SØRMARKVEIEN 15A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering_Signed.pdf
Energiattest
Bygningstegninger
Regulering
Kommunale opplysninger
Utskrift fra Matrikkelen
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig

Sørmarkveien 15 A
4019 Stavanger



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 27/06/2025

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:24, Bnr: 532
Hjemmelshaver:	Else Irene Sægrov Aarrestad (død)
Tomt:	825 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1980
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var regnbyger med ca. 15 grader på befaringsdagen. Boligen hadde mye gjenstander og diverse som begrenset tilkomst for inspeksjon.
Oppdragsgiver:	
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er skrående, opparbeidet og beplatet med plener, busker, trær og hekker.
Beleggningstein, markterrasse grus og skifer på deler av tomten.
Noen synlige fjellpartier, noen enkle murer i naturstein.
Oppstillingsplass for biler i front av carport belagt med asfalt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er bygget med støpt plate på mark, grunnmur er i betong.

Yttervegger er bygget i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Deler av fasader har murt teglstein.
Vinduer/dører har isolerglass fra byggeår.

Takkonstruksjon er bygget som saltak.
Taket er delvis oppmønet, bygget på dragere/w-takstoler som er tekket med takstein.

Boligen har bjelkelag av tre.
Boligen har to teglsteins-piper fra byggeår.

Kjeller ligger delvis under terreng.

Boligen har en frittstående carport med bod.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen bærer preg av alders slitasje/vedlikeholds mangler. Det må påregnes betydelige påkostninger for å oppgradere til dagens standard. Boligen er 45 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
Tak har panel i trevirke og noe takplater.
Vegger har utforede vegger med trepanel og noe tapet.
Gulv har vinyl-belegg, laminat, fliser og tepper.

Vegger har delvis utforede vegger med trepanel, plater med tapet, resterende vegger i boligen har synlig grunnmur i betong.

Bad har baderomstapet på vegger, gulv er malt betong og takplater i himling.
Innredet med badekar, vask og gulvstående toalett.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Naturlig avtrekk.

Takhøyde er målt til ca. 238 cm.

Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke med teppe i trinn.
Innvendige dører er i trevirke og finer.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1. Etasje:
Tak har takplater og panel.
Vegger har plater med tapet,
Gulv har parkett og teppe.
Stue har peis forblendet med teglstein.

Takhøyde er målt til ca. 240 cm. i gangen. Stue har skråtak fra 240-300 cm.

Bad har tapet og fliser på vegger, gulv har fliser og takplater i himling.
Innredet med dusjnisje med glassdør, innredning med servant og gulvstående toalett.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Naturlig avtrekk.

Kjøkken har oppvaskmaskin, vask, kjøleskap og komfyr med ventilator.
Benkeplate i laminat og slette fronter.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Innvendige dører er i trevirke og finer.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg av dødsbo.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ikke opplyst.

©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	138			13	104	34
1. Etasje	146			42	146	
SUM BYGNING				55	250	34
SUM BRA	284					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport. med bod		47				47
SUM BYGNING		47				47
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller.
Entre, 1 soverom, 4 boder, trappegang, kjellerstue, bad, mellomgang, vaskekjeller og badstue med dusj.

1. Etasje.
Entre, gang, kontor, toalett-rom, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Carport med bod.

©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.

Kjeller.
BRA-i inngår med 138 kvm. 104 kvm. P-rom og 34 kvm. S-rom, 4 boder.
TBA Markterrasse på 13 kvm. mot hage nordside.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 146 kvm. P-rom.
TBA inngår med 42 kvm. terrasse med utgang fra stue.

Frittstående carport med bod er oppført på tomten, 47 kvm. S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Kjeller har vaskekjeller innredet som vaskerom.
Dusj ved badstue har dusj med svært enkel standard.
Disse rommene er derav ikke vurdert opp som våtrom, da de har svært enkel standard. Oppbygging er heller ikke utført som et våtrom.

Hvis rommene skal rehabiliteres til dagens våtromkrav må det påregnes vesentlige kostnader.

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.

27/06/2025



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.

Støpt grunnmur. Grunnmuren utvendig er delvis under terreng og innvendig utlektet, slik at forsvarlig kontroll med tanke på riss eller sprekker ikke lar seg gjøre i disse lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

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

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/sprekker er registrert ved vindu kjeller, svinnriss i vindusåpninger i grunnmur er allikevel ikke uvanlig.

Tiltak og 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 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Drenering fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.

Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over. Mer omtalt i punkt 9.1.

Knotteplast/fuktsikring utvendig er ikke synlig, kun en plass mot nordvest. Mangler klemlist på synlig del av knotteplast.

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

Merknader: -
-Det er registrert mangelfull fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur.
Det er ved fuktsøk og fuktmålinger registrert forhøyede fuktverdier i kjellervegger/gulv mot terreng. Målinger er utført flere steder i kjeller.

Tiltak.
-Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes.
-Etablere bedre fall fra grunnmur.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drens-ledninger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur i betong ved carport, rekkverk i horisontale bord i trevirke.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Støttemur har noe skjevheter, grunnet marktrykk fra fyllmasser.
Press fra fyllmasser i terreng oppside er årsaken.
Anbefaler å holdes under oppsikt.
Mur er oppført på fjellpartier, skal ha drenerende masser i underkant.
Rekkverk er noe under dagens krav til høyde, skal ha min. 100 cm høyde.
Rekkverk kan klatres i grunnet mellomrom mellom bord. Rekkverk skal ikke kunne klatres i, trenger ombygging.
Natursteins-murer på tomten består av lødd stein, med enkel standard.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Bordkledning er antatt fra byggeår og noe er fornyet, usikker alder.
Deler av fasade har teglsteinsmur. Lufting mellom yttervegg og fasader i teglstein er ikke kontrollert.
Det er registrert musebånd på tilgjengelige steder.
Registrert lufting på deler av fasader men stedvis noe begrenset.

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

Merknader: -
-Bordkledning er stedvis slitt, det er registrert råteskader flere steder i fasader.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning ved terrasse og noen partier mot vest.

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.

TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG 2.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man må beregne partiell utskifting. (kort resterende levetid igjen)
- Lufting/musetetting -stedvis- må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.

Estimerte utbedringskostnader på råteskader i trekledning blir satt til ca. 100 000-150 000,-



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Ytterdører er i malt trevirke med isolerglass. Skyvedør i stue er i aluminium.
Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.

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

Vinduer og dører, har grunnet alder slitasje. Noen vinduer er vanskelige å åpne.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Vinduer er fra byggeår og har passert sin normale levetid. Det er ikke registrert store råteskader i trerammer, derav TG 2.
-Vindu i kjeller har bom og sprekker i murpuss rundt åpninger. Bør vedlikeholdes.
-Vinduer og dører har passert sin normale levetid og står for utskifting uansett i de nærmeste årene for å imøtekomme dagens isoleringskrav.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Takkonstruksjon er bygget opp med w-takstoler, innvendig tak over stue har delvis skråhimling.
Bjelkelag mellom loft og 1. etasje er isolert.
Konstruksjonen 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.
Takkonstruksjonen er utført som kaldt loft, inspisert fra innside loft.
Det er registrert luftespalte i takutstikk utvendig, samt pappskuffer i overgang vegg/tak.

-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate på boligen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader: -
-Det er registrert kondensmerker flere steder i innvendig konstruksjon og sutak, tydelige fuktmerker men ikke påvist fukt i takkonstruksjonen. Problemet er hovedsakelig ved overgang yttervegg/tak, grunnet mangelfull lufting/isolasjon.
Isolasjon er trykket helt ut i overgang vegg/tak som begrenser luftespalte.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Isolasjon i bjelkelag bør etterses. Anbefalt også en gjennomgang for å forbedre luftlekkasjer.
-Alder og normal slitasje.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.



TG 2 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertak har sutaksplater, strø og lekter. Taket er tekket med betongstein.
Takstein og undertak er antatt fra byggeår.
Oppbygging av undertak er kontrollert ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler.

Antatt levetid på undertak og takstein er mellom 20-40 år. Takstein kan ha noe lengre levetid (50 år)

Det er ikke registrert noen lekkasjer i innvendige himlinger.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Forventet brukstid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takstein.
-Alder og normal slitasje på bygningsdelen.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.
Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

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

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje. Mindre drypp i skjøter er registrert.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loft konstruksjon er inspisert via loftsluke. Loft har delvis bord på gulv. Loftet brukes som lagerplass. Begrenset takhøyde.

Loftet er ventilert via spalter i raft. Noen spalter er tildekket av isolasjon etc.
Svertesopp som resultat av kondensering/mangelfull ventilasjon. Dette forholdet er kommentert allerede i punkt 4.1.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Ventilasjonskanaler har manglende isolasjon, kan resultere i kondenseringer.
Ventilasjonskanaler må isoleres, grunnet loftet er utført som kaldt rom.
-Gjennomføringer i undertak har ikke tilstrekkelig tetting rundt kanaler, anbefalt tettet for å forhindre inndriv av regn/fukt.
-Isolasjon må etterses.
Forhold med skjolder er allerede omhandlet.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er en terrasse i front/side av boligen på ca. 42 kvm. med terrassebord.
Terrasser er oppført på søyler og bjelker i impregnerte materialer.
Deler av terrasse har vindu og vegger.

En markterrasse på 13 kvm er plassert på tomten mot nord.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Terrasser har råteskader i terrassebord, bjelker og vegger. Vindusrammer har omfattende råteskader.
-Terrasser er underdimensjonerte med nedbøy.
-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord. Kan være skulte feil og mangler med bygningsdelen.

Terrasser må påregnes en total utskifting.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-



7. Piper og ildsteder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

En dobbel og en enkel pipe er oppmuret i teglstein fra byggeår.

Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluker i kjeller.
Det er montert 1 peis-innsats i 1. etasje og en vedovn i kjeller.

Dobbel pipe har heldekkende pipe- beslag over tak.

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.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder/slitasje på piper og ildsteder.
-Fliser under ovn i kjeller har bom.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt betong mot grunn. Deler av gulv har plater under tepper.
Gulv i boligen har for det meste parkett og teppe.
Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

Målt høydeforskjell mellom 13-17 mm. gjennom hele rommet i samtlige etasjer.
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 vilimidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

9. Rom under terreng

9.1 Bod ved kjellerstue

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Rom under terreng har utforede vegger som har plater med tapet og noe panel. Tak har panel.
Gulv har tepper og belegg.
Bod ved kjellerstue er utgangspunktet for fuktmålinger i borhull.
Rom under terreng er fra byggeår.

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.

Det er utført målinger flere steder i kjeller men kun boret et hull.
Utført fuktsøk mot grunn flere steder i hele kjelleren.

Merknader: -
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk og papp mot grunnmur. Vegger under terreng skal ikke papp benyttes.
Vanlig utførelse ved oppføringspunktet.

Det er i hulltaking påvist fukt i utforede vegger. Fuktighetsmålingen viser 25,7% vektprosent i bunnsems. Registrert fukt også andre steder i kjeller mot terreng.
Måling i bunnsems tilsier at det er et fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur. Full metning av trevirke oppnås allerede ved 27-28% vektprosent.

Grunnlag og tiltak for TG.
-Grunnet feil oppbygging av utforede vegger under terreng og påvist fukt i vegger.
Vegger/gulv må fjernes og erstattes med nytt, tiltaket kan ikke påbegynnes før utvendig drens/fuktsikring er utbedret.
-Påvist fukt i kjellergulv, med samme resultat flere steder i hele kjelleren.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger.
-Kan muligens sees i sammenheng med mangelfull drens og utvendig fuktsikring mot grunnmur.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas over 300.000.-



Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Henviser til punk 9.1.1. for informasjon og fuktmålinger. Gulv er allerede medtatt.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Henviser til punk 9.1.1. for informasjon og fuktmålinger. Gulv er allerede medtatt.

Merknader:

10. Våtrom

©mstr.no

www.bmtf.no

10.1 Bad kjeller

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har våtromstapet, gulv har malt betong og taket har takplater.
Vask, blandebatteri, frittstående badekar og gulvstående toalett.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventiler i vegg med naturlig avtrekk.

Våtrommet er fra byggeår.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Hjørnelister er i trevirke, ikke fuktbestandige.
-Gulvet er listet med trelister.
-Sprekk i våtromstapet.
-Kun naturlig avtrekk, mangler tilluft spalte ved dør.
-Alder og slitasje på våtrommet.

Tiltak.
-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.
Estimerte kostnader kommer på punkt 10.1.3



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Gulvet har en sluk i plast, plassert under badekar. Gulvet har fall mot sluk og malt overflate.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er i dette tilfellet skjult og ikke mulig å kontrollere.
Antar at gulvet har belegg men usikkert, mulig kun malt.
Vegger har våtromstapet, med sprekker.
Våtrommet er fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
Våtrom har flere avvik som vurderes til at våtrommet må total rehabiliteres.
Påvist fukt i konstruksjon, det er ved fuktsøk registrert fukt i gulvkonstruksjonen.

Tiltak
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



10.2 Bad 1. Etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

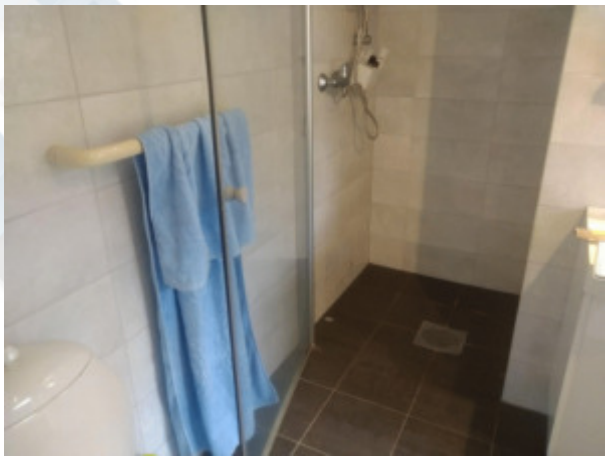
Vegger har fliser og tapet, tak har plater.
Gulvet har fliser.
Innredet med vask og blandebatteri. Dusjnisje, glassdør, garnityr og gulvstående toalett.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilasjon består av naturlig avtrekk.
Våtrommet er antatt delvis fornyet i nyere tid, antatt tidlig 2000.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Naturlig avtrekk må erstattes med mekanisk, tilluft spalte under dør må etableres.
-Alder og slitasje på våtrom. Kort gjenværende levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulvet består av to sluker i plast, fliser med varmekabler.
Lokalt noe fall til sluk i dusj.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe redusert fall ved utside dusjhjørnet mot dør.
-Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.
-Sprekk i fugemasse samt bom i flere fliser i dusjsone.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

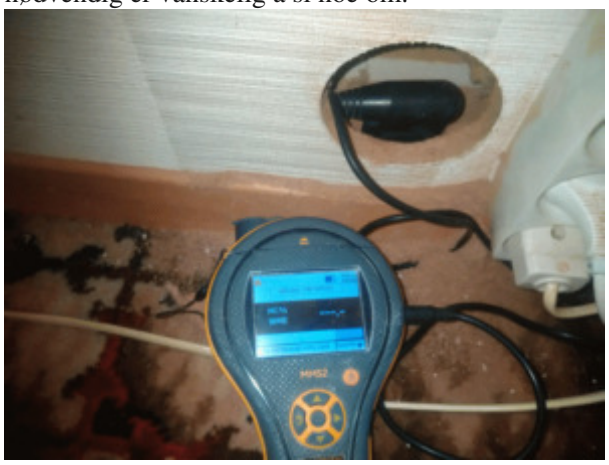
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er antatt i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring -ikke synlig på sluktype- Vinyl belegg er trolig fra byggeår. Vegger har usikker membran løsning.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet gangen- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.
Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.

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



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. Etasje

TG 2 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, vask og blandebatteri.
Frittstående kjøle/fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator over platetopp.
Røropplegg er i kobber, avløp i plast.
Parkett på gulv, vegger har tapet og takplater i himling.

Innredning er fra byggeår med delvis noen nyere skap, usikker alder. Fronter er antatt fra nyere tid.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Benkeplate har svellskader ved vask/oppvaskmaskin.
-Det er registrert svellskader under vask, ikke påvist fukt på befaringsdagen.
-Alder og slitasje på innredning/utstyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Innvendige vegger har plater med tapet og noe teglstein.
Gulv har vinyl-belegg, parkett, tepper og fliser.
Tak har malte plater og panel.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. 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.

Merknader: -
-Overflater er fra byggeår, må påregnes fornying.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Stoppekranen er montert i kjeller ved varmtvannsbereder.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er fra byggeår.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.

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.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige/utvendige vannledninger.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder er montert i vaskekjeller ca. 300 liter.
Varmtvannsberedere er fra byggeår.

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 2 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på terrasse ved stue og en på fremside av boligen.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumper er fra 2007-2008.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader: -
-Varmepumpe har passert mer en halvpart av sin brukstid.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med ventiler i vegger og vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Ventilasjonen i våtrom er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/wc-rom.
-Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler i vegger.
-Ventilasjonskanal har påvist hull i kanal på loft.

Tiltak.
-Ventilasjonen må forbedres med flere ventiler i vegger, mekanisk ventilasjon i våtrommet/wc-rom samt tilluft-spalter på dører for gjeldende rom.
-Ventilasjonskanaler har behov for fornying/rens.

©mstr.no

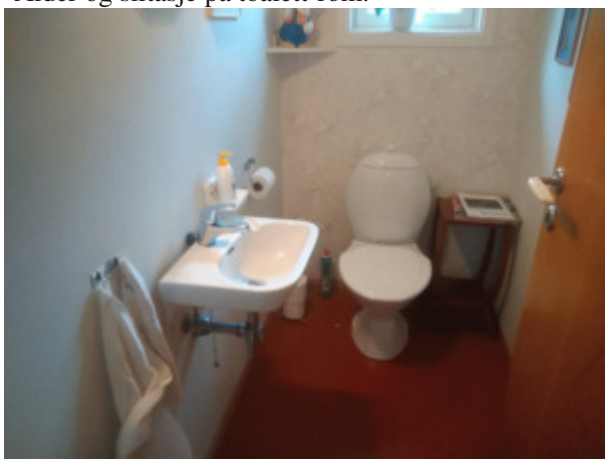
www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask, blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger har tapet, vinyl-belegg på gulv og taket har takplater.
Naturlig ventilasjon.
Fra byggeår.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Ventilasjon bør etableres med mekanisk avtrekk.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1
-Alder og slitasje på toalett-rom.



14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Frittstående carport med bod er oppført på tomten. Oppmålt totalt til 47 kvm.
Carport har støpt betonggulv, 36 kvm.
Bod er oppmålt til 11 kvm.

Enkel standard.

Ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Taket er oppført som saltak kledd utvendig med betongpanner.
Beslag, nedløp og takrenner er av plast.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Yttertak har lekkasjer, synlige fuktmerker i takkonstruksjon.
-Sprekker i betonggulv, anbefalt holdt under oppsikt.
-Det er registrerte råteskader flere steder på fasader.
-Søyler er ført direkte mot betong, påbegynnende råteskader.

Behov for strakstiltak, må påregnes rehabilitert.

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



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 finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i entre 1. etasje. Hovedsikring og jordfeilbryter.
Skrusikringer fra byggeår. Egen måler i skap.

Elektriske opplegg er fra byggeår, må påregnes betydelige oppgradering.

Merknader: -
-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.

©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 ikke fremlagt godkjente tegninger av 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:

Hjemmelshaver Else Irene Sægrov Aarrestad er død, derav er heller ikke egenerklæringsskjema levert.
Undertegnende har heller ikke mottatt informasjon om boligen fra slekt av hjemmelshaver.

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.

-Utvendig trapp mangler håndløper/rekkverk. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.
Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter. Rekkverk må monteres.

-Innvendige rekkverk trapper har for store åpninger etter dagen krav, og er noe lavt, maksimale åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

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

-Det er registrert ekskrementer fra mus på loftet. Anbefaler kontakt med skade/saneringsfirma for sjekk.

-Det er ikke foretatt -opplyst- radonmålinger i boligen. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring. Anbefalt utført.

Oppvarmingen av boligen består av varmepumper, vedovn, varmekabler og panelovner.

Utvendige flater med skifer har bom (manglende feste), må påregnes tiltak.

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.
1.4	Støttemurer
	Støttemur har noe skjevheter, grunnet marktrykk fra fyllmasser. Press fra fyllmasser i terreng oppside er årsaken. Anbefaler å holdes under oppsikt. Mur er oppført på fjellpartier, skal ha drenerende masser i underkant. Rekkverk er noe under dagens krav til høyde, skal ha min. 100 cm høyde. Rekkverk kan klatres i grunnet mellomrom mellom bord. Rekkverk skal ikke kunne klatres i, trenger ombygging. Natursteins-murer på tomten består av lødd stein, med enkel standard.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Bordkledning er stedvis slitt, det er registrert råteskader flere steder i fasader. -Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning ved terrasse og noen partier mot vest. 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. TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG 2. -Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man må beregne partiell utskifting. (kort resterende levetid igjen) - Lufting/musetetting -stedvis- må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger. Estimerte utbedringskostnader på råteskader i trekledning blir satt til ca. 100 000-150 000,-
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer er fra byggeår og har passert sin normale levetid. Det er ikke registrert store råteskader i trerammer, derav TG 2. -Vindu i kjeller har bom og sprekker i murpuss rundt åpninger. Bør vedlikeholdes. -Vinduer og dører har passert sin normale levetid og står for utskifting uansett i de nærmeste årene for å imøtekomme dagens isoleringskrav.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Isolasjon i bjelkelag bør etterses. Anbefalt også en gjennomgang for å forbedre luftlekkasjer. -Alder og normal slitasje. -Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Forventet brukstid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takstein. -Alder og normal slitasje på bygningsdelen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje. Mindre drypp i skjøter er registrert.
5.1	Innvendig Loft
	-Ventilasjonskanaler har manglende isolasjon, kan resultere i kondenseringer. Ventilasjonskanaler må isoleres, grunnet loftet er utført som kaldt rom. -Gjennomføringer i undertak har ikke tilstrekkelig tetting rundt kanaler, anbefalt tettet for å forhindre inndriv av regn/fukt. -Isolasjon må etterses. Forhold med skjolder er allerede omhandlet.
7.1	Piper og ildsteder
	-Alder/slitasje på pipe og ildsteder. -Fliser under ovn i kjeller har bom.
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vilimidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
10.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom. Estimerte kostnader kommer på punkt 10.1.3
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
10.2.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	-Naturlig avtrekk må erstattes med mekanisk, tilluft spalte under dør må etableres. -Alder og slitasje på våtrom. Kort gjenværende levetid.
10.2.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe redusert fall ved utside dusjhjørnet mot dør. -Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. -Sprekk i fugemasse samt bom i flere fliser i dusjsone.
10.2.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Grunnlag og tiltak for TG. -Alder på membran har passert sin normale levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
11.1	Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje
	-Benkeplate har svellskader ved vask/oppvaskmaskin. -Det er registrert svellskader under vask, ikke påvist fukt på befaringsdagen. -Alder og slitasje på innredning/utstyr.
12.1	Andre rom
	-Overflater er fra byggeår, må påregnes fornying.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige/utvendige vannledninger. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
13.2	Varmtvannsbereder
	-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
13.4	Varmesentraler
	Varmepumpe har passert mer en halvpart av sin brukstid.
13.5	Ventilasjon
	-Ventilasjonen må forbedres med flere ventiler i vegger, mekanisk ventilasjon i våtrommet/wc-rom samt tilluft-spalter på dører for gjeldende rom. -Ventilasjonskanaler har behov for fornying/rens.
13.6	Toalettrom
	-Ventilasjon bør etableres med mekanisk avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 -Alder og slitasje på toalett-rom.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	-Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes. -Etablere bedre fall fra grunnmur. -Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drens-ledninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Terrasser har råteskader i terrassebord, bjelker og vegger. Vindusrammer har omfattende råteskader. -Terrasser er underdimensjonerte med nedbøy. -Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord. Kan være skulte feil og mangler med bygningsdelen. Terrasser må påregnes en total utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.1	Bod ved kjellerstue Veggenes og himlingens overflater
	-Grunnet feil oppbygging av utforede vegger under terreng og påvist fukt i vegger. Vegger/gulv må fjernes og erstattes med nytt, tiltaket kan ikke påbegynnes før utvendig drens/fuktsikring er utbedret. -Påvist fukt i kjellergulv, med samme resultat flere steder i hele kjelleren. -Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger. -Kan muligens sees i sammenheng med mangelfull drens og utvendig fuktsikring mot grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	-Yttertak har lekkasjer, synlige fuktmerker i takkonstruksjon. -Sprekker i betonggulv, anbefalt holdt under oppsikt. -Det er registrerte råteskader flere steder på fasader. -Søyler er ført direkte mot betong, påbegynnende råteskader. Behov for strakstiltak, må påregnes rehabilitert,
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250253

Selger 1 navn
Sigurd Arnt Aarrestad

Gateadresse
Sørmarkveien 15A

Poststed	Postnr
Stavanger	4019

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Else Irene Sægrov Aarrestad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Lena Karin Aarrestad Weibel, Åse Marianne Aarrestad og Sigurd Arnt Aarrestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250253

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250253

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Aarrestad	2364adb8b98d772c9b5b e1ecd196ea8fb76487af	31.08.2025 12:14:22 UTC	Signer authenticated by One time code

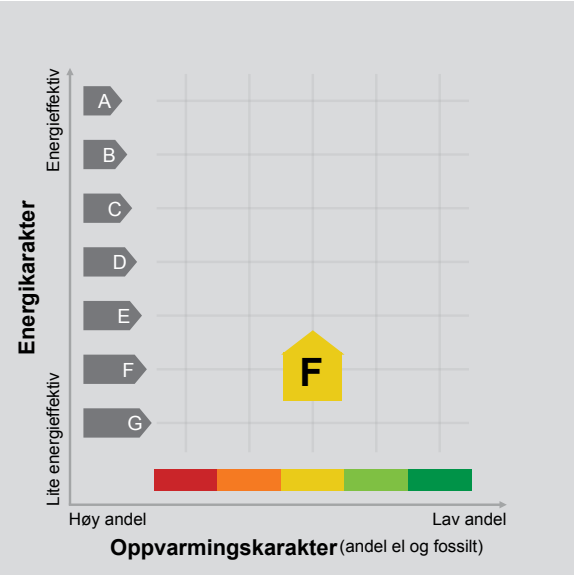
Document reference: 301250253

- 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	Sørmarkveien 15A
Postnummer	4019
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	532
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4320921
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141514
Dato	29.06.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	284
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

BYGNINGSTEGNINGER

Situasjonskart over en del av
Gnr.24 bnr.138
(Sørmarkkroken 15)
M=1:1000 Ekv.=1m Areal= 825m^2
Kartref.= O 21
Konf.Bygningsrådsvedtak av 9.3.79.

Stavanger Oppmålingsvesen, den 4.7.79.

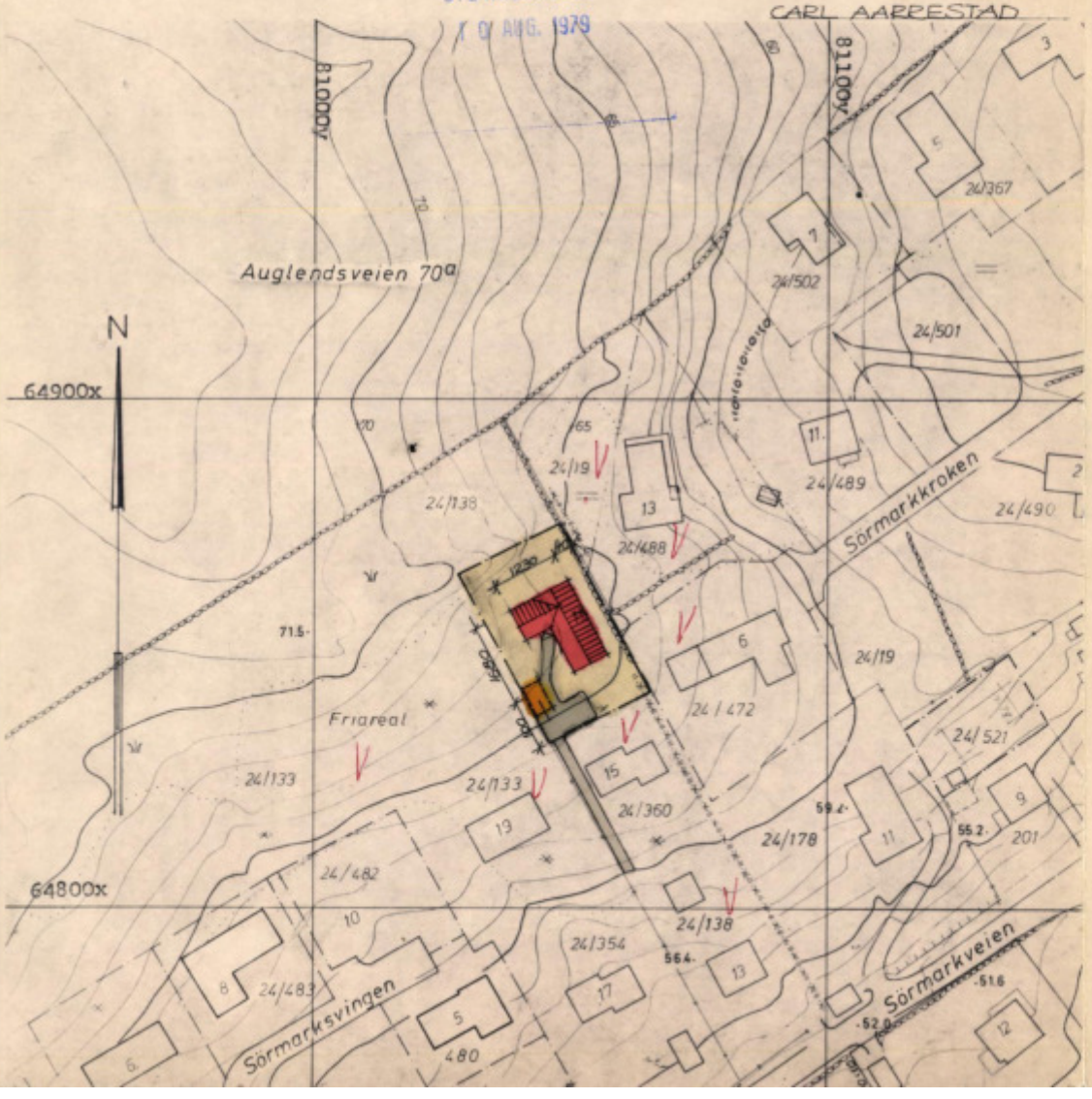
Odd Jan Larsen
avd.leder

Kari Tofte Hvidsten

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 AUG. 1979

Vannledning
overvann
spillvann
reg.gatehøyder

Hjemmelshaver: Sverre Sægrov
24/138: " "
24/133: Nils Inge Sægrov
24/488: Leif Johs. Lie
Bjelland
24/472: Johanne Birkeland og
Øyfred Birkeland
24/360: Kari og Bjarne
Halseth
24/19: Inge Lie Bjelland,
Anna Vassbø,
Johanne Birkeland



Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
16.08.79 02315 Jnr.
A.nr.

BESKRIVELSE FOR

GNR. 24 BNR. 138 (EN DEL AV)

GATE SØRMARKKROKEN NR.15

Kfr. bygningsrådsvedtak av 9.mars 1979.

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Garasjeplassering.

Huset skal plasseres som bestemt av bygningsrådet.

Offentlige vann- og kloakkledninger kan anvises i Sørmarkveien.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv tilpasses terrenget.

Gatehøydene kan ikke oppgis på det nåværende tidspunkt.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningsnett.

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

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

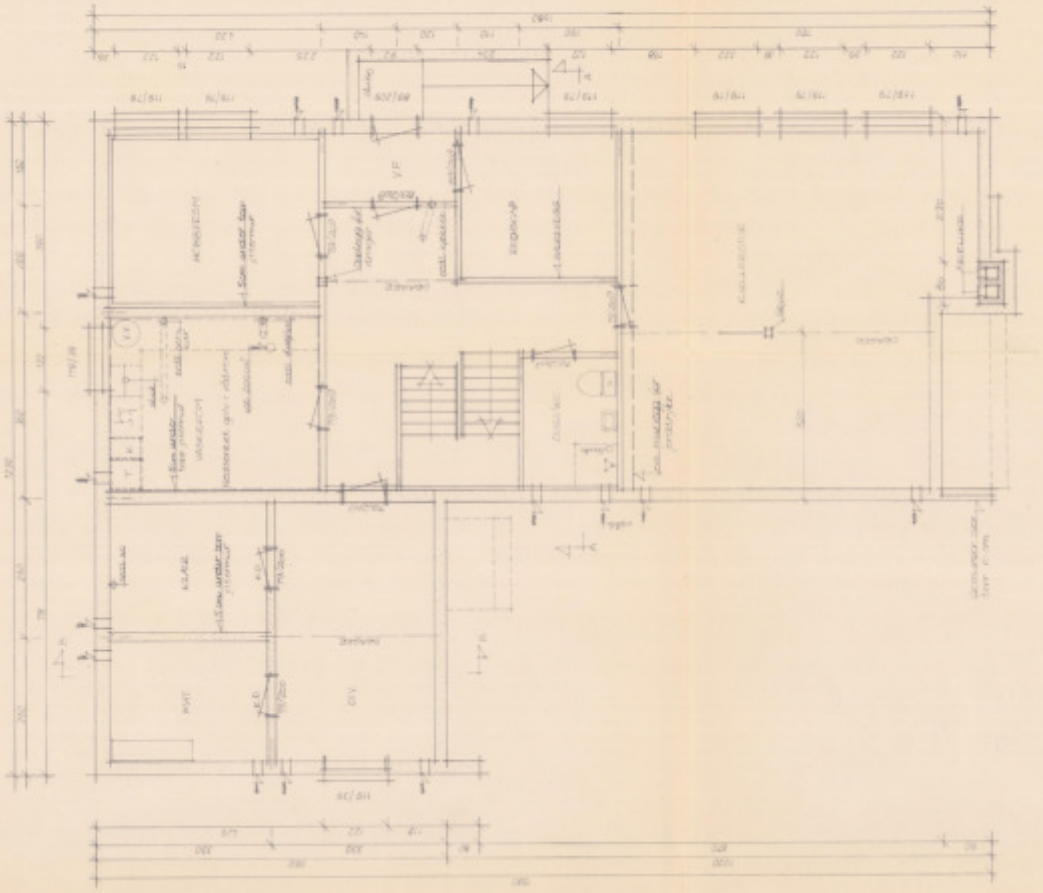
OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 19.juli 1979

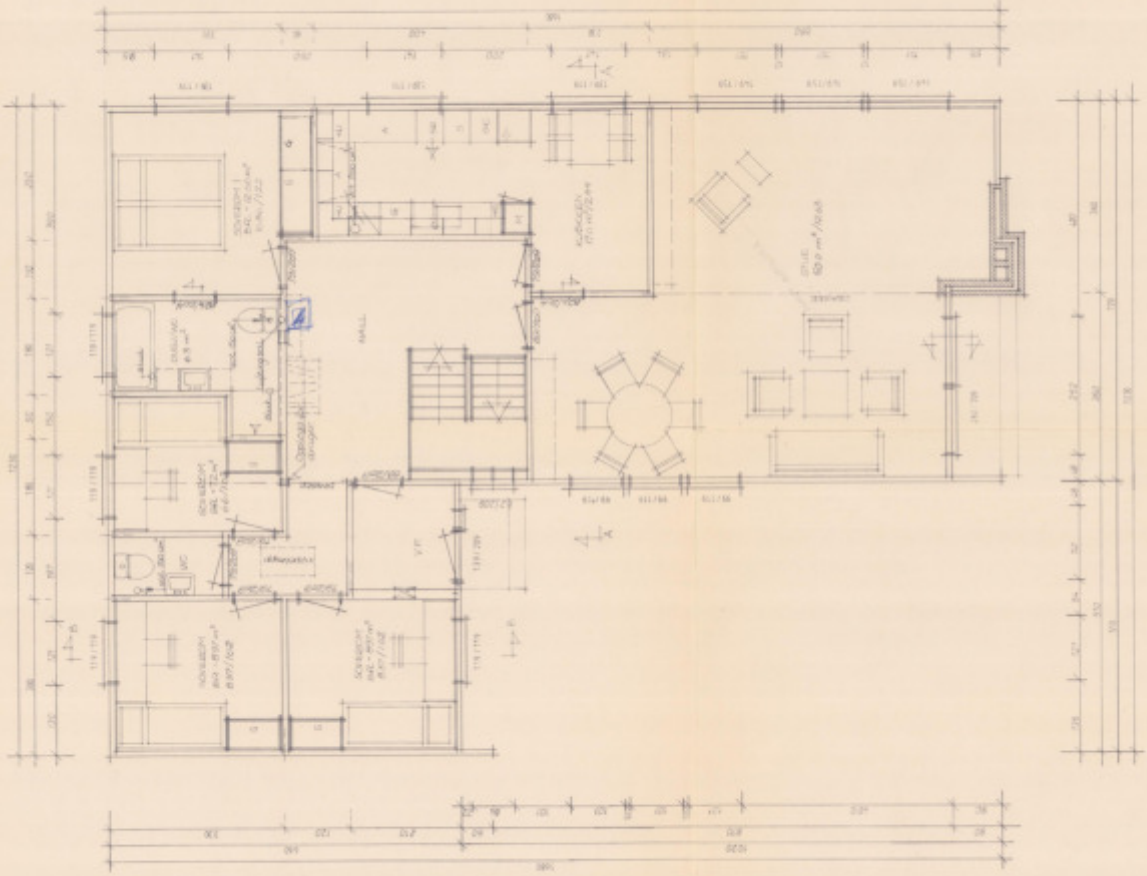
Odd Jan Larsen
fung.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 64.3 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 66.7 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - (bestemt på stedet / 19 av





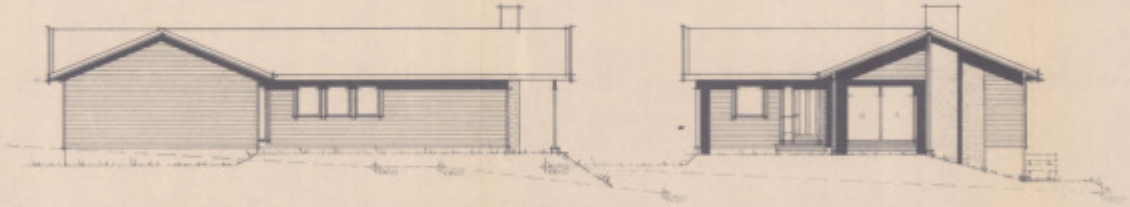
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDELEN
16 FEB 1979

Stavanger Kommune
Byggesaksavdelingen
16.02.79 03315
Ark.

22*

BRØDR. HETLAND AS

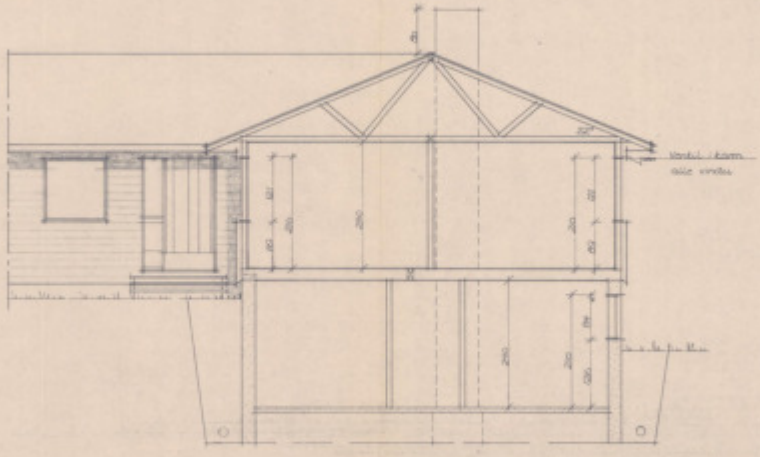
K-151-S



FASADE MOT SØR-VEST

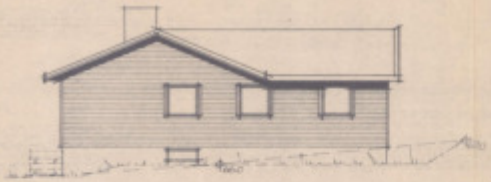
FASADE MOT SØR-ØST

FASADER

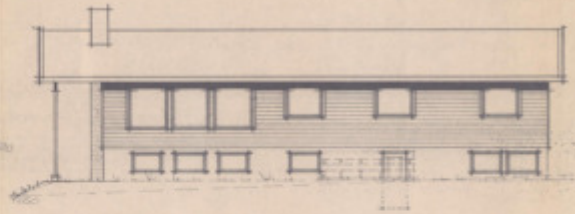


SNITT A-A

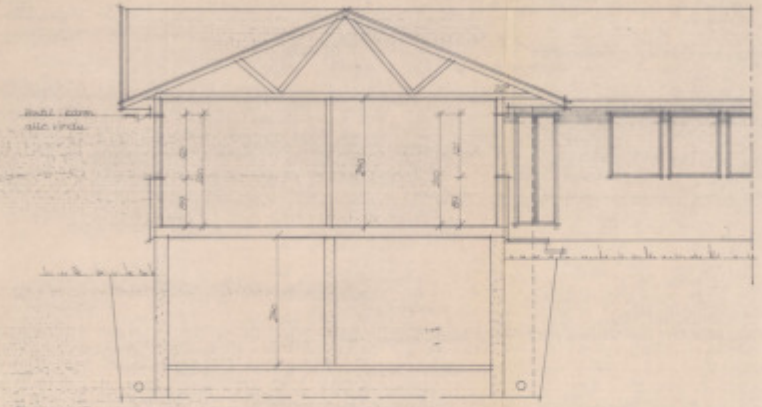
Nivåforskjell lett
Nivåforskjell tydelig



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



SNITT B-B

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 OKT 1979

Bruttoareal = 150,45 m²
Nettoareal = 143,64 m²

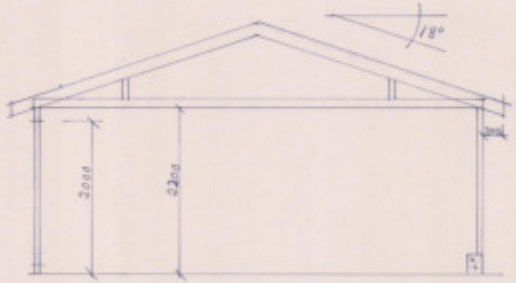
22*

ENEBOLIG			
Tegner: CARL AARRESTAD			
Konstruktør: GRØMAS & N	Dato:	Målestokk: 1:50	Tegn. nr. A-5
Kontrollert: STAVANGER	Dato:	1:100	Rev.

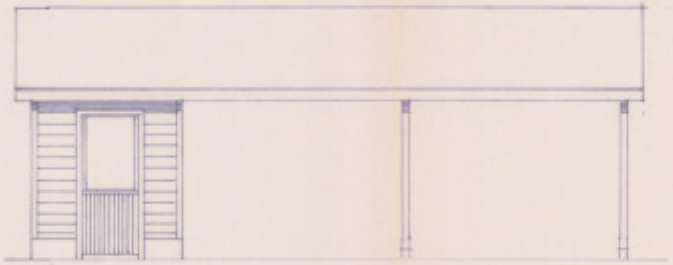
BRØDR. HETLAND AS

14-151-S

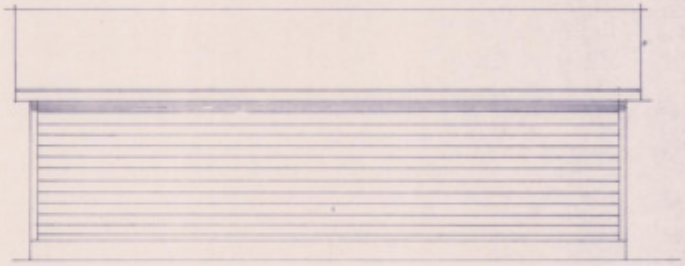
Denne tegning er vår eiendom og må ikke vanhellig benyttes eller etterlignes. (Åndsverkloven av 1961)



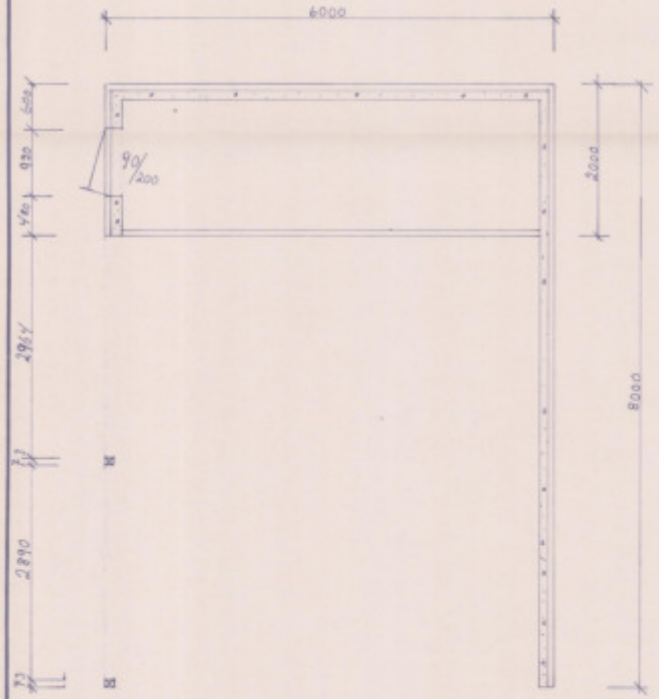
SNITT



NORDVEST



SYDØST



GRUNNPLAN



NORDØST



SYDVEST

STAVANGER KOMMUNE

4 APR. 1989

BYGNINGSSJEFEN

REV.

BYGGHERRE:	CARL Aarestad
POST ADR.:	SØRMARKVN. 15 A
BYGGESTED:	SØRMARKVN.
KOMMUNE:	STAVANGER

MÅL: 1:50	TYPE: SPESIAL
DATO: 3-4-89	
TEGNET: Tmø.	
TEGN. NR.:	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA SØRBØ TRELAST A/S JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

SØRBØ TRELAST A/S
MARIERO
Tlf. (04) 56 50 00
Postboks 3084
4004 Stavanger

BR/bw

Brødrene Hetland A/S
Postboks 370

4301 SANDNES

GNR. 24, BNR. 138, SØRMARKKROKEN REVIDERT TEGNING AV ENEBOLIG FOR CARL AARRESTAD

Revidert tegning stemplet bygningssjefen 19. oktober 1979 godkjennes.

En godkjent tegning følger vedlagt i retur.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 29. oktober 1979

Reidar Haukali

B. Rygg

B 1447 Ref.

BR/bw

Herr Carl Aarrestad
Fjellveien 4

3470 SLEMMESTAD

GNR. 24 DEL AV BNR. 138, SØRMARKKROKEN ENEBOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Byggets vann- og kloakkanlegg må utføres etter ingeniørvesenets bestemmelser for sanitæranlegg.

Røkpipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

Eventuelt nedgravde oljetanker må kontrolleres av brannvesenet før tildekking foretas.

Garasje må byggeanmeldes særskilt.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 5. september 1979

Reidar Haukali

Kopi sendes Brødrene Hetland A/S.

Situasjonskart over en del av
Gnr.24 bnr.138(532)
(sørmarkveien 15)
M=1:1000 Fkv.=1m Areal= 825m^2
Kartref.= C 21
Konf.Bygningsrådsvedtak av 9.3.79.

Stavanger Oppmålingsvesen, den 4.7.79.

Odd Jan Larsen
avd.leder

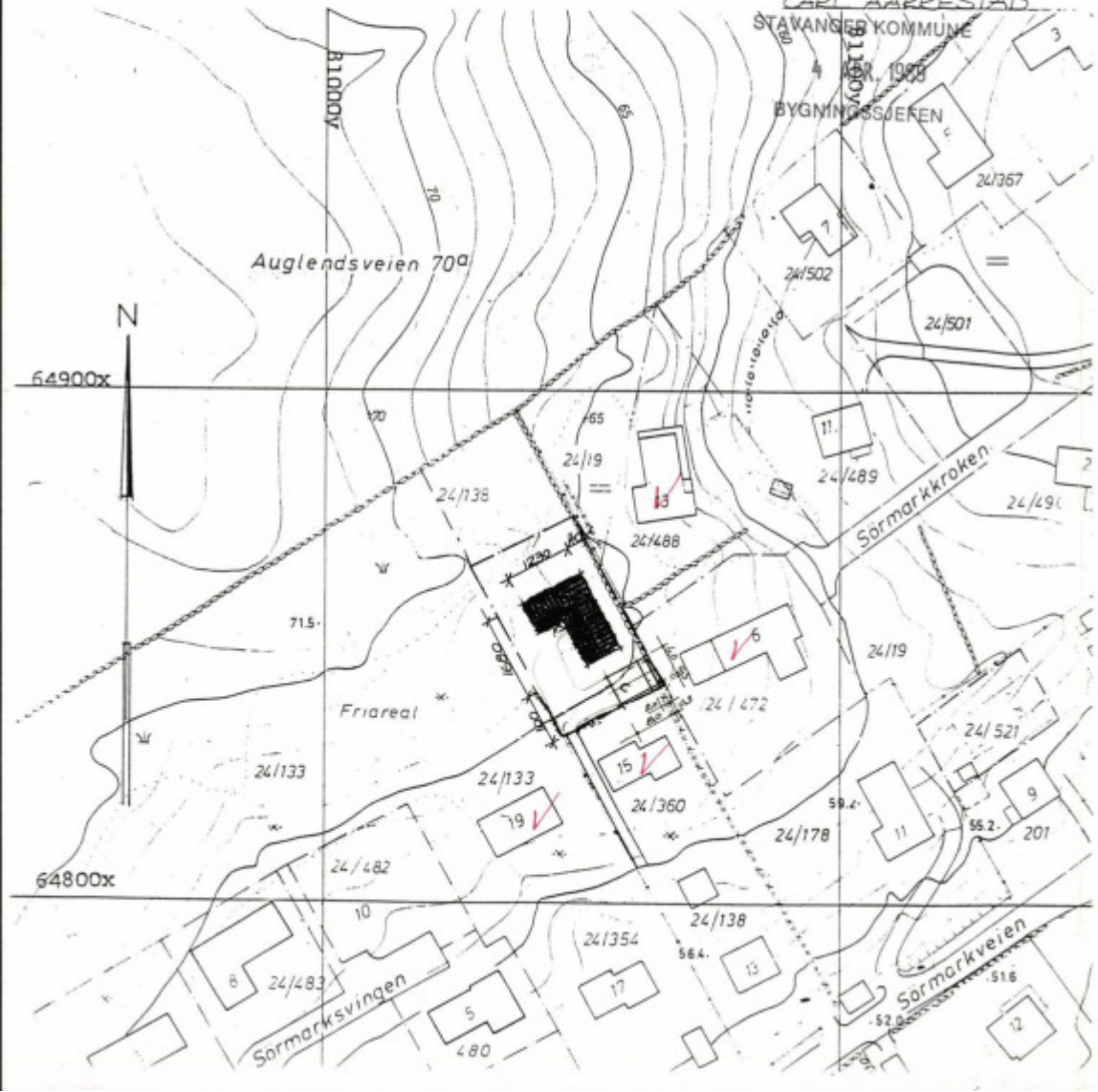
Kari Tofte Hvidsten

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 AUG. 1979

Vannledning
overvann
spillvann
reg.gatehøyder

Hjemmelshaver: Sverre Sægrov
24/138: " "
24/133: Nils Inge Sægrov
24/488: Leif Johs. Lie
Bjelland
24/472: Johanne Birkeland og
Øyfred Birkeland
24/360: Kari og Bjarne
Halseth
24/19: Inge Lie Bjelland,
Anna Vassbø,
Johanne Birkeland

CARL AARRESTAD



BESKRIVELSE FOR

GNR. 24 BNR. 138 (EN DEL AV)

GATE SØRMARKKROKEN NR.15

Kfr. bygningsrådsvedtak av 9.mars 1979.

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Garasjeplassering.

Huset skal plasseres som bestemt av bygningsrådet.

Offentlige vann- og kloakkledninger kan anvises i Sørmarkveien.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv tilpasses terrenget.

Gatehøydene kan ikke oppgis på det nåværende tidspunkt.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og EL-verket viser disse etaters ledningsnett.

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

Oppsetting av innhegning og terkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 19.juli 1979

Odd Jan Larsen
fung.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 64.3 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 66.7 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - (bestemt på stedet / 19 av

STAVANGER KOMMUNE

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 40723 stvgr n

BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Ref: TK/ako
Jnr: B 0490 Ref/A 511

Stavanger, 18.04.89

Carl Aarrestad
Sørmarkveien 15a

4019 STAVANGER

GNR. 24, BNR. 532, SØRMARKVEIEN 15A CARPORT

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Byggets høyde og plassering på tomten må påvises av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes for godkjenning.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 99, jfr. § 110 nr. 5.

0469,,71

STAVANGER KOMMUNE

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 40723 stvgr n

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

0469,,71

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..gnr. 24, bnr. 532 (138) Sørmarkveien 15
tilhørende ....Carl Aarrestad..... og utført etter
bygningsrådets vedtak av ..5.sept.1979 sak 1447 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Ventil over tak w.c.
2. Utvendige trapper med rekkverk.
3. Planering av terreng med fall fra huset.
4. Attest fra byingeniøren.

Igangsatt 1.12.1979

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 21. juli 1980

Reidar Haukali

.....

Eirik M. Strøm

REGULERING

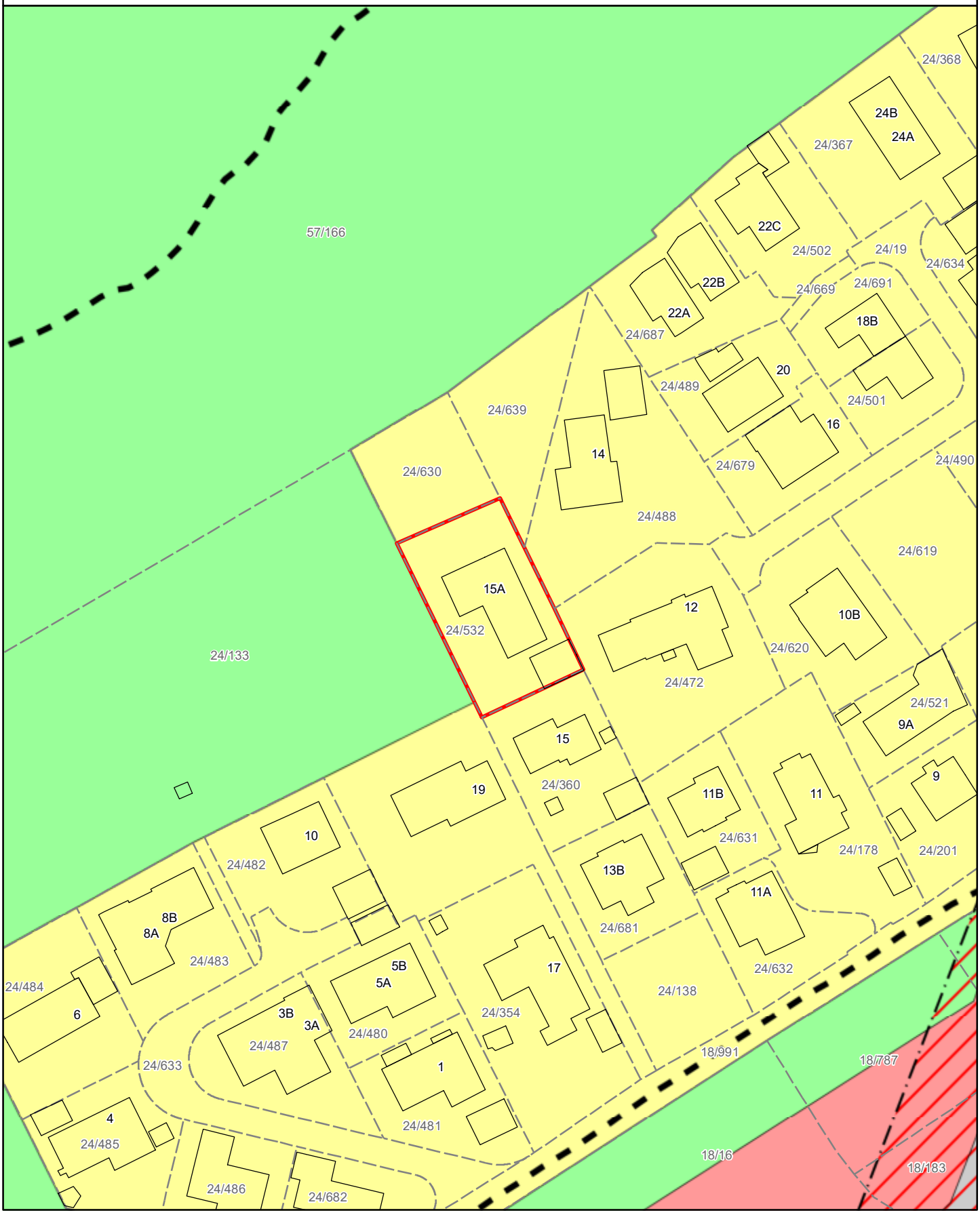
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/532/0/0
Dato: 2025-06-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

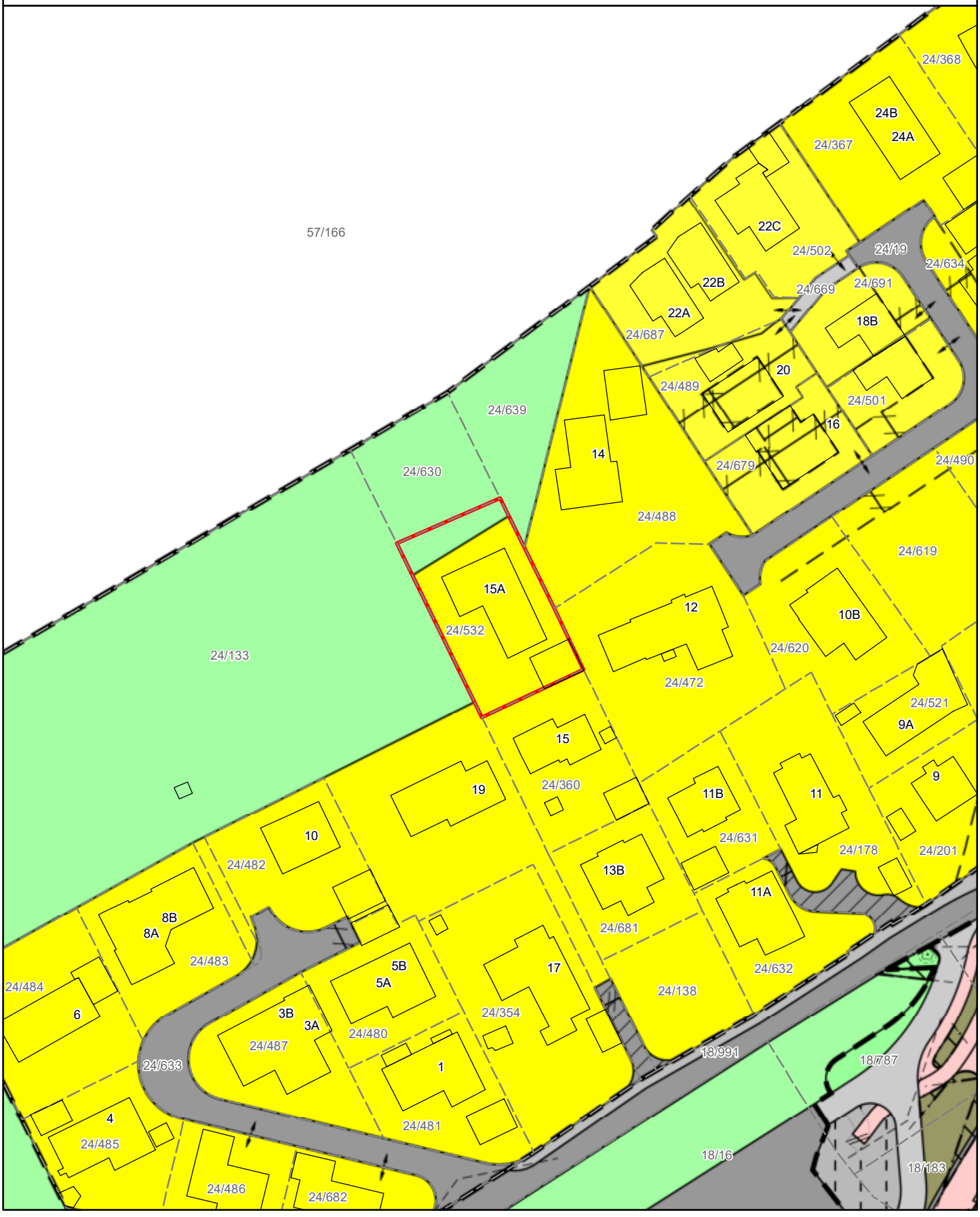


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/532/0/0
Dato: 2025-06-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: 631
Ikrafttredelsesdato: 11.10.1972

Stavanger kommune



Bestemmelser til

Plan 631. Sørmarkveien

Ikrattredelesdato plankart 11.10.1972.

Bestemmelser vedtatt 16.04.2021 etter fullmakt § 12-14.

1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boliger

Maksimal tomteutnyttelse skal ikke overstige 30 %-BYA (bebygd areal) inklusiv nødvendig parkering.

For hver boenhet skal det opparbeides minst 100 m^2 uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 6 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og mønehøyde 8 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak skal gesims ikke overstige 6,5 m. Takopplett/arker på saltak skal ikke kan være mer en 1/3 del av takets lengde.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	27.06.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	24	Bnr:	532	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sørmarkveien 15A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	24/360, 24/133
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:	12697

* 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.

Fakturadato 25.02.2025

Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritekst
1000	FASTDEL RENOVASJON	902,75	225,69	1.128,44	1 stk 1805,50 0,5 010125-010725
1122	RESTAVFALL 120 L	1.327,25	331,81	1.659,06	1 stk 2654,50 0,5 010125-010725
6200	FASTDEL VANN	1.494,60	373,65	1.868,25	282 m2 10,60 0,500 010125-300625
6222	STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	1.734,30	433,58	2.167,88	423 m3 8,20 0,500 010125-300625
6300	FASTDEL AVLØP	2.044,50	511,13	2.555,63	282 m2 14,50 0,500 010125-300625
6322	STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	2.474,55	618,64	3.093,19	423 m3 11,70 0,500 010125-300625
6500	FEIING OG TILSYN	225,00	0,00	225,00	1,00 Stk 450,00 1/1 010125
		10.202,95	2.494,50	12.697,45	

UTSKRIFT FRA MATRIKKELEN

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.06.2025 11:40

Eiendom 1103-24/532

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.06.1979	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	825 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	24	Beregnet areal	825	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	532	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sørmarkveien 15A	4019 Stavanger	Bekkefaret 5	Ullandhaug	Bekkefaret

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.06.1979	Kart- og delingsforretning	1103-24/138	Avgiver	-825
		1103-24/532	Mottaker	825
15.05.2025	Annen forretningstype	1103-24/532	Avgiver	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4320921			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	282/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1980	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	282/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	282	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	144/0	0/0	144/0
K01	Kjelleretasje	0	138/0	0/0	138/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4728769			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	18.05.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	45/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	45/0	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

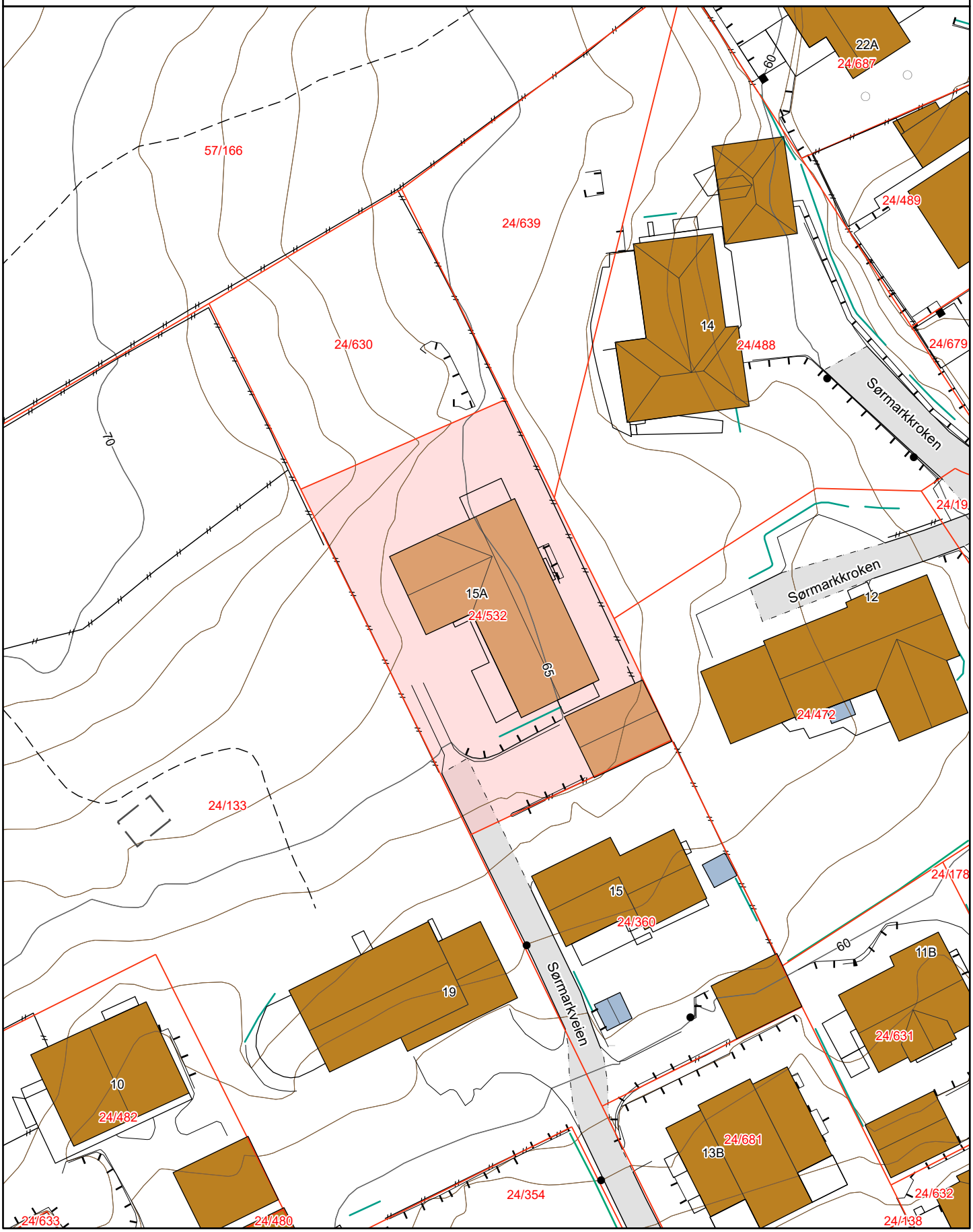
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	45/0	45/0

Oversiktskart

Adresse: **Sørmarkveien 15A, 4019 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/24/532/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 825 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.06.2025

N



Matrikkelkart

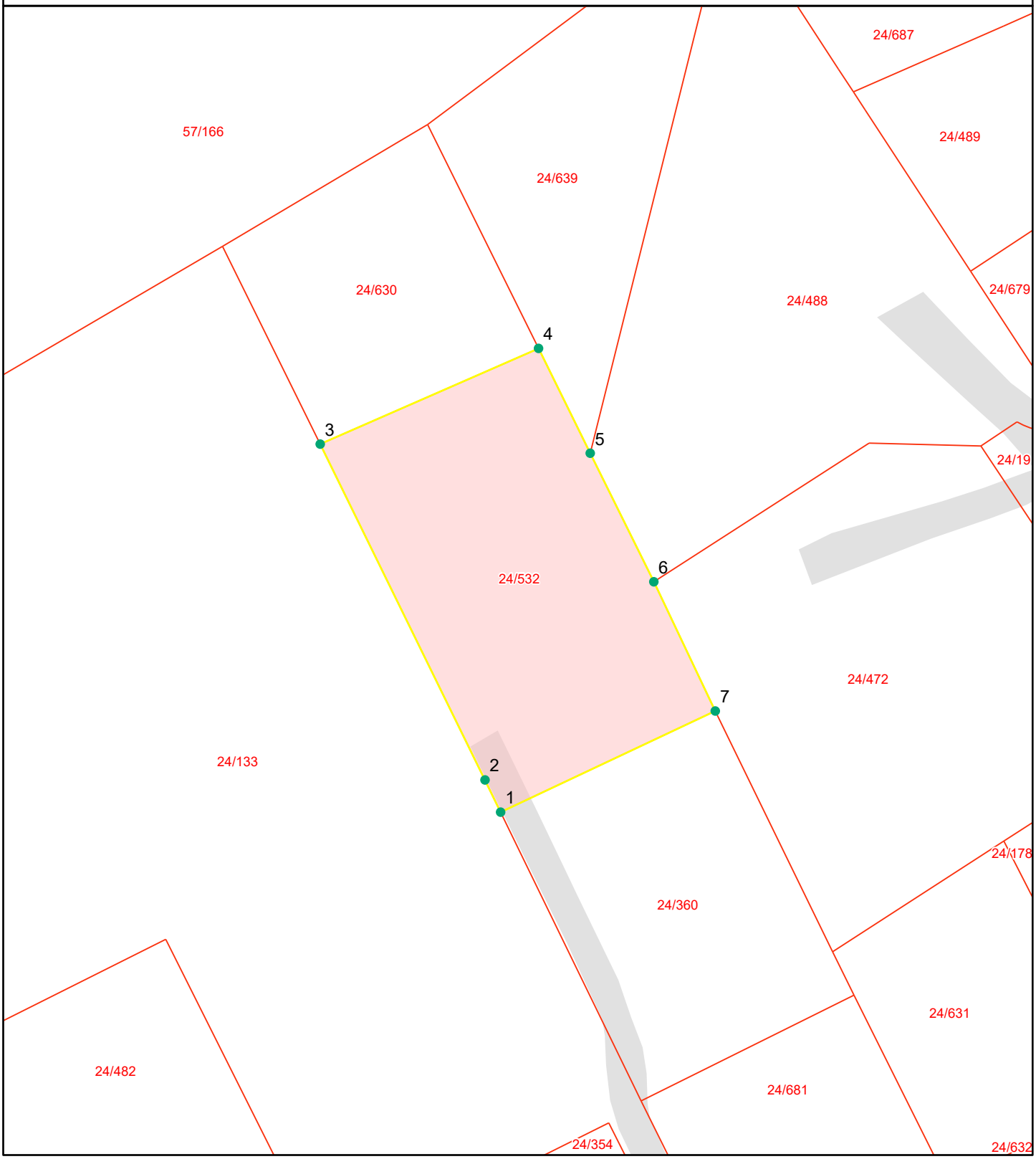
Adresse: **Sørmarkveien 15A, 4019 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/24/532/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 825 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.06.2025

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: 825 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538168.19	311440.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.31	0
2	6538171.16	311438.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	34.62	0
3	6538202.14	311423.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.07	0
4	6538210.97	311443.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.82	0
5	6538201.3	311448.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.27	0
6	6538189.44	311454.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.24	0
7	6538177.52	311460.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.96	0

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/532/0/0
Dato: 2025-06-27
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sørmarkveien 15A
Gnr. 24 Bnr. 532 og Gnr. 24 Bnr. 630 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0253

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