FORUSMYRA 10

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Forusmyra 10, 4031 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 13, bnr. 264

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1548 **Referansenummer:** FR5785

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Forus i Stavanger kommune, bygget i 1980 iht. opplysninger fra eier.

Boligen har vært gjennom oppgraderinger og renoveringer de siste årene og fremstår mer moderne enn byggeåret tilsier.

Bygget er oppført med grunnmur av lecamur/betong med pussede fasader.
Trekonstruksjoner i yttervegger, over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med liggende kledning i tre.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Takkonstruksjon bygget som valm i tre og tekket med betongtakstein,

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold, samt konstruksjonsmåte.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Boligen har stedvis behov for noen oppgraderinger, det anbefales jevnlig vedlikehold for å forlenge byggets levetid.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra byggeår.

Nedløp, beslag og takrenner av plast/aluminium/bly.

Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk med utvendig fasade av liggende trekledning, fra byggeår.
Det er lufting bak kledning - sjekket tilfeldige steder.

Yttertak er valm av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gesims, samt spon/isolasjon mot etasjen under.

Trevinduer med 2- og 3-lags glass i 1. og 2. etg., noe varierende alder fra 1980/2008/2013.
Aluminium med 3-lags glass, i K.etg.

Ytterdører av tre, terrassedører av tre og 2-lags glass, både fra byggeår og noen nyere med varierende alder.

Terrasse med utgang fra stue i 1.etg, på ca. 29 m2.
7 m2 av terrassen er overbygget og etablert som en åpen utestue.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre, tre-rekkverk målt til ca. 88 cm høyde.
Vegger og tak i utestue er åpne og uisolerte trekonstruksjoner.

Svalegang/balkong i 1. etg, på ca. 6 m2, med utgang fra garderobe.
Bygget i trekonstruksjon, med plategulv og blekktekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 88 cm høyde.

Det er utvendige trapp av betong og betong med steinfliser hhv. til kjeller- og hovedinngang, samt trapper av tre til terrasse/balkong/svalegang.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett/flis (vindfang)
Vegger: malte plater/panel
Tak: malte plater/panel/tak-ess

Overflater er oppgradert i 2020/2021.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Stue - 15 mm
1. etg: Kjøkken - 10 mm
K. etg: Kjøkken/stue i hybel - 15 mm

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pusset og malt mursteinspipe med sotluke plassert i soverom i hybel i k. etg.
Pipe med beslagskrage og avtrekksvifte over tak.
Ingen ildsteder er etablert i boligen, ildsted er fjernet og peis/pipe blendet igjen og pusset i 2021.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.

Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår, med nye overflater i 2020/2021.

Nyere profilerte dører.

Rom under terreng - hovedbolig

Gulv: parkett/flis
Vegger: malte plater/panel
Tak: malte plater/panel

Overflater er oppgradert i 2020/2021.

Det ble gjennomført hulltaking i vegg mot terreng, men grunnet oppforet gulv/stål bunnsvill var det ikke mulig å måle fukt.

Rom under terreng - hybel

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater er oppgradert i 2020/2021.

Det ble gjennomført hulltaking i vegg mot terreng, men grunnet oppforet gulv/stål bunnsvill var det ikke mulig å måle fukt.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg.
Fremvist dokumentasjon.
Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Rehabilitert bad i 2021. Orignalt røropplegg, flyttet plassering på dusjarmatur og lagt til armatur og avløp til badekar.
Vegger behandlet med memran, gulv fra forrige eier."

Fliser på vegger og tak-ess i himling.

Flislagt gulv med varmekabler, nyere ukjent alder.
Gulvet har varierende fall/stedvis noe motfall (kantlist ved dusjsone) på 1 meter mot sluk.
Terskel er 71 mm over gulv topp slukrist.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist på gulv.
Membran/tettesjikt på vegger er opplyst nytt i 2021 iht. mottatte opplysninger.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, badekar og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekksventil i tak, lufting via vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg.

Vaskerom i K. etg. fra 2022.
Fremvist dokumentasjon.

Malte vegger og tak.

Laminat på gulv med varmekabler.

Ingen sluk er etablert i rommet, men det er montert lekkasjesikring.

Våtromsmaling på vegger og i tak.

Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering, tilluft fra spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot bad med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

Bad i K. etg. fra 2022.
Fremvist dokumentasjon.
Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Bad pusset opp i 2022. Originalt rør opplegg beholdt. Bygget opp nytt membransjikt, tetti produkter benyttet."

Flislagte vegger og malt tak.

Flis på gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Preaksepterte ytelser
1. For dusjsonen må følgende preaksepterte ytelse være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.
- Det ble registrert minimum 1:50 til sluk i dusjsonen med dusj over sluket.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 27 mm.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot vaskerom med øvrige vann- og rørinstallasjoner.
Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Bad i K. etg. - hybel
Fremvist dokumentasjon.
Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Leilighet bygget opp fra bunn. Elektrisk håndtert av OneCo og rør av KJ vvs."

Flislagte vegger og malt tak.

Flislagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjnisje.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inn mot dusjsonen fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken - hovedbolig

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: tak-ess

Kjøkken med slette fronter, nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate, med flis som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, 2 stk. stekeovn, induksjonstopp, fryseskap og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Nytt kjøkken 2021 fra IKEA. Beholdt røropplegg, tilført nye strømkurser. Åpnet opp mellom stue og kjøkken"

Kjøkken - hybel

Gulv: laminat/parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, ukjent alder.
Stein-benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannrør og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast, samt noe av kobber.
Primært oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, noe varierende alder.
Vannfordelingsskap etablert i entrè m/vaskemaskin i hybel i K.etg.
Stoppekran er lokalisert i bod/teknisk.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom.
Primært av nyere utførelse, men antatt noe varierende alder.
Stakeluke er plassert i kinorom.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, ventiler i vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Luft til luft varmepumpe, eldre ukjent alder, plassert i stue.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

Hovedbolig: ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso.
Hybel: ca. 120 liters varmtvannstank fra Høiax.
Begge plassert i bod/teknisk i K.etg - hybel, med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2022.
Sikringsskap er plassert i trapp til K.etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2025.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Stripefundament med grunnmur av leca/betong med puss, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

Forstøtningsmurer av pusset leca for kjellerinngang, tre-rekkverk.

Eiendommen har en relativt flat tomt som stort sett er bebygd og opparbeidet med belegningsstein, hage, terrasse, samt forstøtningsmurer for trapp til
kjeller.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall langs med grunnmur og stedvis mindre områder både fra og noe flatt mot boligen, der dette er
tilgjengelig for kontroll.

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Garasje

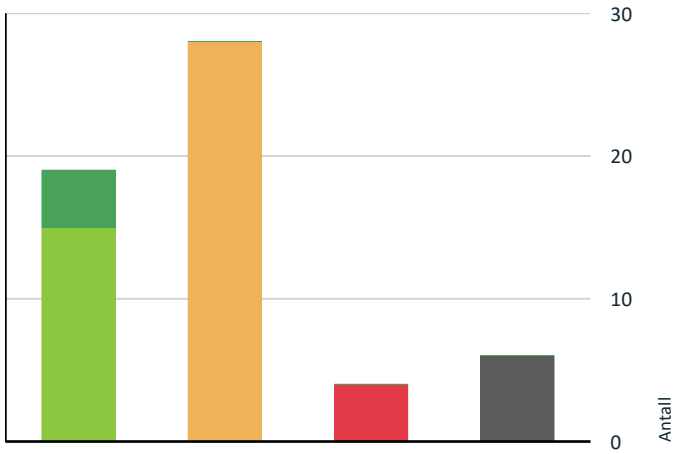
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

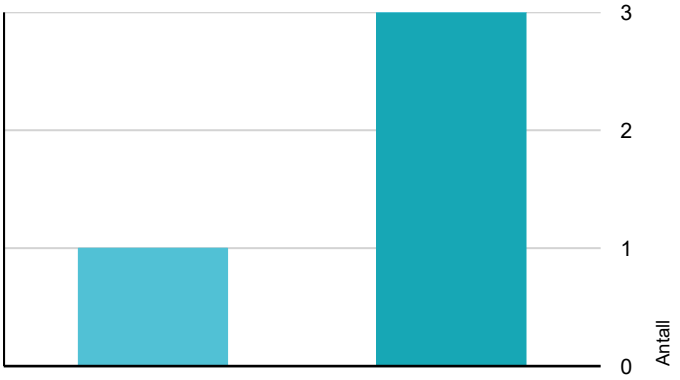
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > K. Etasje - hybel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > K. Etasje - hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > K. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue/biinngang > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue/biinngang > Avtrekk Gå til side

Våtrom > K. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > K. Etasje - hybel > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > K. Etasje - hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > K. Etasje - hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > K. Etasje - hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra byggeår.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det er også pannespiker som står opp slik at mønepanner stedvis ikke er tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Lokal utbedring må utføres.







TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av plast/aluminium/bly.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:
• Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

- Det er registrert noen overganger mellom bend til nedløp som har feil løsning slik at vann har stor sannsynlighet for å renne ut i overgang.
- Blybeslag har passert halvparten av forventet levetid, og overflatebehandling i gradrenner har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav.
- Bend som er feil må skiftes, samt veggfester må utbedres.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk med utvendig fasade av liggende trekledning, fra byggeår.
Det er lufting bak kledning - sjekket tilfeldige steder.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser uten nærmere kontroll i høyden.

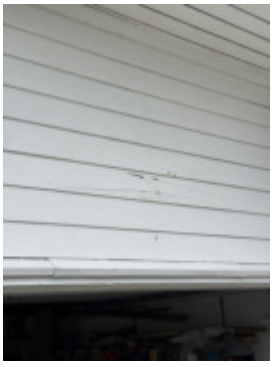
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noe mindre oppsprukket trevirke/trepanel, stedvis panelbord med fukt-/råteskade i gesimskasser/vindskier og i noe vindusbelistning.
- Det er registrert manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er valm av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gesims, samt spon/isolasjon mot etasjen under.
Kun observert i bod i 2. etg., begrenset tilkomst grunnet opplagring.
Nærmere kontroll anbefales ved tilkomst etablert.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Kun åpen konstruksjon i bod i 2. etg., hvor det er registrert stedvis eldre kondensmerker uten at det ble registrert fukt ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer - nyere

Aluminium med 3-lags glass, i K.etg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags glass i 1. og 2. etg., noe varierende alder fra 1980/2008/2013.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at trevirket utvendig i noen av vinduene har stedvis fukt-/råteskade, primært store stuevinduer. Tilsvarende har disse vinduene også stedvis noe mindre sprekker innvendig i karm/foringer.
- Det er registrert 1 stk. vindu fra 2008 på soverom i 1. etg. med stedvis noe høy fuktighet.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert stedvis noen mindre spor av svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.









TG 2 Dører

Ytterdører av tre, terrassedører av tre og 2-lags glass, både fra byggeår og noen nyere med varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

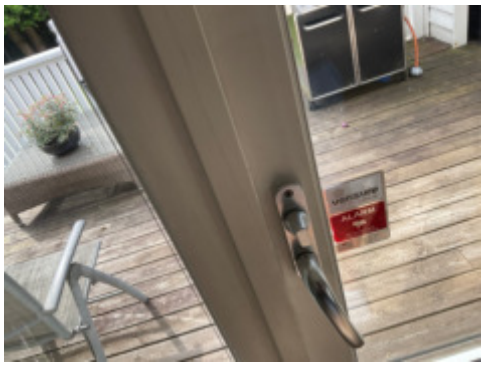
- Det er registrert høyt fuktnivå utvendig, samt en sprekk innvneidg i en list på terrassedør i stue.
- Det er registrert at noen av dørene tar i karm.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert stedvis noen spor av svertesopp.
- Noen av dørene mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold/utbedringer, utskiftning av pakninger og at enkelte dører snart må skiftes ut.

Tilstandsrapport









TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse med utgang fra stue i 1.etg, på ca. 29 m2.
7 m2 av terrassen er overbygget og etablert som en åpen utestue.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre, tre-rekkverk målt til ca. 88 cm høyde.
Vegger og tak i utestue er åpne og uisolerte trekonstruksjoner.

Svalegang/balkong i 1. etg, på ca. 6 m2, med utgang fra garderobe.
Bygget i trekonstruksjon, med plategulv og blekktekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 88 cm høyde.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Det er registrert fuktmerker og svertesopp innvendig i tak i utestue, dette indikerer at det er eller har vært utett tekking, men det ble ikke målt fukt ved fuktsøk.
- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i rekkverksbord/-stolper/håndrekke.
- Det er registrert stedvis oppsprukket/småskader i noen av terrassebordene.
- Rekkverk med skillevegg er ikke tilstrekkelig avstivet og har en del bevegelighet ved lokal påkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.
- Det bør monteres et beslag inn mot husveggen slik at vann fra kledningen ledes ut fra husvegg, og ikke går inn mellom terrassebord og kledning.





Tilstandsrapport









TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapp av betong og betong med steinfliser hhv. til kjeller- og hovedinngang, samt trapper av tre til terrasse/balkong/svalegang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

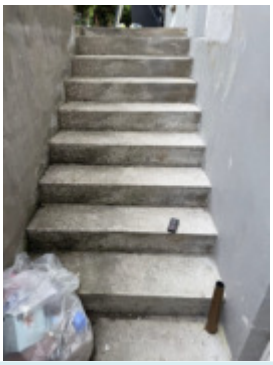
- Det mangler håndløpere i kjellertrappen.
- Trappen til hovedinngang har seget og er skjev - stedvis med noen mindre sprekker, og det mangler rekkverk.
- Trappen til balkong/svalegang har seget, fundamentstøtte er skjev (noe rust) og står delvis løst på underlaget, det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde og håndløpere må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedringer for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: parkett/flis (vindfang)
Vegger: malte plater/panel
Tak: malte plater/panel/tak-ess

Overflater er oppgradert i 2020/2021.

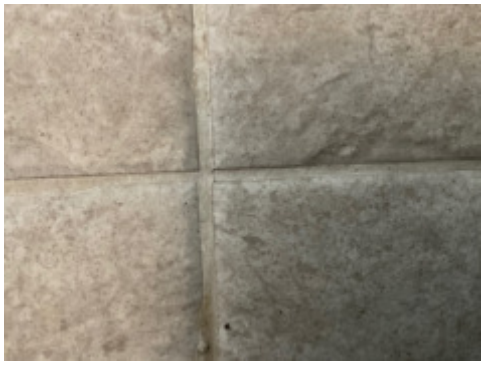
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

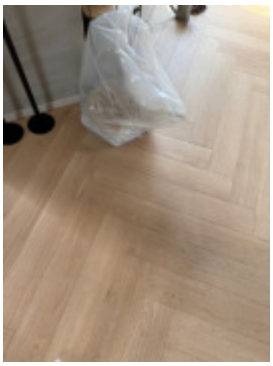
- Det er registrert bom/sprekk i fug/løse flis i vindfang.
- Det er registrert stedvis knirk og svikt i noen mindre områder i parkettgulv.

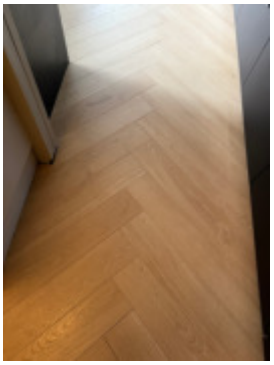
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom og parkett med svikt/løse bordskjøter.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Stue - 15 mm
1. etg: Kjøkken - 10 mm
K. etg: Kjøkken/stue i hybel - 15 mm

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt mursteinspipe med sotluke plassert i soverom i hybel i k. etg.
Pipe med beslagskrage og avtrekksvifte over tak.
Ingen ildsteder er etablert i boligen, ildsted er fjernet og peis/pipe blendet igjen og pusset i 2021.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

TG 0 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng

Gulv: parkett/flis
Vegger: malte plater/panel
Tak: malte plater/panel

Overflater er oppgradert i 2020/2021.

Det ble gjennomført hulltaking i vegg mot terreng, men grunnet oppforet gulv/stål bunnsvill var det ikke mulig å måle fukt.

Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Kjelleretasje pusset opp i 2021. Foret ut vegger. 2cm avstand fra leca, stålbunn- og toppsvill. Gips som er sparklet og malt."

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 0 Rom Under Terreng - hybel

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater er oppgradert i 2020/2021.

Det ble gjennomført hulltaking i vegg mot terreng, men grunnet oppforet gulv/stål bunnsvill var det ikke mulig å måle fukt.

Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Kjelleretasje pusset opp i 2021. Foret ut vegger. 2cm avstand fra leca, stålbunn- og toppsvill. Gips som er sparklet og malt."

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige trapper

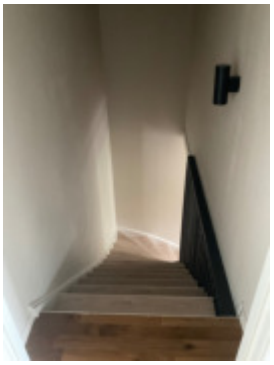
Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår, med nye overflater i 2020/2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert manglende håndløpere i begge trappene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Håndløper må monteres på begge sider for å tilfredsstille dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Nyere profilerte dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg.
Fremvist dokumentasjon.

Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Rehabilitert bad i 2021. Orignalt røropplegg, flyttet plassering på dusjarmatur og lagt til armatur og avløp til badekar.
Vegger behandlet med memran, gulv fra forrige eier."

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, nyere ukjent alder.
Gulvet har varierende fall/stedvis noe motfall (kantlist ved dusjsone) på 1 meter mot sluk.
Terskel er 71 mm over gulv topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert stedvis skader og riss i fliser/fuger, gulvet har ukjent alder.
- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier med mangelfullt fall/mindre motfall.
- Det er ikke observert membran-oppkant mot terskel og registrert mangelfull fug mellom gulv/terskel.

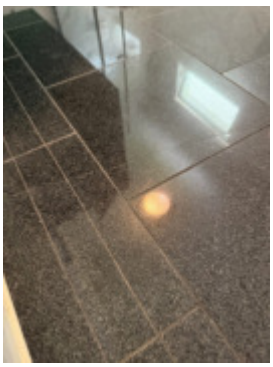
Konsekvens/tiltak

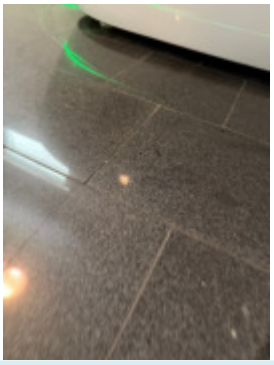
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser, sprukne fliser og mangelfull/oppsprukket/skadd fug må utbedres.









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist på gulv.
Membran/tettesjikt på vegger er opplyst nytt i 2021 iht. mottatte opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Dette gjelder membran på gulv som har nyere ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, badekar og dusjkabinett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil i tak, lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Avtrekksystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg.

K. ETASJE > BAD

Generell

Bad i K. etg. fra 2022.
Fremvist dokumentasjon.

Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Bad pusset opp i 2022. Originalt rør opplegg beholdt. Bygget opp nytt membransjikt, tetti produkter benyttet."

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

K. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt tak.

K. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Preaksepterte ytelser
1. For dusjsonen må følgende preaksepterte ytelse være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.

- Det ble registrert minimum 1:50 til sluk i dusjsonen med dusj over sluket.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 27 mm.

K. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no

K. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

K. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør.

K. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot vaskerom med øvrige vann- og rørinstallasjoner.
Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

K. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i K. etg. fra 2022.
Fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

K. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak.

K. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Laminat på gulv med varmekabler.
Det er ikke sluk i rommet og ikke behov for fall når annen lekkasjesikring er etablert.

K. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen sluk er etablert i rommet, men det er montert lekkasjesikring.
Våtromsmaling på vegger og i tak.

K. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

K. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering, tilluft fra spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

K. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot bad med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

K. ETASJE - HYBEL > BAD

Generell

Bad i K. etg. - hybel
Fremvist dokumentasjon.

Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Leilighet bygget opp fra bunn. Elektrisk håndtert av OneCo og rør av KJ vvs."

K. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

K. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

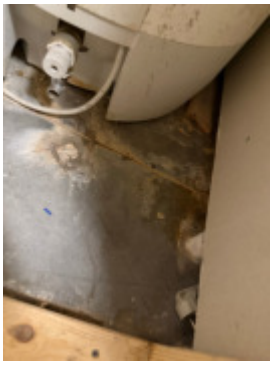
- Det er registrert at de fleste gulvflisene er løse og fuger er sprukket opp. Årsaken antas å være vannlekkasjer fra varmtvannstank i bod som ligger vegg i vegg og hvor rommet ikke er sikret på en tilstrekkelig og funksjonabel måte ifht. vannlekkasjer.

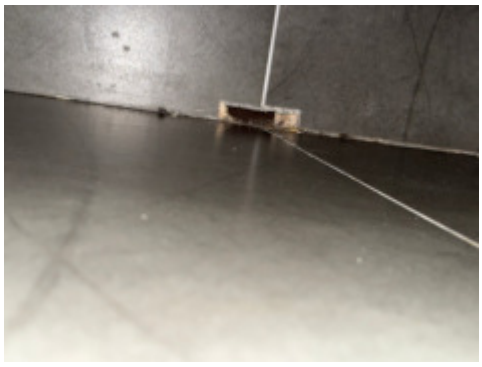
Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
• Påviste skader må utbedres.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser av fagkyndig, og gulv/membran antas å måtte åpnes og reetableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









K. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no

Vurdering av avvik:
• Konstatert omfattende fuktskader
- Se avvik under pkt. "Overflater gulv"
- Manglende fuging rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rørgjennomføringer må fuges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







K. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er registrert at innredning er montert med veldig stor avstand til vegg og at det er manglende fuging av servant mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedringer for å lukke avviket.



K. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.

K. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inn mot dusjsonen fra soverom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/BIINNGANG

TG 2 **Overflater og innredning**

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: tak-ess

Kjøkken med slette fronter, nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate, med flis som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, 2 stk. stekeovn, induksjonstopp, fryseskap og kjøleskap.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Følgende er opplyst av eier/i Boligmappa.no:
"Nytt kjøkken 2021 fra IKEA. Beholdt røropplegg, tilført nye strømkurser. Åpnet opp mellom stue og kjøkken"

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

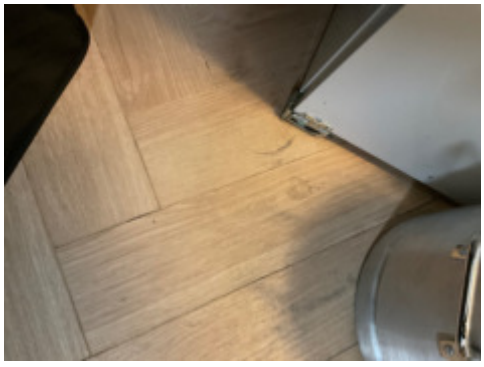
- Det er registrert stedvis knirk og svikt i noen mindre områder i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom og parkett med svikt/løse bordskjøter.









1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/BIINNGANG

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

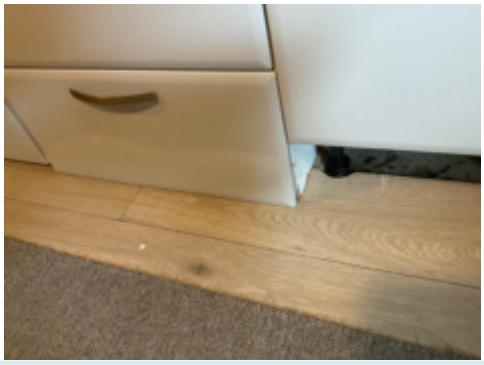
- Det er registrert noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å rengjøre filter.







K. ETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv: laminat/parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, ukjent alder.
Stein-benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Vannrør og avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er avvik:

- Det mangler sokkel under kjøkkenet.
- Det er registret fuktskader i parkett bak komfyr, antatt å komme fra lekkasje fra kjøleskap.
- Det mangler fug i skjøt på benkeplater.
- Det er registrert noe løs innfesting av vannrør mot bakvegg.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



K. ETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast, samt noe av kobber.
Primært oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, noe varierende alder.
Vannfordelingsskap etablert i entrè m/vaskemaskin i hybel i K.etg.
Stoppekran er lokalisert i bod/teknisk.

(Vannfordelingsskap er ikke besiktiget grunnet fastmonterte garderobeskap foran, dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no)

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

Dette gjelder vannledninger fra byggeår, eller rør uten dokumentasjon.

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom.
Primært av nyere utførelse, men antatt noe varierende alder.
Stakeluke er plassert i kinorom.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

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

- Dette gjelder avløpsledninger fra byggeår, eller rør som er skjult/uten dokumentasjon.

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

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, ventiler i vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Naturlig luftsirkulasjon med veggventiler og tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon - mellom alle rom.

TG IU Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, eldre ukjent alder, plassert i stue.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

TG 3 Varmtvannstank

Hovedbolig: ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso.
Hybel: ca. 120 liters varmtvannstank fra Høiax.

Begge plassert i bod/teknisk i K.etg - hybel, med åpen tilkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er registrert avvik i løsning for å ivareta sikker funksjon og evt. lekkasje fra varmtvannstankene, det er registrert lekkasjer som har lekket ut i tilliggende konsruksjoner som bad og gulv i entrè i hybel. Se avvik under "Bad K. Etasje - hybel".

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Andre tiltak:

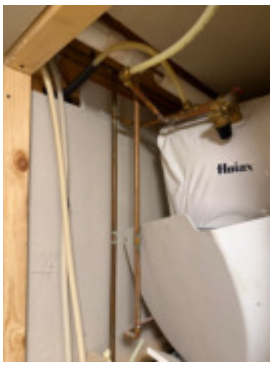
- Det må gjøres nærmere undersøkelse av fagkyndig, skader må utbedres og det må etableres sikker og funksjonibel løsning iht. dagens forskrifter og krav.

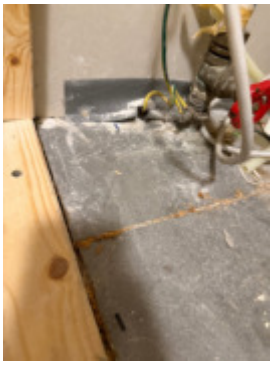
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport







TG IU Elektrisk anlegg

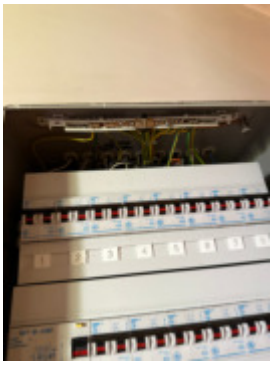
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2022.
Sikringsskap er plassert i trapp til K.etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2025.

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.
(Det er registrert kabeltilkoblinger i sikringsskap med berøringsfare hvor det mangler et beskyttelsesdeksel der ledningene er tilkoblet.)





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Det er registrert manglende klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bør sees i sammenheng med punktene "Terrengforhold", "Grunnmur og fundamenter" og "Rom under terreng".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Stripefundament med grunnmur av leca/betong med puss, fra byggeår. Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis salt-/fuktutslag utvendig i overflatebehandling på grunnmursvegger over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser, overvåkning av konstruksjonen og utbedringer etter behov. Bør sees i sammenheng med punktene "Drenering", "Terrengforhold" og "Rom under terreng".



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av pusset leca for kjellerinngang, tre-rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Det er registrert stedvis fukt/salt/svertesopp i lecavegger i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Lecavegger bør overvåkes for å følge med på evt. utvikling av skader. Sees i sammenheng med punktet "Drenering" og "Terrengforhold".





Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt som stort sett er bebygd og opparbeidet med belegningsstein, hage, terrasse, samt forstøtningsmurer for trapp til
kjeller.

Terrenget er registrert opparbeidet med fall langs med grunnmur og stedvis mindre områder både fra og noe flatt mot boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er tegn på at det på et tidspunkt har vært en del bevegelse i grunnen hvor terreng og belegningsstein har blitt berørt.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er samme som for boligen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje bygget samme år som bolig.

Enkel garasje oppført i lecamur med pusset fasade og bindingsverk med liggende trekledning.
Valmtak med takstoler av tre, tekket med betongtakstein.
Garasjeport i aluminium (nyere), vinduer og dør av tre.

Bygget har stedvis avvik og noe vedlikeholdsbehov.

Ikke nærmere vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

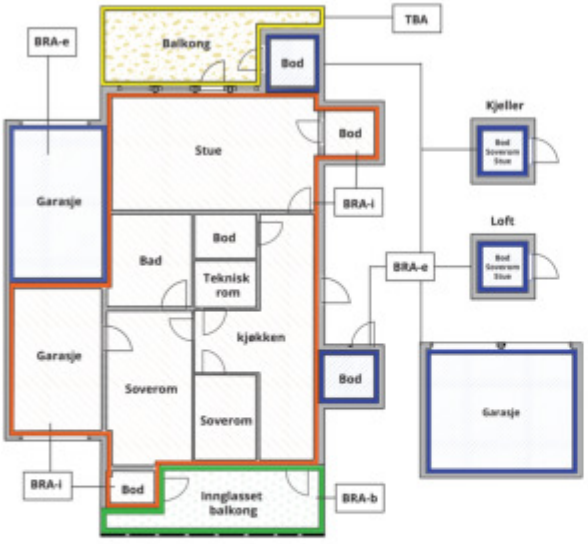
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	34			34	
1. Etasje	128			128	35
K. Etasje	78			78	
K. Etasje - hybel	36			36	
SUM	**276**				**35**
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, Loftstue, Bod		
1. Etasje	Vindfang, TV-Stue, Trapperom, Gang/trapperom, Garderobe, Bad, Soverom, Kjøkken/stue/biinngang		
K. Etasje	Entré/gang, Bad, Gang 2, Trapperom, Kjellerstue/sovealkove, Gang 3, Soverom, Vaskerom, Stue/kinorom		
K. Etasje - hybel	Entré m/vaskemaskin, Bod/teknisk, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Øvrige opplysninger:
- Terrasse med utgang fra stue i 1.etg, på ca. 29 m2, 7 m2 av terrassen er overbygget og etablert som en åpen utestue (medtatt under TBA).
- Svalegang/balkong i 1. etg, på ca. 6 m2, med utgang fra garderobe (medtatt under TBA).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det forelå ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaring så mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Det var begrenset tilkomst for å komme inn i garasjen under befaringen, grunnet mye opplagring.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	272	4
Garasje	0	25

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	13	264	0	0	500.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Forusmyra 10

Hjemmelshaver

Fredagsvik Henriette, Bakken Lasse

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - FORUS INDUSTRIOMRÅDE MELLOM E 18 OG GANDSFJORDEN
PlanID: 503

Om tomten

Eiet tomt på ca. 501 m² som er relativt flat og opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, trapper og støttemurer for kjellerinngang.
Flatt terreng til garasje og biloppstilling med belegningsstein fra vei og avkjøring.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Mottatt link til boligmappa.no	04.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FR5785

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250208

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henriette Fredagsvik	Lasse Bakken

Gateadresse
Forusmyra 10

Poststed	Postnr
Stavanger	4031

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Baderomsfliser på gulv i første etasje hadde sprekker ved overtakelse, situasjon har vært lik i 5 år.

Document reference: 301250208

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: VVS gjennom KJ rør EL gjennom, OneCo og Akasor Membran med preaksepterte løsninger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se boligmappa

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad 1 etg, hele utleieleilighet i underetasje.

Arbeid utført av: KJ VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll på elektrisk anlegg gjennomført i 2024, avvik utbedret

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 301250208

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er opprinnelig bygget med fullverdig underetasje, i papir til kommunen lå ikke dette inne boareal. Dette ble bruksendret i 2025.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er opprinnelig bygget med fullverdig underetasje, i papir til kommunen lå ikke dette inne boareal. Dette ble bruksendret i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 100kvm av tomten(plen fremfor terrasse) ligger ovenfor Foruskanalen og er derav under Stavanger kommune

Document reference: 301250208

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250208

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Fredagsvik	5f4356727ab535f9250d2bf7c738f235a7e8aa1e	08.08.2025 14:49:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Bakken	239f7ba1f25bb54ec15fc372538e83d1c5abebaf	06.08.2025 08:56:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250208

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

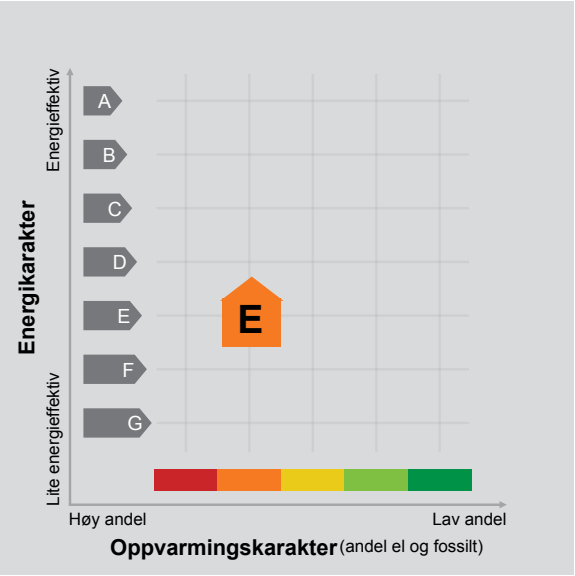
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Forusmyra 10
Postnummer	4031
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	264
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4235215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152926
Dato	08.08.2025



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

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

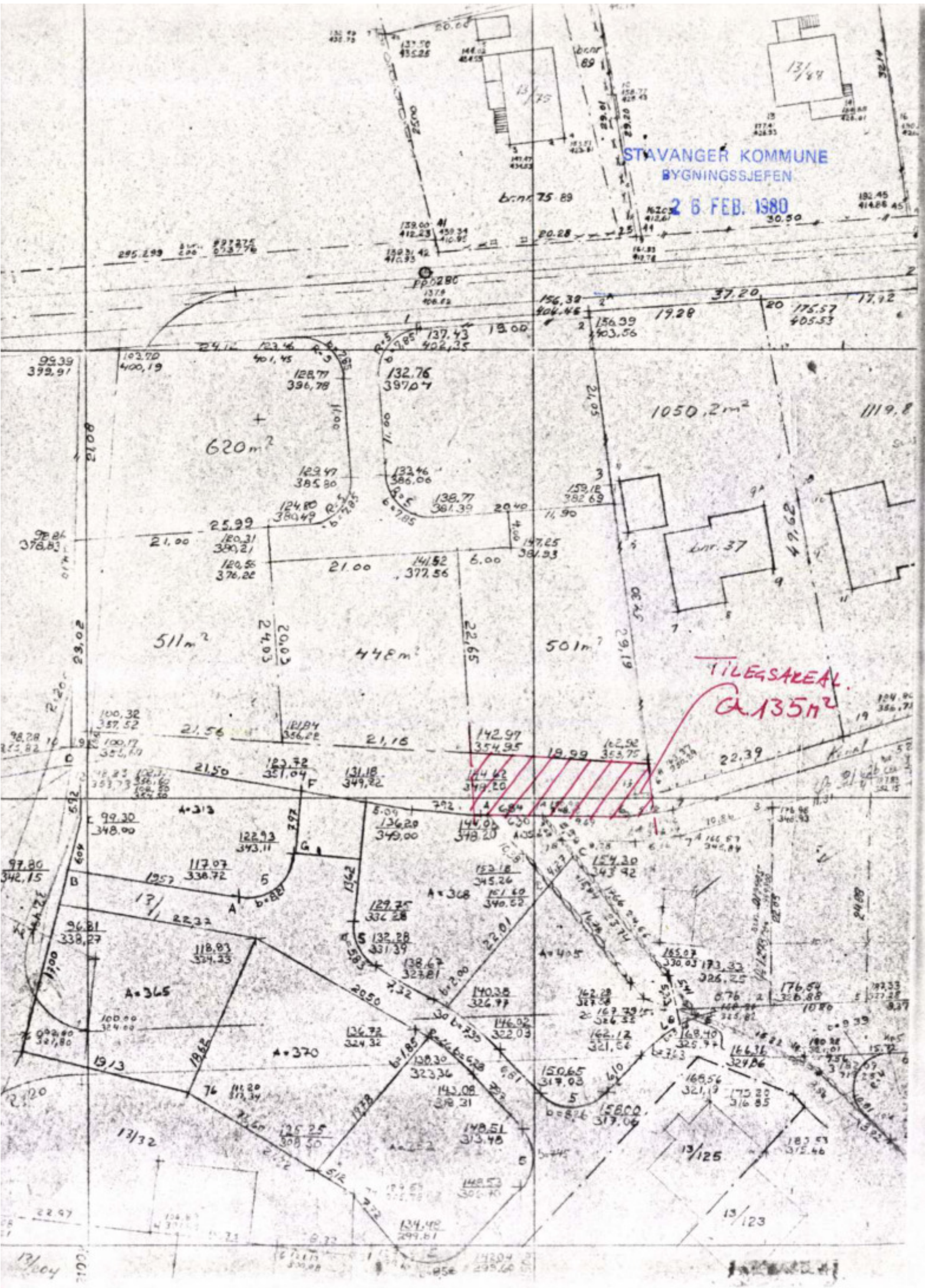
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYGNINGSTEGNINGER


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 FEB. 1980
TILEGGSAREAL
ca 135m²
620m²
1050,2m²
511m²
448m²
501m²
bnr. 75
bnr. 89
bnr. 37
13/44
13/75
13/125
13/123
13/32
A=365
A=370
A=368
A=405

Situasjonskart over en del av
Gnr. 13 bnr. 38,87
(Forusmyra 12)
M=1:1000 Ekv.1m Areal=448m²
Kartref. P-30

Vannledning
overvann
spillvann
reg.gatehøyder

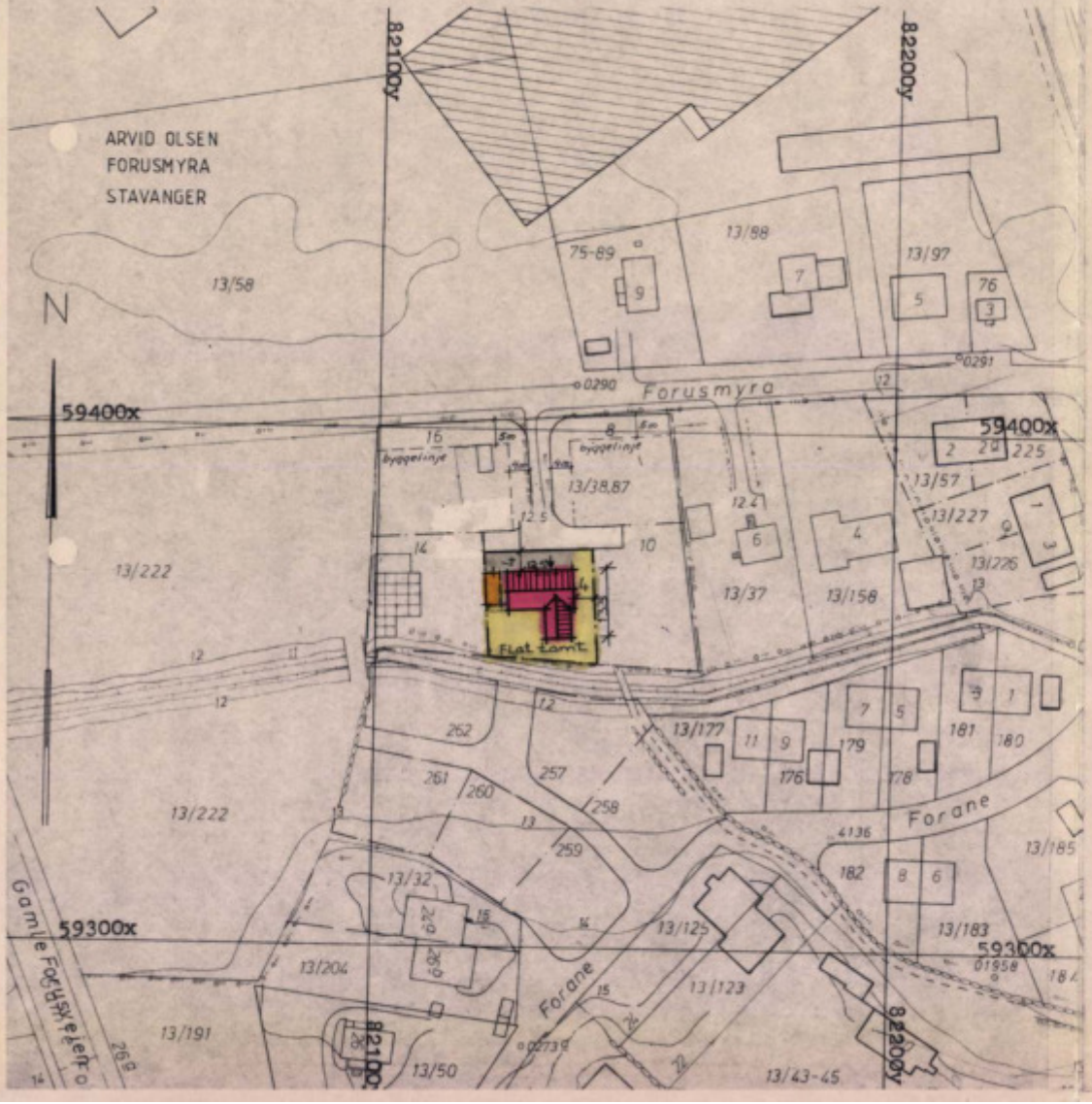
Stavanger Oppmålingsvesen, 20.9.79

Odd Jan Larsen
avd.leder

M.Jåtun Pedersen

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 FEB. 1980

Hjemmelshavere: Morten Helland m.fl.
13/38,87: "
13/257: Olav S. Bøe
13/262: " "



BESKRIVELSE FOR

GNR. 13 BNR. 38 - 87

Gate Forusmyra 12

Kfr. bygningsrådsvedtak av 22.mai 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 etter anvisning av byplansjefen og innenfor de vedtatte byggelinjer.

Omsøkte eiendom kan koble til offentlig vann og kloakk i Gamle Forusveien eller Forane. Se vedlagte skriv fra byingeniøren. Byingeniøren foreslår at det utarbeides en felles plan for de 5 tomtene.

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

Gatehøydene kan ikke oppgis på det nåværende tidspunkt.

Ved utgraving av tomten må de ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltrasèen. 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.

for OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 1.oktober 1979

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt _____ av

ansvarshavende _____

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 10,9 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 13,1 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - _____ (bestemt på stedet / 19 av

Situasjonskart over
Gnr. 13 bnr. 264
(Forusmyra 10)
M=1:1000 Ekv.1m Areal=501m²
Kartref. P-30

Vannledning
overvann
spillvann
reg.gatehøyder

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
31.10.79 03730 - Jnr.
A. nr.

Stavanger Oppmålingsvesen, 10.10.79

Odd Jan Larsen
avd.leder

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
25 OKT. 1979

M.Jåtun Pedersen

Hjemmelshaver: Morten Helland m.fl.
13/267: " "
13/37 : Simon Egeland
13/177: Olaf og Laila Wik
13/257: Olav S. Bøe
13/266: Morten Helland m.fl.



BESKRIVELSE FOR

GNR. 13 BNR. 264

Forusmyra nr. 10

Kfr. bygningsrådsvedtak av 22.mai 1979.

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

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand tin 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 etter anvisning av byplansjefen og innenfor de vedtatte byggelinjer.

Omsøkte eiendom kan koble til offentlig vann og kloakk i Gamle Forusvei eller Forane. Byingeniøren foreslår at det utarbeides en felles plan for de 5 tomtene.

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

Gatehøydene kan ikke oppgis på det nåværende tidspunkt.

Ved utgraving av tomten må det ikke,brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltrasèen. 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. Retteedning for utfylling av byggemeldinger.

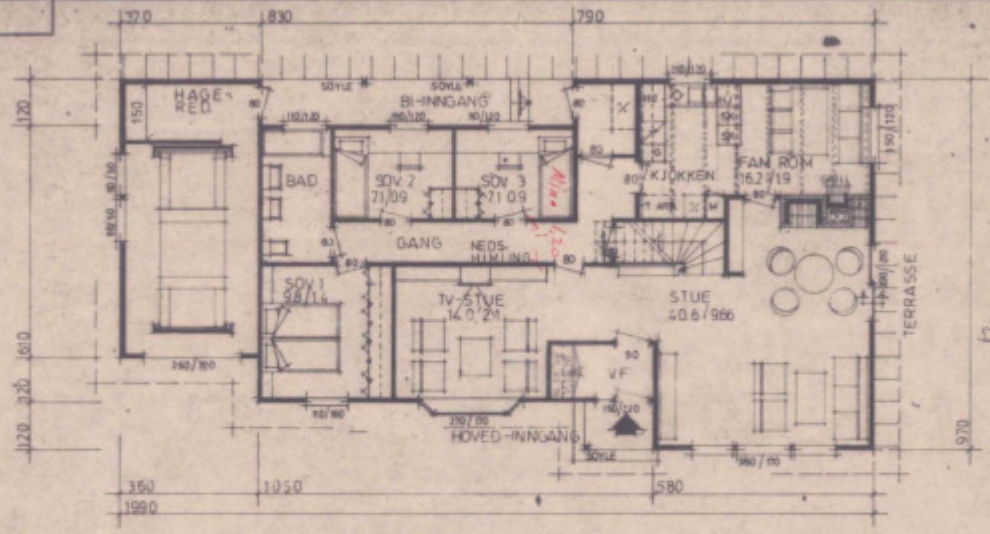
OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 16.oktober 1979

L.B. Hana

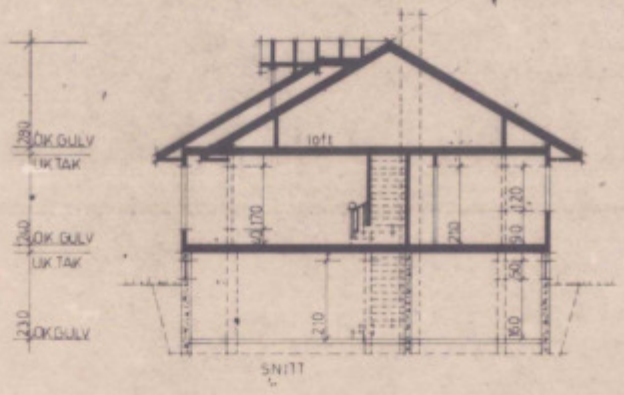
Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt ..... av

ansvarshavende .....

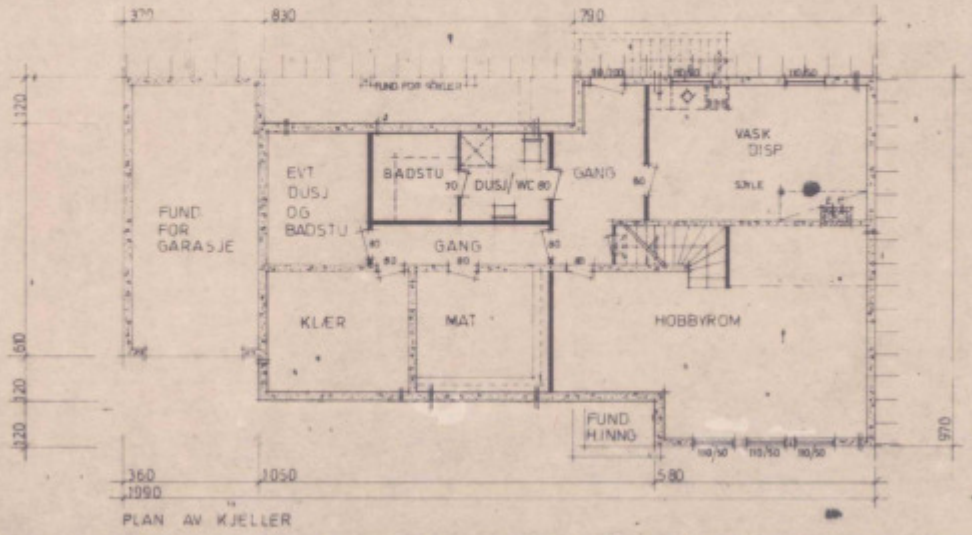
O. K. kjellergulv anmeldes på kote ..... (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - ..... (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - ..... (bestemt på stedet / 19 av



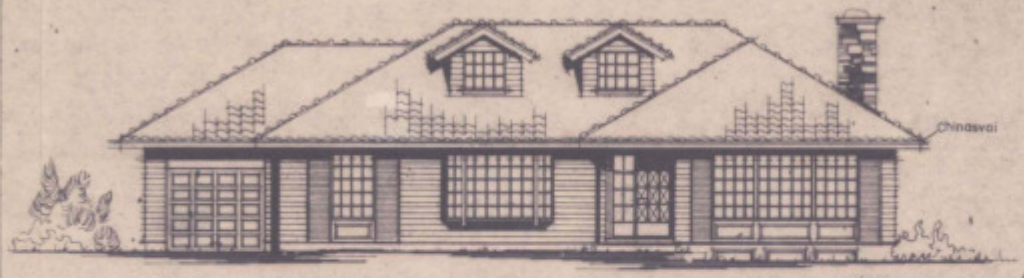
PLAN AV 1.ETASJE



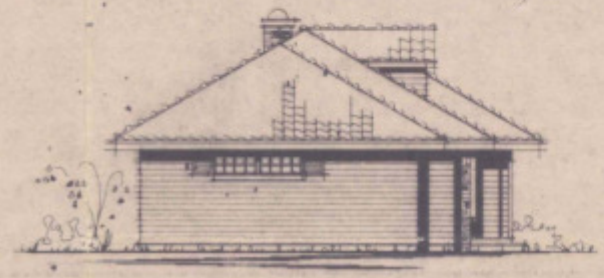
SNITT



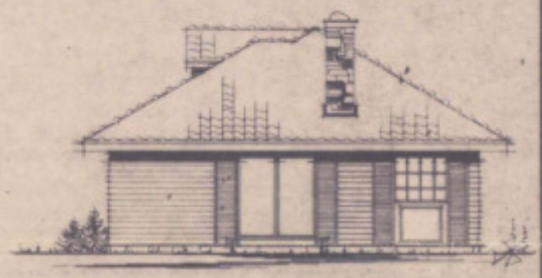
PLAN AV KJELLER



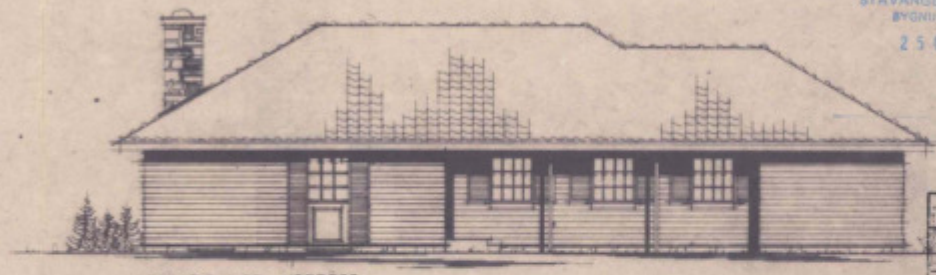
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
25 OKT. 1979

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
M. 79 03720 - Jnr.
A. nr.

TYPE 569A+

BYGGHERRE: JONN HELLAND		MÅLESTOKK: 1:100	AREAL: 134 M²
POSTADR.: 4033 FORUS			KONTR.:
STED: 4033 FORUS		TEGN.: T.E.	DATO: 020879
SANDNES TRELAST A/S		TEGN. NR.:	1 913-96
		SAK NR.:	REV.: 19.9.79

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 8. juni 1956.

ukl. 1/12-80

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 13, bnr. 264, Forusmyra 10 .....
tilhørende Jonn Helland ..... og utført etter
bygningsrådets vedtak av 21.3.1980 sak 409 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Tomt ikke ferdig planert.
2. Terrasse ut av stue ikke ferdig.
3. Rekkverk og trapp ved bakdør mangler.
4. Kjeller ikke ferdig innredet.
5. Loft ikke ferdig innredet.
6. Ventil fra w.c. og dusj i kjeller ikke montert.
7. Vifteavsug fra kjøkken over loft må monteres.
8. Attest fra byingeniøren.

Igangsatt april 1980 .....

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

1 DES. 1980

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

Reidar Haukali

.....

Gaute Landråk

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 13.03.2025

Saksnummer: 25/73125-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 13/264 - Forusmyra 10 - bruksendring kjeller

Byggestedsadresse	Forusmyra 10
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Lasse Bakken

Vi viser til din søknad mottatt 11.3.25
Tiltaket omfatter bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel
Søker vurderer at tiltaket har liten eller ingen påvirkning på naboer og har derfor ikke varslet dem.
Tiltaket er utført.

Plangrunnlaget for eiendommen
Eiendommen er avsatt til hovedformål bolig i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 503/505 For et industriområde på Forus mellom gamlevegen og Gandsfjorden, vedtatt 12.12.66

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av hele underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel ca 80 m2 jfr søknad og tegning fra Bakken av 11.3.25

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

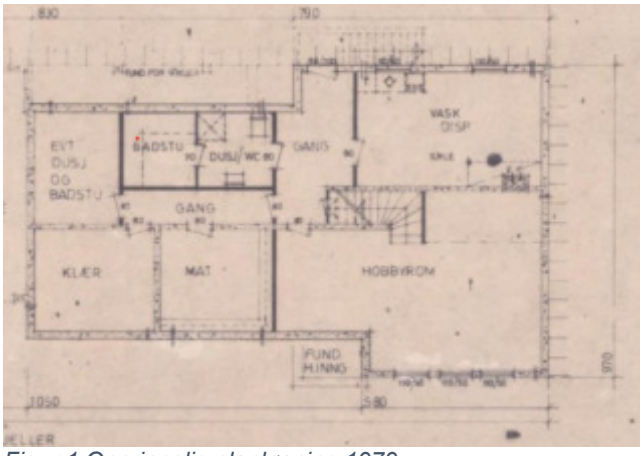
Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om bruksendring av en underetasje i et typehus fra Sandnes trelast oppført i 1979. Søker opplyser at underetasjen har blitt innredet i løpet av de siste årene. Etasjen har tilfredsstillende rømningsvinduer samt dør direkte til det fri. Det er også en innvendig trappeforbindelse til hovedetasjen.



Figur 1 Opprinnelig planløsning 1979



Figur 2 Ny planløsning

Konklusjon
Det gis tillatelse til tiltaket som omsøkt.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se eInnsyn

Med hilsen

Anna Berthelsen
fungerende seksjonssjef byggesak

Trond Vigesdal
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Stavanger kommune

BAKKEN LASSE

Forusmyra 10
4031 STAVANGER

Dato 11.08.2025
Saksnr. 2025/263695 - 2
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Forusmyra 10 - 13/264 - Bruksendring kjeller

Tiltakshaver:	BAKKEN LASSE
Ansvarlig søker:	
Søknad mottatt:	09.08.2025
Søknad komplett:	09.08.2025

Vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.03.2025.

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

Ansvar

Ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post

til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Janneth Iren Ur
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

REGULERING

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1092 FOR FORUSKANALEN FRA GANDSFJORDEN TIL SANDNES GRENSE

Stadfestet av fylkesmannen 14.02.1985.

*****

§ 1

Planen omfatter alt areal innenfor de viste reguleringsgrenser.

§ 2

Område hvor det skal vises særlige hensyn til eksisterende/planlagte kommunaltekniske anlegg.

2.1 I dette området er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for anleggelse, vedlikehold og tilsyn av de kommnaltekniske anlegg.

2.2 Det er ikke tillatt å trafikkere området, bruke det som lagrings- eller oppfyllingsplass eller beplante det på en måte som kan påføre de kommunaltekniske anlegg skader.

§ 3

For øvrig gjelder stadfestede reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanene:

"Forus industriområde mellom Gamlevegen og Gandsfjorden", stadfestet 28.06.68.
"Forus industriområde - endring av en del av planen mellom travbanen og Gamlevegen", stadfestet 02.07.68.
"Forus, del av Forane, gr. 13 bnr. 222, 191, 204, 32, 24", stadfestet 10.09.75.
"Sportsområde, Forus", stadfestet 29.09.81.

§ 4

4.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 503/505 FOR ET INDUSTRIOMRÅDE PÅ FORUS MELLOM GAMLEVEGEN OG GANDSFJORDEN, STAVANGER KOMMUNE

Vedtatt i bystyret 12.12.1966.
Approbert av dep. 28.06.1968.

****

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Det regulerte området er avsatt til:

A. Boligbebyggelse.
B. Industri og havneområde.
C. Trafikkformål.

§ 3

A. Boligbebyggelsen.

Bebyggelsens art:

1. I boligområdene skal oppføres våningshus med tilhørende garasjer.
   I boligområdene tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag. Det kan oppføres felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke etter bygningsrådets skjønn medfører særlige ulemper.

Bebyggelsens plassering, ytre form og begrensning:

2. Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggegrenser og etter plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Våningshusene kan oppføres i inntil 1½ etasje på grunnmur med høyde på maksimum 70 cm.

   Bebyggelsen skal holdes så lav at den etter bygningsrådets skjønn virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims respektive gavlspiss skal ikke overstige

   3,5 m respektive 6,0 for 1 etasjes bebyggelse
   4,5 m respektive 7,0 m for 1½ etasjes bebyggelse.

4. Bebyggelsen skal ha sadeltak med takvinkel 27°. Bygningsrådet kan derfor for en gruppe hus fastsette en annen takform.
   Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates bare hvis bygningsårdet finner at særlige forhold taler for det.

5. Samlet etasjeareal, inkl. garasje (evt. uthus) må for frittliggende bolighus ikke overstige 20% av tomtens areal.

Garasjer og uthus.

6. Garasjer (eller parkeringstak) og eventuelle uthus skal plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning, garasje kan bygges sammen med våningshuset. Garasje med grunnflate ikke over 35 m2 kan oppføres i nabogrense og skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Ingen bygningsdel (gesims e.l.) må rage ut over nabogrense.

   Det skal i tillegg til garasje (eller parkeringstak) være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn. Inn- og utkjørselsforholdene til garasje skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre.

   Garasje skal være vist på situasjonsplanen for våningshuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Innhegning og ytre utstyr.

7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmur, garasjeinnkjørsel m.m. skal utføres etter en samlet plan for hvert kvartal eller gateløp.

   Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerde og fortrinnsvis være av samme materialer.

   I stedet for gjerde kan det nyttes busk- eller hekkplantning og kantstein.

8. Tørkestativ plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn blir til minst mulig sjenanse for de omboende. Tørkeplassens areal bør ikke overstige 8 m2.

9. Søppelkasser (-spann) skal plasseres mest mulig diskret.

§ 4

B. Industriområde.

1. I industriområdene skal oppføres bebyggelse for industriell virksomhet og anlegg i tilknytning til denne. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk, tillates ikke.

   Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet tillate innredning av enkelte vaktmesterleliligheter.

2. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal oppføres i samsvar med bestemmelsene i bygningslovgivningen.

   Hvor eiere av tilgrensende tomter er enige om det, kan bygningsrådet godkjenne at det bygges til nabogrense med branngavl når gavlene dekker hverandre.

4. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer. Hvor særlige grunner taler for det kan bygningsrådet, etter brannstyrets uttalelse er innhentet, tillate unntak herfra.

5. Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utstyr og fasadeutforming til alle sider.

6. All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn. Av hver tomt utlegges og opparbeides et tilstrekkelig areal til parkeringsplasser nødvendig for eiendommens behov etter bygningsrådets skjønn. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan nyttes til parkering.

7. Den ubebygde del av tomten skal opparbeides og så vidt mulig parkmessig behandles.

   Utvendig lagring skal ordnes slik at den etter bygningsrådets skjønn blir minst mulig sjenerende for de omboende. Areal mellom gatelinje og byggegrense (-linje) tillates ikke nyttet til lagring. Bygningsrådet kan påby tett gjerde rundt utvendig opplagsplass.

8. Innhegning skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan eventuelt bare inngjerdes med lave parkgjerder.

9. Hvor det på planen er vist isolasjonsbelte, kan dette ikke bebygges eller nyttes til lagring eller parkering, men skal opparbeides parkmessig og vedlikeholdes tilfredsstillende.

10. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart best mulig.

C. <u>Fellesbestemmelser.</u>

§ 5

1. Mot hovedveier og samleveier tillates ikke porter eller inn- og utførsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal vei.

2. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

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

3. Tomtene må ikke beplantes slik at det blir til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

4. Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

5. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprettholde forhold som strider mot disse bestemmelser.

6. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen tillate unntak hvor særlige grunner taler for det.

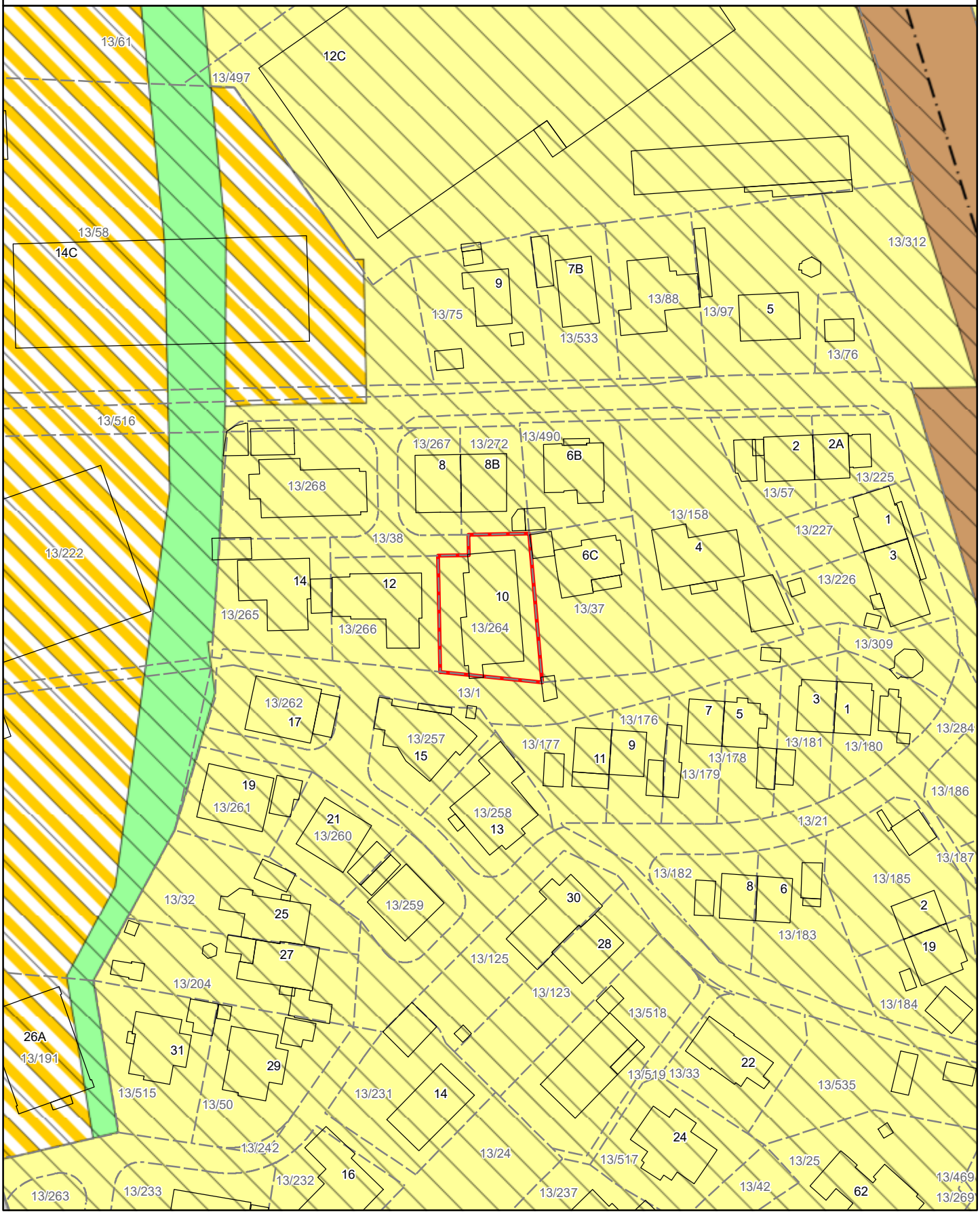
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 13/264/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



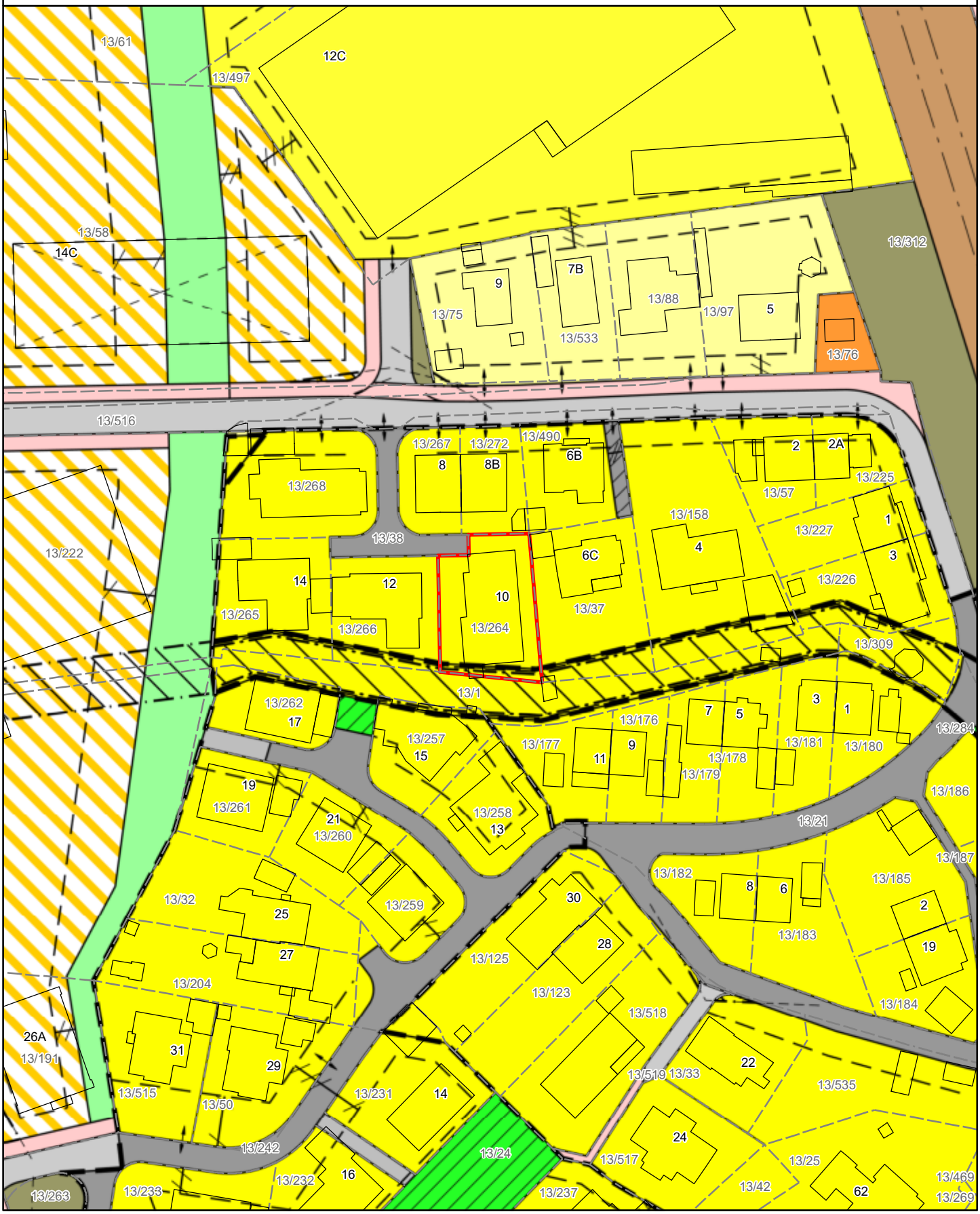
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 13/264/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 503,1092
Ikrafttredelsesdato: 28.6.1968,14.2.1985

Stavanger kommune

N



KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	25.06.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	13	Bnr:	264	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Forusmyra 10						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.07.2025
	Beløp:	2365

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

19.06.2025 Terminfaktura Kr 2365 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.06.2025	01.07.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,083	01.06.2025	01.07.2025	Kr 437,04
FASTDEL VANN	304	m2	10,60	0,083	01.06.2025	30.06.2025	Kr 335,66
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	456	m3	8,20	0,083	01.06.2025	30.06.2025	Kr 389,5
FASTDEL AVLØP	304	m2	14,50	0,083	01.06.2025	30.06.2025	Kr 459,16
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	456	m3	11,70	0,083	01.06.2025	30.06.2025	Kr 555,75

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

Fakturadato 25.02.2025 med feiing og tilsyn:

25.02.2025 Terminfaktura Kr 2496 (8)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr -94,05
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,083	01.02.2025	01.03.2025	Kr 437,04
FASTDEL VANN	304	m2	10,60	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 335,66
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	456	m3	8,20	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 389,5
FASTDEL AVLØP	304	m2	14,50	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 459,16
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	456	m3	11,70	0,083	01.02.2025	28.02.2025	Kr 555,75
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 225

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.06.2025 12:45

Eiendom 1103-13/264

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	09.08.1979	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	501 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	13	Beregnet areal	500,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	264	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Forusmyra 10	4031 Stavanger	Forus Øst	Gausel	Gausel

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.10.1979	Kartforretning	1103-13/264	Mottaker	501

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4235215			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	329/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1980	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	329/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	329	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	156/0	0/0	156/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0
K01	Kjelleretasje	0	125/0	0/0	125/0

Oversiktskart

Adresse: **Forusmyra 10, 4031 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/13/264/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 501 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.06.2025

N



Matrikkelkart

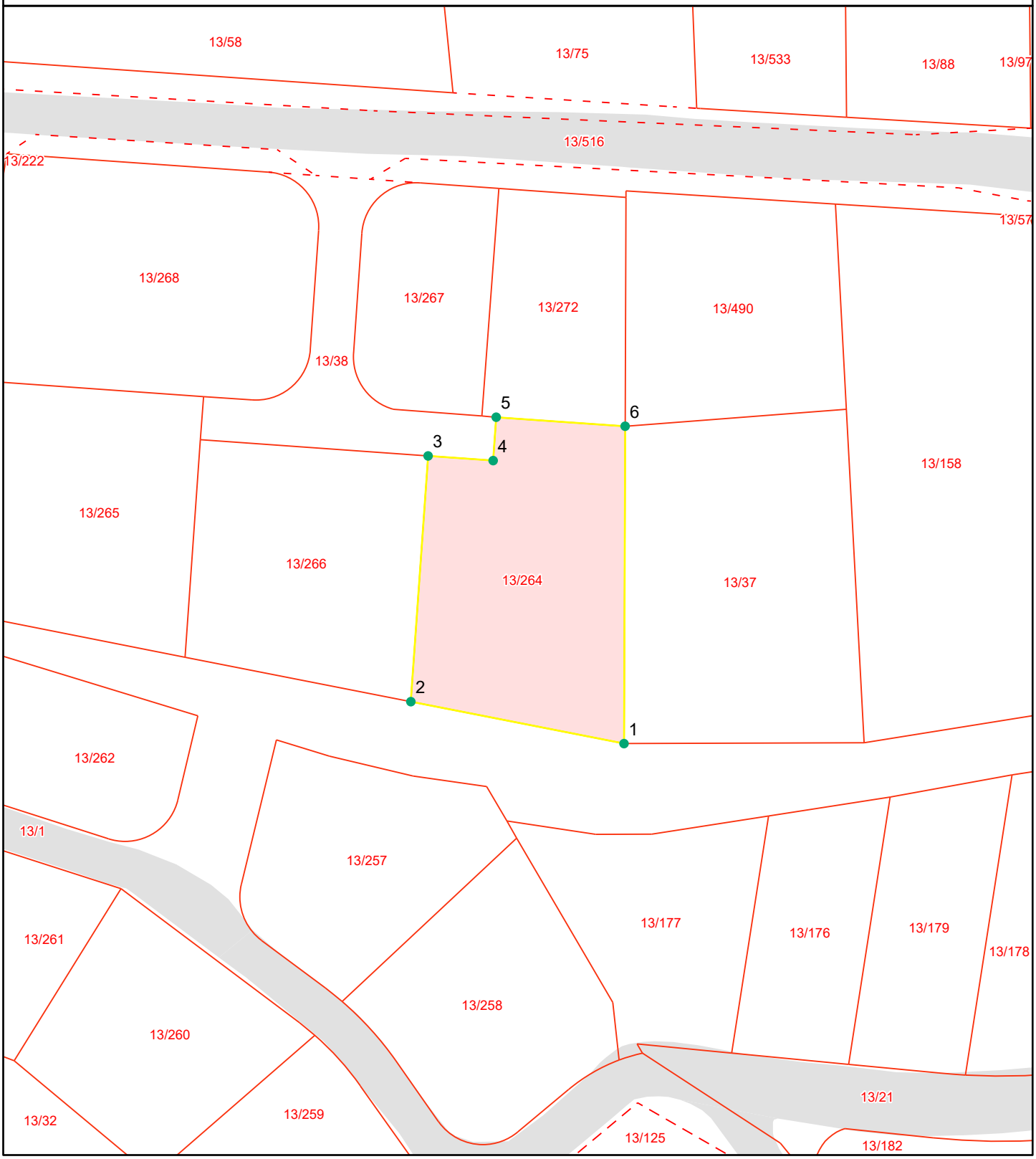
Adresse: **Forusmyra 10, 4031 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/13/264/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 501 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.06.2025

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: 501 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565026.79	-32431.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.05	0
2	6565030.66	-32451.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.72	0
3	6565053.33	-32449.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.02	0
4	6565052.9	-32443.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.01	0
5	6565056.9	-32443.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.93	0
6	6565056.07	-32431.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.28	0

SERVITUTT

DAGBOKFØRT
04.FEB80 01718
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K I F T E S K J Ø T E

Martin Helland, født 20.11.1887, død 13.7.1976, og tidligere avdøde ektefelle Jørgine Hellands fellesbo, under offentlig skiftebehandling ved Stavanger skifterett, og med h.r.adv. Gunnar Holdt-Aanonsen v/adv. Arne Schancne Olsen som bobestyrer,

skjøter og overdrar herved eiendommen:

gnr. 13 bnr. 38 i Stavanger

til:

kanadisk statsborger Audun Helland, født 23.9.1917,
adresse P.O.B. 912, Qualicum Beach
Canada V0R2 T0,

John Helland, født 8.6.1920, personnr. [redacted]
adresse Forusmyra 9, 4033 Forus,

Morten Helland, født 28.3.1926, personnr. [redacted]
adresse Forusskogen 20, 4033 Forus,

Aslaug Rostrup, født 23.9.1917, personnr. [redacted]
adresse Sleirevegen 75, 4300 Sandnes,

med en ideell fjerdepart til hver.

Arealet på gnr. 13 bnr. 38 i Stavanger utgjøres av det som ble igjen etter at de øvrige deler av eiendommen ble utparsellert til tomteområder. Dette gjelder eiendommene gnr. 13 bnr. 264, 265, 266, 267 og 268. Det gjenværende areal på bnr. 38 utgjøres av grunn avsatt til vei samt et felt langs Foruskanalen på 295 m2 som ved et skjønn i 1940/1941 ble avstått til staten. Skjønnet er tinglyst i grunnboken 1.9.1941, og arealet er senere overført til Hetland kommune, som nå er inngått i Stavanger kommune. Erstatning i forbindelse med skjønnet var på tilsammen kr 1.480,- ifølge opplysninger fra oppmålingsvesenet. Til tross for at erstatning skal være betalt, er de 295 m2 ikke blitt skjøtet over til Stavanger kommune.

Eierne av gnr. 13 bnr. 264, 265, 266, 267 og 268 i Stavanger har sin veirett på denne eiendommen og har også rett til å legge nødvendige kloakk-, vann- og andre installasjoner i grunnen på denne eiendom for fremføring til den enkelte eiendom som er utskilt fra denne eiendom.

I henhold til avtale inntatt i rettsbok av 2.2.1979 skal John Helland ha rett til kloakk fra sin eiendom gnr. 13 bnr. 75 i Stavanger over denne eiendom i den utstrekning det er nødvendig for å gi tilknytning til nytt kloakksystem. Forøvrig vises det til det som er bestemt i rettsbok av 2.2.1979

Verdien av eiendommen settes til 0, idet det er tatt hensyn til verdien ved utskillelsen av de fem forannevnte tomter.

Stavanger, 31. januar 1980
HØYESTERETTSADVOKAT GUNNAR HOLDT-AANENSEN

Arne Schanche Olsen (sign.)
Arne Schanche Olsen
Advokat

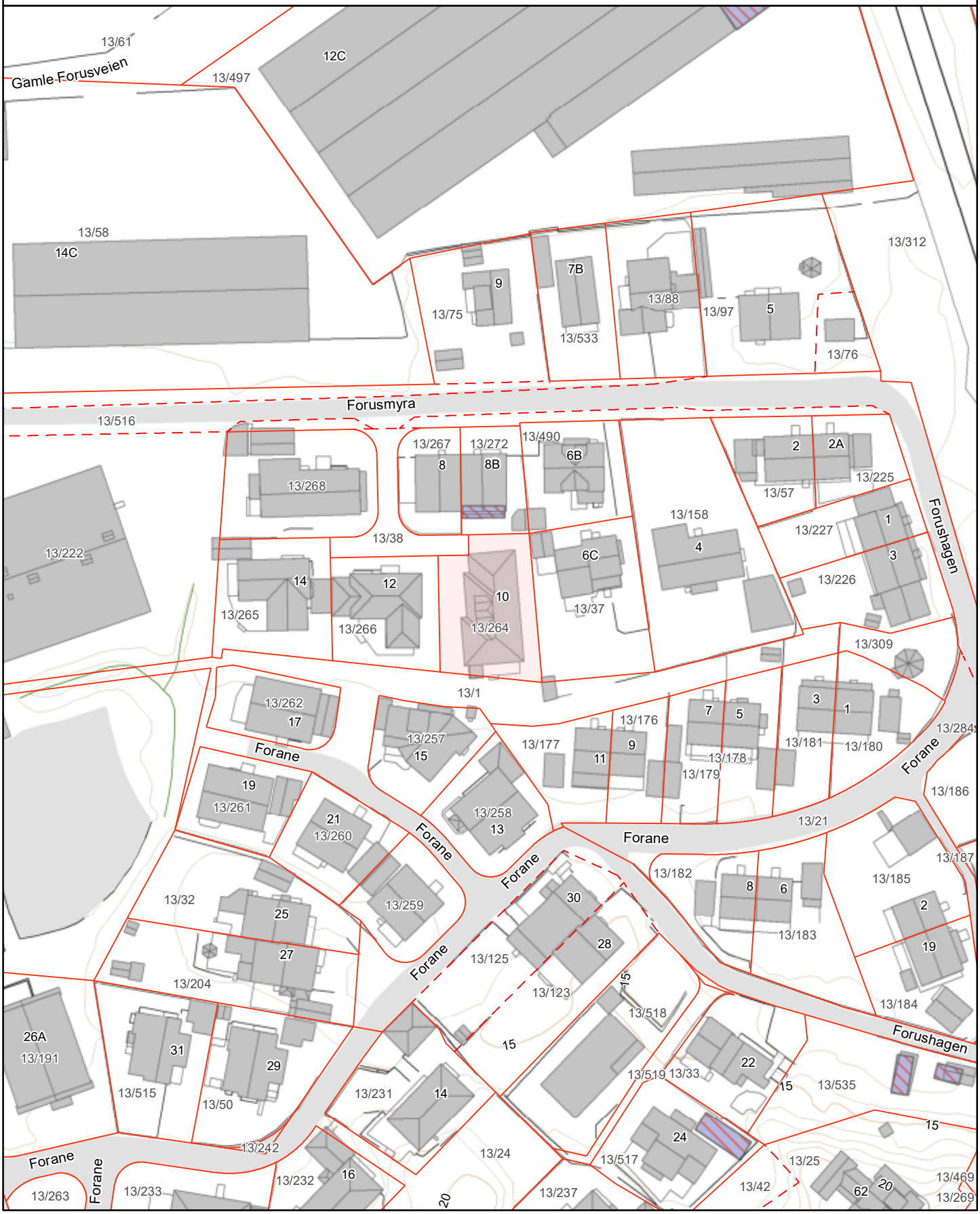
Rett gjenpart bekreftes:
Arne Schanche Olsen
adv.

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 13/264/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Forusmyra 10
Gnr. 13 Bnr. 264 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0208

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Martin Soland Varhaug
Telefon / Mobil: / 41 26 29 13
E-post: martin.soland.varhaug@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