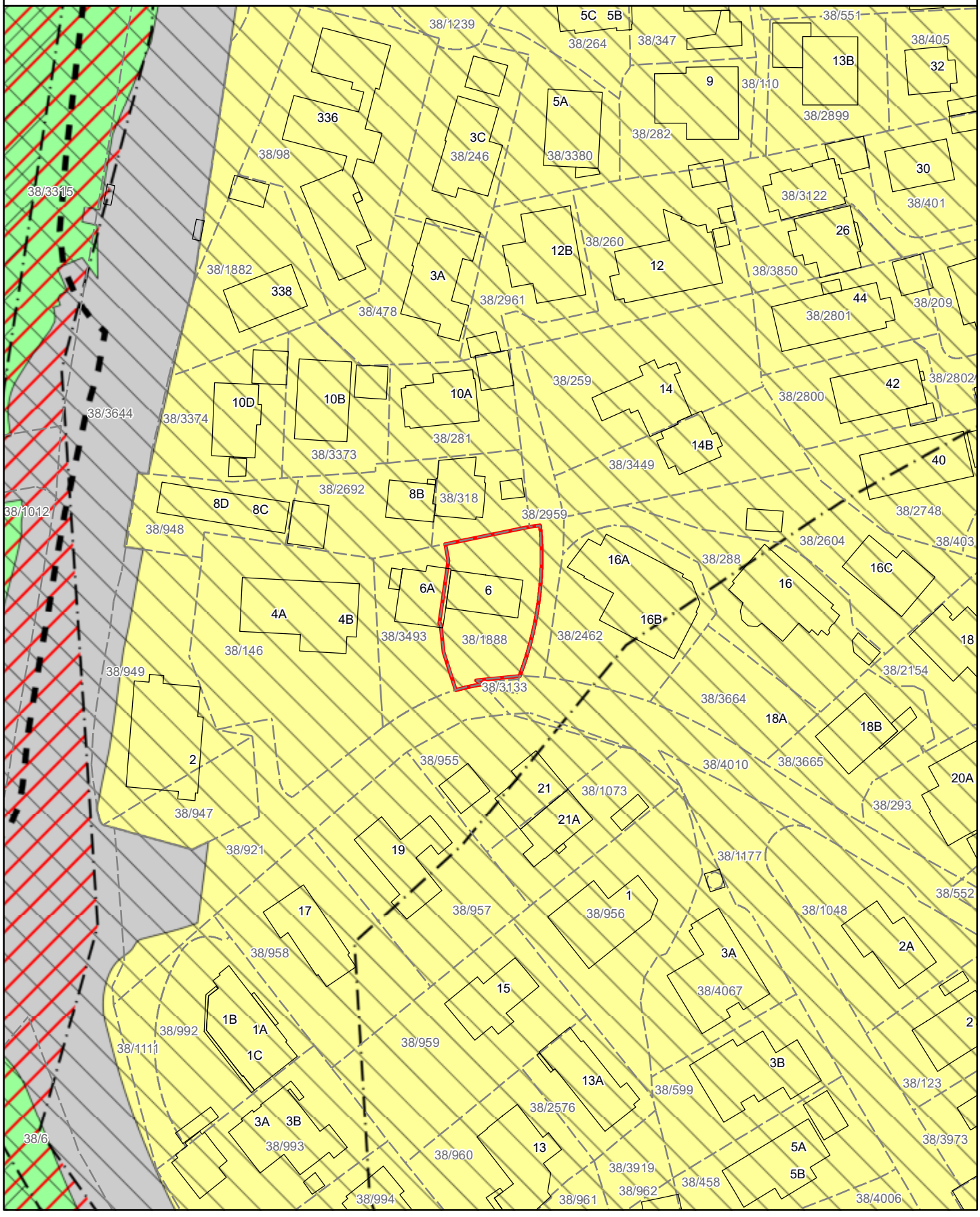
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1888/0/0
Dato: 2025-05-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

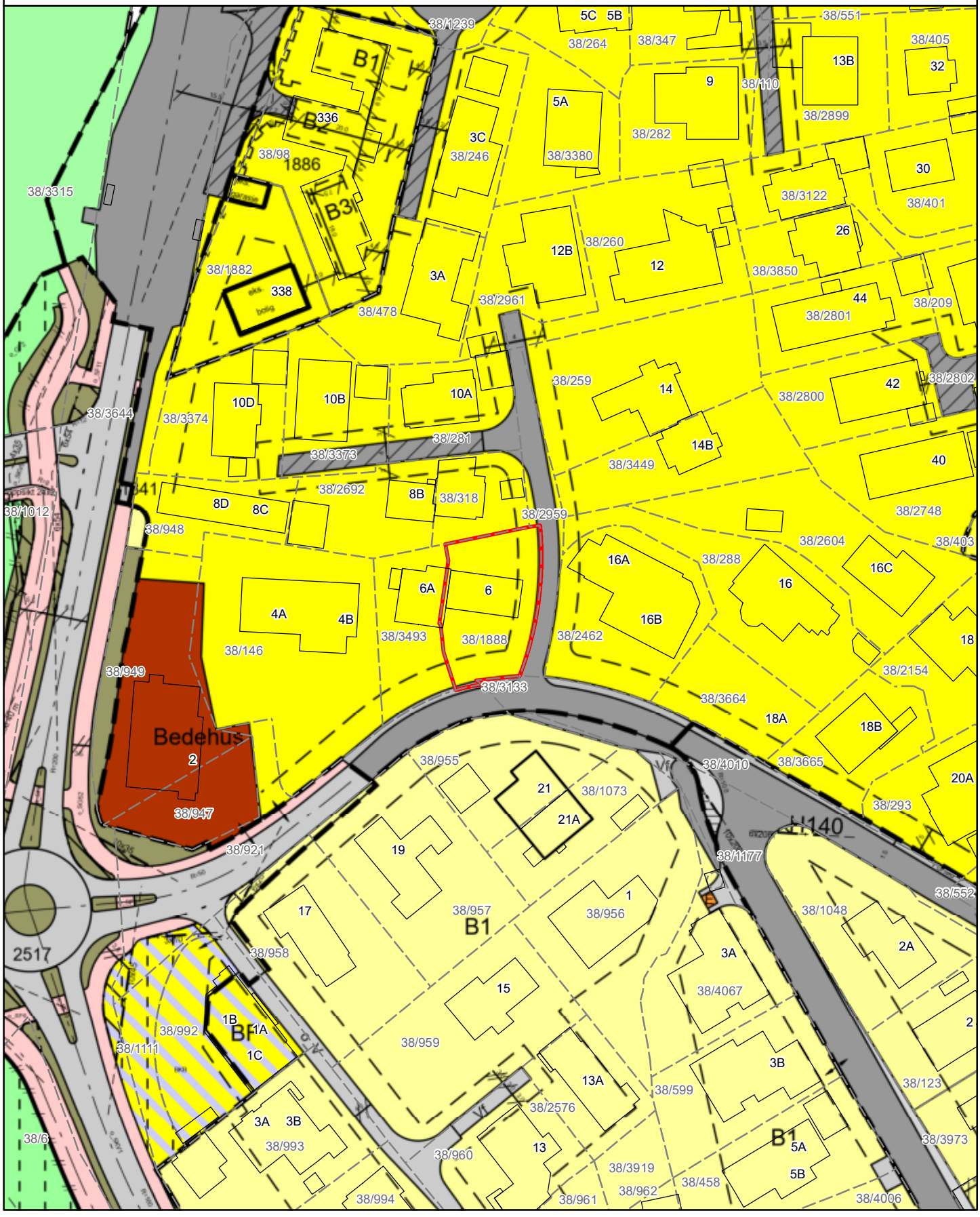


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1888/0/0
Dato: 2025-05-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1174
Ikrafttredelsesdato: 21.3.1988

Stavanger kommune



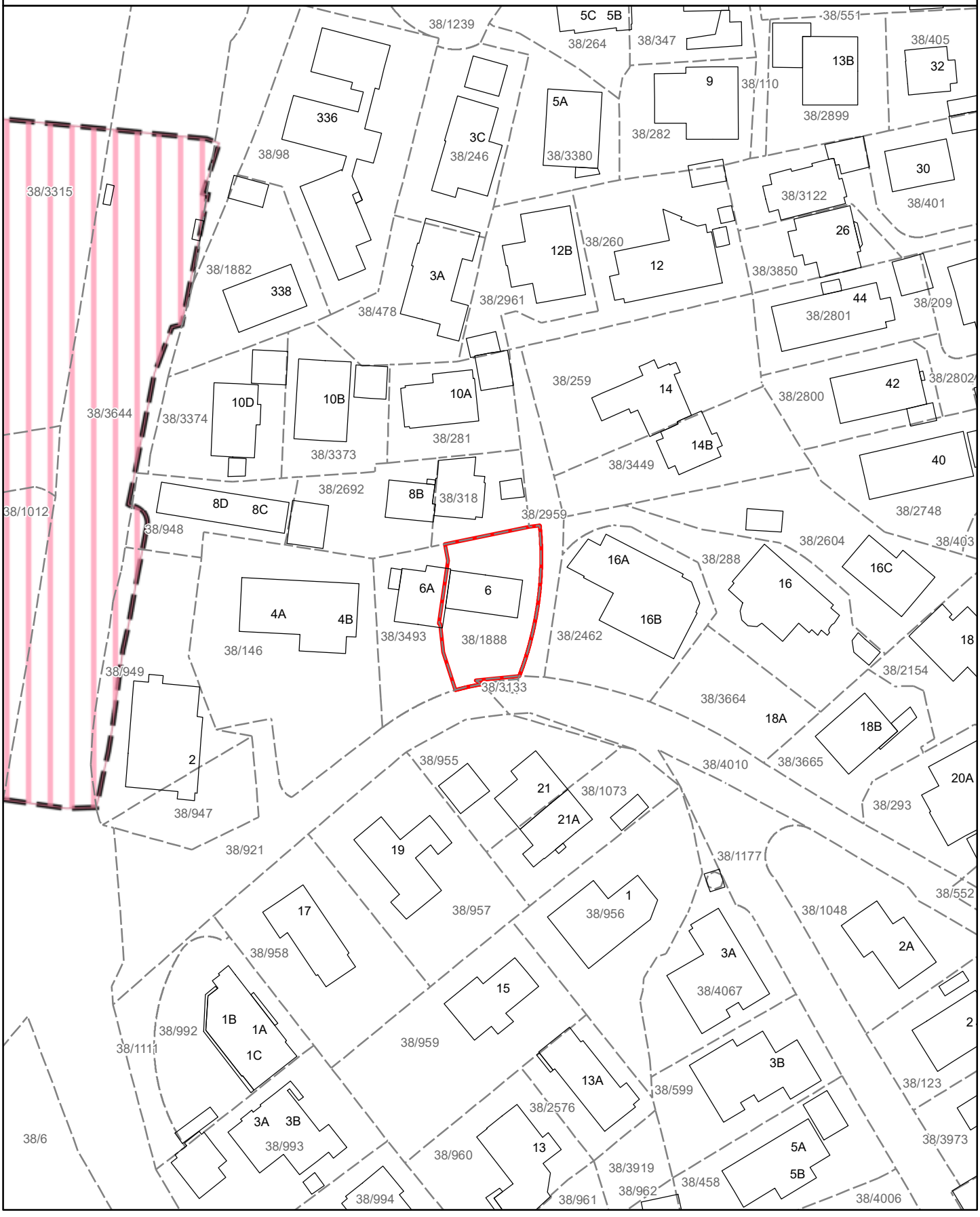
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1888/0/0
Dato: 2025-05-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2870
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1174 FOR MADLAVEIEN PÅ STREKNINGEN SNORRESGATE - MADLAKROSSEN, SAMT TILSTØTENDE DEL AV FELT A I MADLAMARK

Datert 30.12.1986.
Korrigert 05.11.1987.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 21.03.88 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.
Korrigert i henhold til byplansjefens vedtak 28.01.04 i sak KBU 5313/03 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1, nr.2. (nytt punkt, felles atkomst)

******

§ 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for et område som på plankartet er vist med reguleringsgrense, og med de formål som der er vist.

Byggeområde.

§ 2. Byggeområde for boliger skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse.

§ 3. Ved tomtefradeling og nybygging innen boligområdet skal bygningsrådet få til godkjenning plan for hele angjeldende eiendom hvor avkjørsler m.m. er vist.

§ 4. Bebygd areal skal ikke overstige ¼ av samlet grunnareal.

§ 5. Parkering for byggeområdene skal dekkes i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm.

§ 6. Innen boligområdet kan aksepteres mindre virksomhet som ikke er til sjenanse for naboskapet når det gjelder støy, lukt, trafikale konsekvenser o.l.

§ 7. Tomtene må ikke beplantes slik at det blir til sjenanse for den kjørende trafikk. Innenfor frisiktsoner og langs adkomstvegens innerkurve skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

Friområde.

§ 8. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

§ 9. Det kan tillates oppført mindre konstruksjoner som har tilknytning til lek og idrett og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

§ 10. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Felles atkomst

§ 11. Regulert felles atkomst ved Madlaveien 336 og 338 skal være felles for gnr. 38 bnr. 98 og gnr. 38 bnr. 1882 (Madlaveien 336 og 338)
Det skal settes opp bøylerekkverk mellom felles atkomst og gang- sykkelvei fra dagens leskur og nordover til der rabatten mellom felles atkomst og gang-sykkelveien er 1,5 m bred. Plassering av rekkverk skal godkjennes av vegmyndighetene.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	03.06.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	1888	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Snorres gate 6						

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:	20.06.2025
	Beløp:	1432

* 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.

19.05.2025 Terminfaktura Kr 1432 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.05.2025	01.06.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,083	01.05.2025	01.06.2025	Kr 276,51
FASTDEL VANN	169	m2	10,60	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 186,6
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	253,5	m3	8,20	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 216,54
FASTDEL AVLØP	169	m2	14,50	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 255,26
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	253,5	m3	11,70	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 308,95

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.

Fakturadato 25.02.2025 med feiing og tilsyn

25.02.2025 Terminfaktura Kr 1563 (8)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr -94,05
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr 276,51
FASTDEL VANN	169	m2	10,60	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 186,6
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	253,5	m3	8,20	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 216,54
FASTDEL AVLØP	169	m2	14,50	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 255,26
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	253,5	m3	11,70	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 308,95
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, 27.05.2025 20:06

Eiendom 1103-38/1888

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	30.11.1967	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	504 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal	503,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1888	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Snorres gate 6	4044 Hafrsfjord	Madlamark 3	Madlamark	Madlamark

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.11.1967	Kart- og delingsforretning	1103-38/146	Avgiver	-831
		1103-38/1888	Mottaker	831
28.02.1990	Kart- og delingsforretning	1103-38/1888	Avgiver	-354
		1103-38/3493	Mottaker	354
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-38/462	Berørt	0
		1103-38/956	Berørt	0
		1103-38/3665	Berørt	0
		1103-38/404	Berørt	0
		1103-38/3244	Berørt	0
		1103-38/2698	Berørt	0
		1103-38/588	Berørt	0
		1103-38/3131	Berørt	0
		1103-38/4010	Berørt	0
		1103-38/1888	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-38/293	Berørt	0
		1103-38/921	Berørt	0
		1103-38/2700	Berørt	0
		1103-38/1177	Berørt	0
		1103-38/3275	Berørt	0
		1103-38/661	Berørt	0
		1103-38/3556	Berørt	0
		1103-38/3664	Berørt	0
		1103-38/2462	Berørt	0
		1103-38/146	Berørt	0
		1103-38/955	Berørt	0
		1103-38/403	Berørt	0
		1103-38/3474	Berørt	0
		1103-38/3133	Berørt	0
		1103-38/419	Berørt	0
		1103-38/1073	Berørt	0
		1103-38/123	Berørt	0
		1103-38/552	Berørt	0
		1103-38/396	Berørt	0
		1103-38/2959	Berørt	0
		1103-38/838	Berørt	0
		1103-38/1048	Berørt	0
23.10.2017	Annen forretningstype	1103-38/1888	Avgiver	0
23.10.2017	Sammenslåing	1103-38/3131	Avgiver	-7,4

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-38/1888	Mottaker	41,19999999999999
		1103-38/3556	Avgiver	-33,9
14.11.2017	Annen forretningstype	1103-38/1888	Avgiver	0
14.11.2017	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1103-38/3493	Mottaker	14,7
		1103-38/4010	Berørt	0
		1103-38/921	Berørt	0
		1103-38/3133	Berørt	0
		1103-38/1888	Avgiver	-14,7
		1103-38/146	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	4414063			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	173/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	173/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	173	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/0	0/0	89/0
U01	Underetasje	0	84/0	0/0	84/0

Oversiktskart

Adresse: **Snorres gate 6, 4044 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/38/1888/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 504 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.05.2025



Matrikkelkart

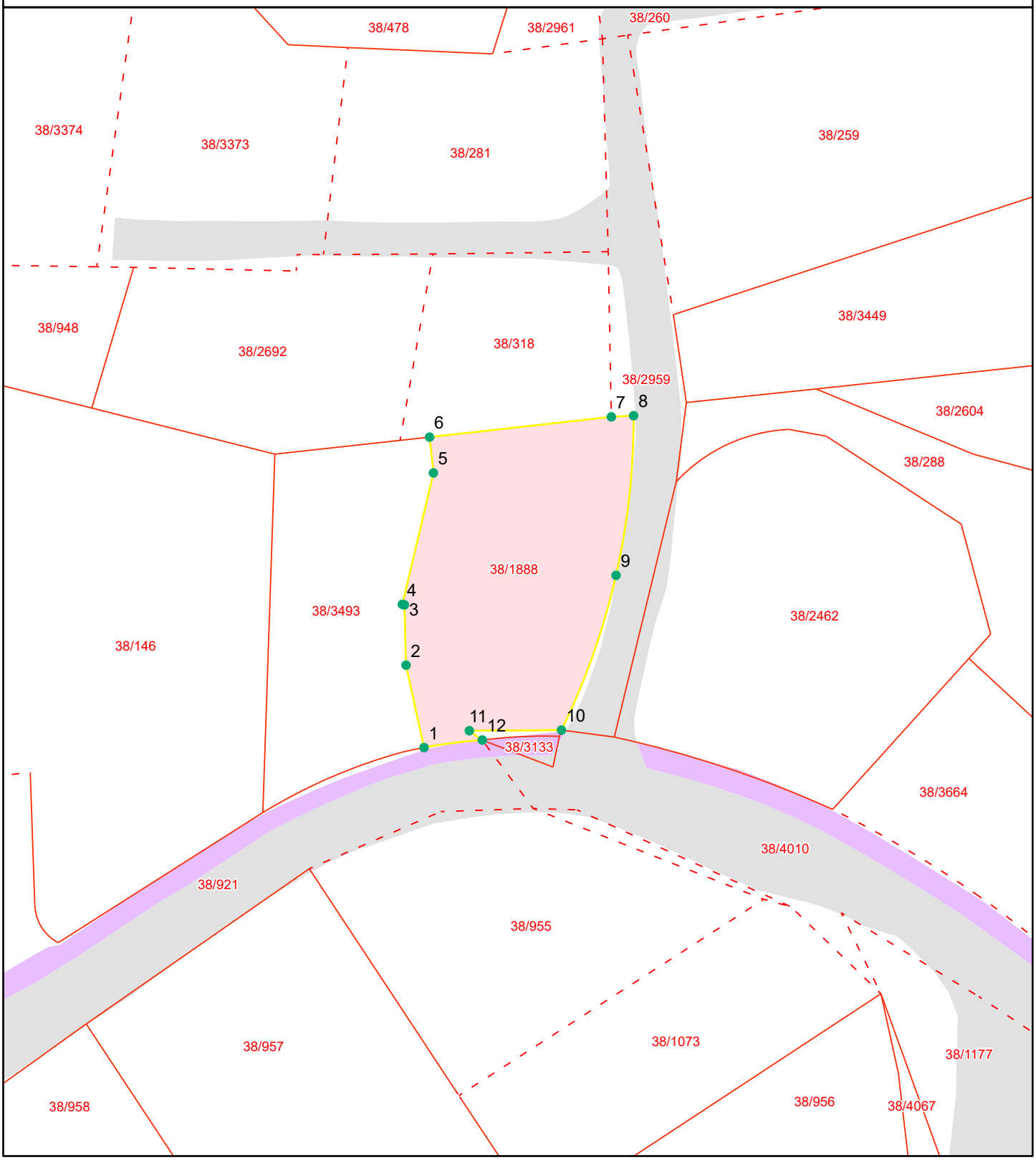
Adresse: **Snorres gate 6, 4044 Hafrsfjord**
Gnr/bnr: **1103/38/1888/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 504 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.05.2025

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: 504 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

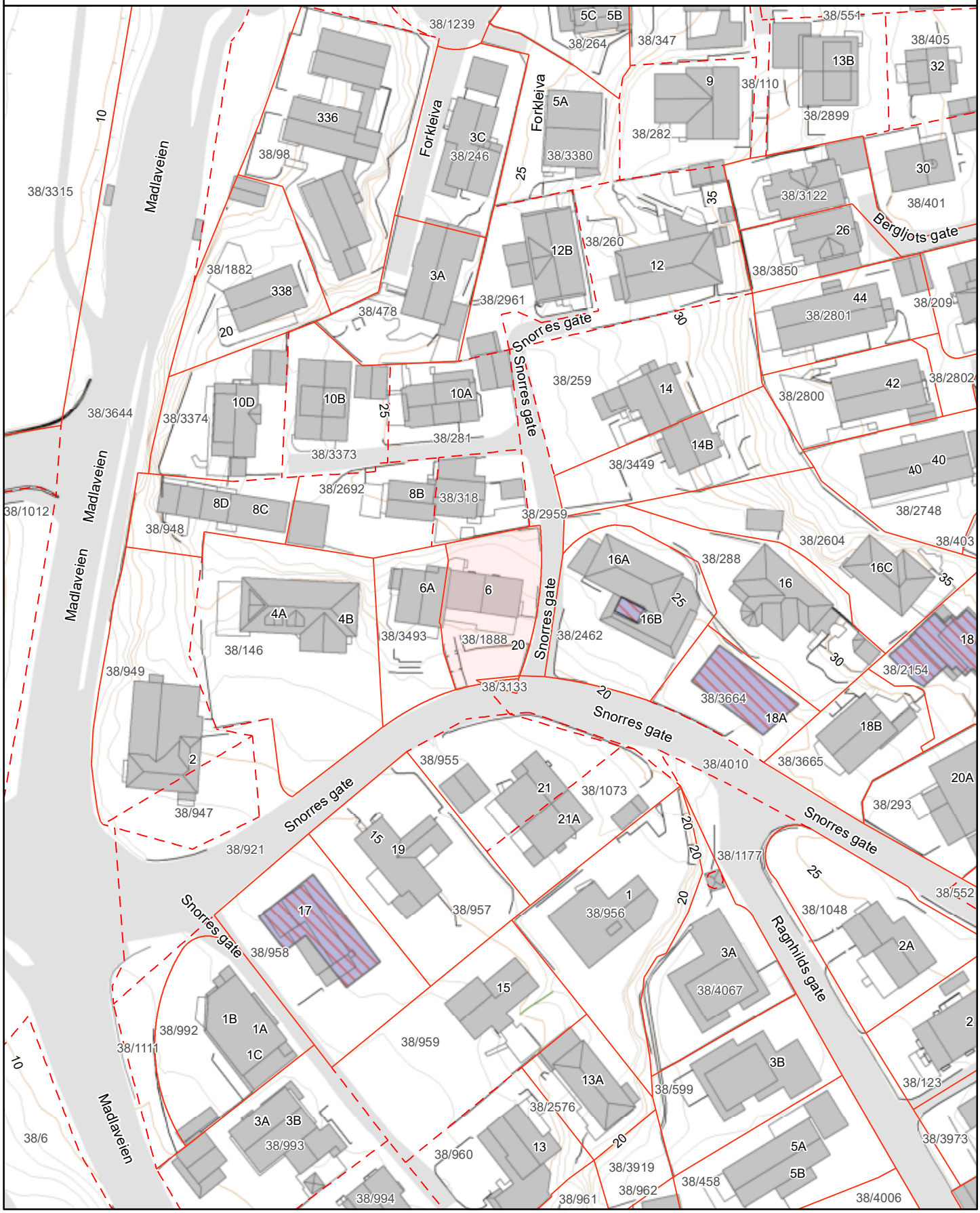
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571314.49	-35692.43	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	7.78	0
2	6571322.09	-35694.09	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	5.57	0
3	6571327.66	-35694.24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.19	0
4	6571327.7	-35694.43	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.46	0
5	6571339.83	-35691.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.32	0
6	6571343.14	-35691.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.88	0
7	6571345.01	-35675.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.06	0
8	6571345.11	-35673.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.85	65.199
9	6571330.39	-35674.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.18	65.2
10	6571316.11	-35679.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.51	0
11	6571316.05	-35688.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.48	0
12	6571315.18	-35687.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.43	45.047

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1888/0/0
Dato: 2025-05-27
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:
Snorres gate 6
Gnr. 38 Bnr. 1888 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0177

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater

Notater