SANDALSBAKKEN 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Sandalsbakken 13, 4022 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 473

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1555 **Referansenummer:** RM3053

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig bygget i 1956, betydelig renovert i fra 2013 og frem til i dag iht. opplysninger i eier.

Bygget er oppført med grunnmur av mur/betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, over grunnmur av betong/etasjeskille, som utvendig er kledd med stående kledning i tre.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Yttertak bygget som saltak med sperrer i tre som bærende konstruksjon, utført med tegltakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og gips.

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 kun naturlig bruksslitasje/behov for mindre vedlikehold, det anbefales jevnlig vedlikehold for å forlenge byggets levetid.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligen har glasert takstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er renovert i 2015 av Byggmester BOB.

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium.

Bindingsverk fra byggeår, som er etterisolert innvendig og påmontert ny vindtetting utvendig, lekter, musebånd og stående kledning i 2013/2014.

Yttertak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget, men antatt utført med tegltakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og gips.

Malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etg., fra 2013/2014.
Vinduer av PVC med 2-lags glass i U. etg., fra 2019.

Ytterdør og terrasse-skyvedør av tre og 2-lags glass i 1. etg., fra 2013/2014.
Dør av PVC med 2-lags glass i U. etg. til hybel, fra 2019.

Terrasse på ca. 22 m2, med utgang fra spisestue i 1. etg.
Bygget i trekonstruksjon med gulv av terrassebord på tilfarere/bjelkelag over tekking av asfaltpapp, med tre-rekkverk målt til ca. 99 cm høyde.

Terrasseplatting på ca. 35 m2, i hage mot garasje.
Bygget i trekonstruksjon med gulv av terrassebord på tilfarere/bjelkelag over tekking av asfaltpapp

Utvendige trapp av betong til hovedinngang.
Tretrapp med rekkverk fra terrasse til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett(flis i entrè/gang)
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater er nymalt.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Loftstue - 39 mm
1. etg: Stue/kjøkken - 10 mm
U. etg: Stue/kjøkken - 14 mm

Bygget er utført med radonsperre, det foreligger bildedokumentasjon - og det er synlig radonduk under trapp i U. etg.

Mursteinspipe med sotluke plassert i bod i kjeller, helbeslått pipe over tak.

Ingen ildsteder er etablert i boligen.

Tretrapp med lukkede trinn.
Rekkverk i 2. etg. er målt til ca. 88 cm høyde.

Hvite profilerte dører.

Rom under terreng

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater og innvendige dører har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Det er ikke foretatt hulltaking da oppbygning av innførende vegger består av stål og gips. Det er åpent for kontroll under trapp i U. etg.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg. fra 2019/2020.
Ikke fremvist dokumentasjon.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt 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 stedvis noe mindre enn 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

Beskrivelse av eiendommen

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 registrert stedvis flatt/mindre motfall på gulvet på 1 meter mot luke til sluk under badekar. (Ikke tilkomst til måling av topp slukrist da badekaret stod over sluk under befaringen, dette bør kontrolleres.)
- Oppkant mot døråpning er målt til 25 mm.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.
Sluk under innebygget badekar er ikke kontrollert.

Flislagt innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, innebygget badekar og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg og mot kjøkken med fastmonterte hvitevarer.

Bad/vaskerom i U. etg. - bolig fra 2019/2020.
Ikke fremvist dokumentasjon.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt 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 stedvis noe mindre enn 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 registrert stedvis flatt/mindre motfall på gulvet på 1 meter mot sluk under.
- Oppkant mot døråpning er målt til 15 mm.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap og dusjhjørne.

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

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

Bad/vaskerom i U. etg. - hybel fra 2019/2020.
Ikke fremvist dokumentasjon.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt 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 stedvis noe mindre enn 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 registrert stedvis flatt/mindre motfall og/eller for høy overgangslist på gulvet på 1 meter mot sluk under.
- Oppkant mot døråpning er målt til 13 mm.

Plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.
Slukrist lot seg ikke åpne uten fare for skader og ble ikke kontrollert.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra vindu.

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

KJØKKEN Gå til side

U. etg

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys-/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannstoppsystem.

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør og avløpsrør er av plast.

1. etg

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter.
Benkeplate av kompositt.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, dampovn, stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Gulv: flis
Vegger: våtromsplater
Tak: malte plater

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk og tilluft via takvindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2019/2020.
Det er besiktiget i rørskapene på begge bad/vaskerom i U. etg.
Hovedstoppekran med vannmåler er plassert i teknisk bod under terrasse.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2019/2020.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

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

Luft til luft varmepumpe.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2013, plassert i hjørne i teknisk bod under terrasse.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2019.
Sikringsskap er plassert i trapp i 2. etg. og i stue i U.etg. - hybel.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2021.

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 antatt fra 2013/2014, ikke nærmere undersøkt.

Antatt stripefundament med grunnmur av mur/betong, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

Forstøtningsmurer av betongstein/naturstein for terrengnivåer/naboeiendommer.
Eiendommen har en relativt flat/lett skrånende tomt som stort sett er bebygd og
opparbeidet med plen, noe beplantning, terrasser, samt trinn og forstøtningsmurer for terrengnivåer.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall fra grunnmur/mot slukrenne og fra 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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Dette gjelder godkjente og byggemeldte tegninger - udatert (mottatt i meglerpakken):

Tegningene er fra det opprinnelig var en tomannsbolig.

2. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning;
- hele etasjen er bygget om og består i dag av 3 soverom, loftstue og et toalettrom

1. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning;
- barnerom/gang/Trapperom er åpnet opp til entrè/gang/trapperom
- kjøkken og soverom er bygget om til bad nærmest entrè og kjøkken er bygget som åpen stue/kjøkkenløsning
- stue og soverom 2 er åpnet opp og bygget om til en storåpen stue

Underetasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning;
- foruten bad så er alle rom endret fra opprinnelig tegning, og det er bygget om til en hybel.

Dette er ikke byggemeldt og det må evt. søkes bruksendring for å få det godkjent, det bør undersøkes nærmere med kommunen.

Garasje

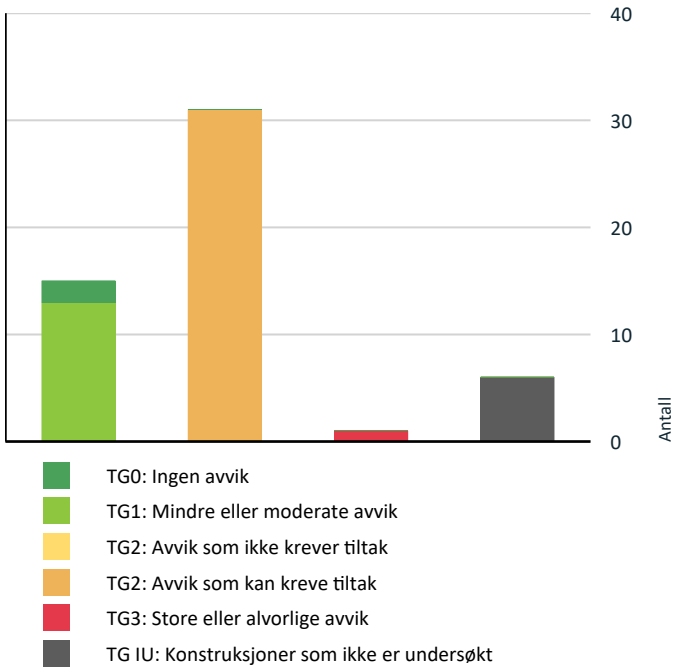
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gjelder tegninger fra Igland Garasjen som er mottatt i meglerpakken.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje - bolig > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje - hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- 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
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng - hybel — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — 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/Spisestue > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - bolig > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - bolig > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - bolig > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - hybel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje - hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje - hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Totalrenovering. Kun en mindre del (gang og kontor i U.etg.) av grunnmur/gulv er fra opprinnelig byggeår 1957, øvrig bygning er fra 2008.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har glasert takstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er renovert i 2015 av Byggmester BOB.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium.
Kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

- Det er registrert at det mangler en del av nedløp på renne fra tak til tak.
- Det mangler et endelokk på renne på terrassen.
- Der er registret en mindre bulk i det ene nedløpet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.









TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår, som er etterisolert innvendig og påmontert ny vindtetting utvendig, lekter, musebånd og stående kledning i 2013/2014.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er registrert kledning/belistning/hjørnekasser med stedvis noe høyt fuktnivå som kan gi risiko for fukt- og råteskader.
- Det er registrert et par kledningsbord med noen sprekker/mindre skader.

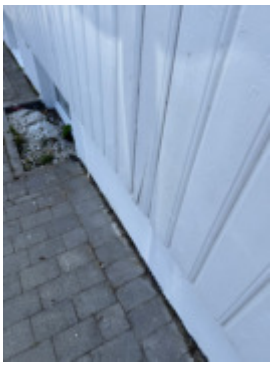
Konsekvens/tiltak

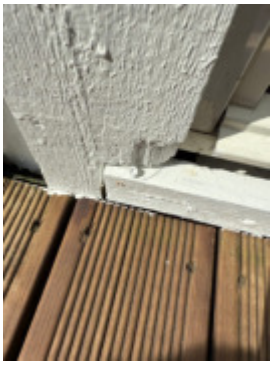
• Tiltak:

- Det må følges med på utvikling, gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og nødvendige tiltak.









TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget, men antatt utført med tegltakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og gips.

Ventilering av konstruksjonen er ikke kontrollert.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etg., fra 2013/2014.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Trevirket utvendig i vinduene har stedvis noe høyt fuktnivå som kan gi risiko for fukt- og råteskader, samt noe overflate-/vedlikeholdsbehov.
- Det mangler tetting/vannbrettløsning under høyt vindu til TV-stue.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Tilstandsrapport









TG 1 **Vinduer - Underetasje**

Vinduer av PVC med 2-lags glass i U. etg., fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 **Dører**

Ytterdør og terrasse-skyvedør av tre og 2-lags glass i 1. etg., fra 2013/2014.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Trevirket utvendig i terrasse-skyvedør har stedvis noe høyt fuktnivå som kan gi risiko for fukt- og råteskader, samt noe overflate -/vedlikeholdsbehov.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid, og det er registrert mindre skader i pakning på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftning av pakninger.







TG 1 **Dører 2**

Dør av PVC med 2-lags glass i U. etg. til hybel, fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 22 m2, med utgang fra spisestue i 1. etg.
Bygget i trekonstruksjon med gulv av terrassebord på tilfarere/bjelkelag over tekking av asfaltpapp, med tre-rekkverk målt til ca. 99 cm høyde.

Terrasseplatting på ca. 35 m2, i hage mot garasje.
Bygget i trekonstruksjon med gulv av terrassebord på tilfarere/bjelkelag over tekking av asfaltpapp

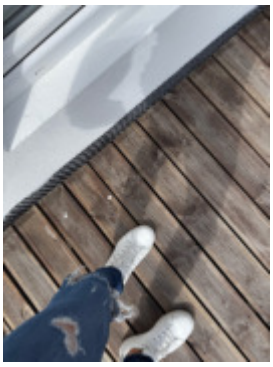
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis grønske/overflateslitasje i terrassebord, samt stedvis noe mindre oppsprukket trevirke.
- Det er registrert stedvis noe høyt fuktnivå som kan gi risiko for fukt- og råteskader i rekkverksbord/-stolper/håndrekke.
- Det er registrert noen terrassebord som stedvis svikter/har mye bevegelse ved lokal belastning grunnet noe dårlig understøtting og/eller innfesting av terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og påregnes noe vedlikeholdsbehov.









TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapp av betong til hovedinngang.
Tretrapp med rekkverk fra terrasse til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler håndløper i trappene.
- Det er registrert sprekk/riss i et trinn i betongtrapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Håndløper anbefales montert.
- Det anbefales lokal utbedring av betongtrapp med sprekker/skader, vann som fryser i sprekker utvider sprekkene og skadene utvikler seg løpende.

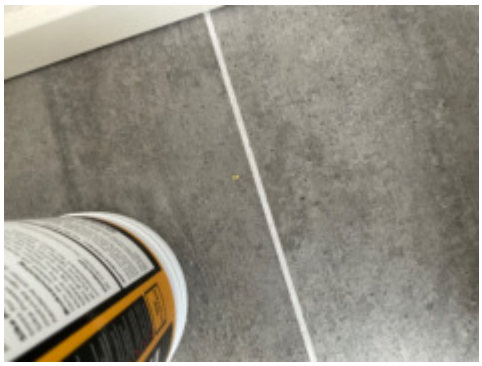


Tilstandsrapport











INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett(flis i entrè/gang)
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater er nymalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis bom i et par flis i gang/entrè, samt riss/sprekker i noen fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom og fuger, må utbedres for å lukke avvikene.



TG 3 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 på:

2. etg: Loftstue - 39 mm
1. etg: Stue/kjøkken - 10 mm
U. etg: Stue/kjøkken - 14 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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis knirk/noe bevegelse i gulvene.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Bygget er utført med radonsperre, det foreligger bildedokumentasjon - og det er synlig radonduk under trapp i U. etg.

TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe med sotluke plassert i bod i kjeller, helbeslått pipe over tak.
Ingen ildsteder er etablert i boligen.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak på evt. avvik før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

TG 2 Rom Under Terreng - hybel

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng - hybel

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater og innvendige dører har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Det er ikke foretatt hulltaking da oppbygning av innførende vegger består av stål og gips. Det er åpent for kontroll under trapp i U. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er registrert stedvis noe manglende belistning/fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- Belistning/fug må ferdigstilles.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng - bolig

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater og innvendige dører har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Det er ikke foretatt hulltaking da oppbygning av innførende vegger består av stål og gips. Det er åpent for kontroll under trapp i U. etg.

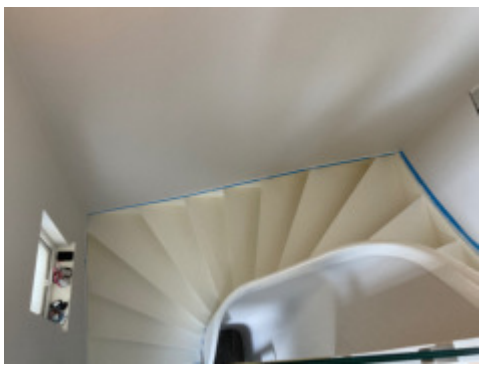
TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med lukkede trinn.
Rekkverk i 2. etg. er målt til ca. 88 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:
- Det er registrert manglende håndløper i trapp til kjelleretasje.
- Det er registrert generelt noe knirk i trappene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.





TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. fra 2019/2020.
Ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

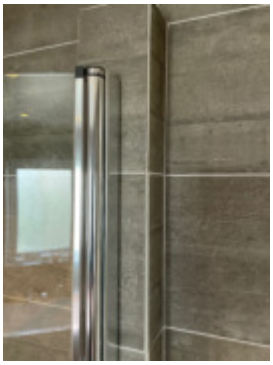
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er registrert stedvis riss/sprekker i fuger, bl.a. mellom vegg/flislagt innredning til servant og i innkassinger ved dør/dusjsone.
- Det er registrert en sprukket flis under toalettskål.

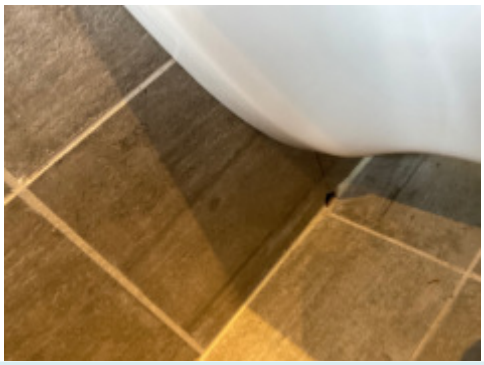
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

- Fuger må utbedres.
- Følg med på evt. utvikling av sprukket flis.









1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt 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 stedvis noe mindre enn 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 registrert stedvis flatt/mindre motfall på gulvet på 1 meter mot luke til sluk under badekar. (Ikke tilkomst til måling av topp slukrist da badekaret stod over sluk under befaringen, dette bør kontrolleres.)

- Oppkant mot døråpning er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier/partier med motfall hvor vann vil samle seg noe før det renner til sluk.
- Det er registrert stedvis noe oppsprukket/mangelfull fug mellom gulv og bunn av lister ved terskel.

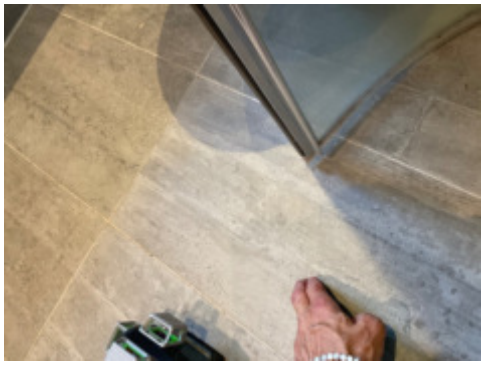
Konsekvens/tiltak

• 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.

• 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.

- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.
- 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.
Sluk under innebygget badekar er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er avvik:

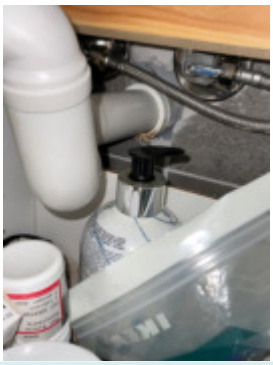
- Gjelder sluk under badekar.
- Manglende/sprekker i fuging rundt rørgjennomføring under vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Sluk må inspiseres og evt. rengjøres.
- Rørgjennomføring må fuges.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, innebygget badekar og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Manglende fug/sprekker i fuging mellom innredning og vegg, samt mellom badekar og fliser.

Konsekvens/tiltak

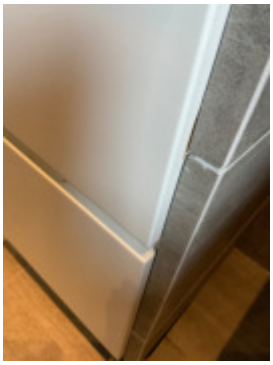
• Tiltak:

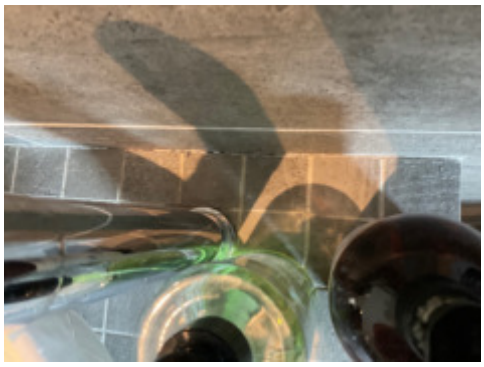
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Fuger må utbedres.



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• 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.

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 og mot kjøkken med fastmonterte hvitevarer.

UNDERETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i U. etg. - bolig fra 2019/2020.
Ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

UNDERETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt 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 stedvis noe mindre enn 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 registrert stedvis flatt/mindre motfall på gulvet på 1 meter mot sluk under.
- Oppkant mot døråpning er målt til 15 mm.

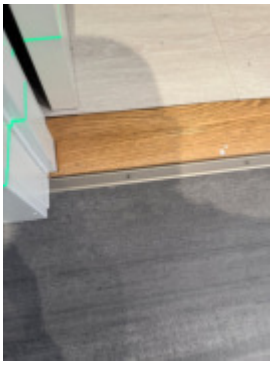
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er avvik:

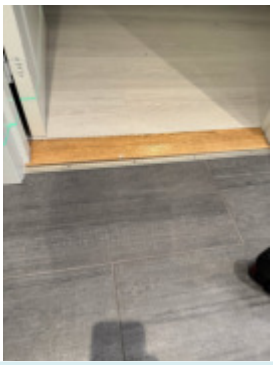
- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier med mangelfullt fall/mindre motfall.
- Det er registrert stedvis noe mangelfull fug mellom gulv/terskel/karm.
- Oppkant mot døråpning er målt til 15 mm, men det er ikke synlig membranoppbrett.

Konsekvens/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.
• Tiltak:

- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.
- Mangelfull fug må utbedres.
- Det anbefales å etablere høyere terskel med oppkant iht. gjeldende krav.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

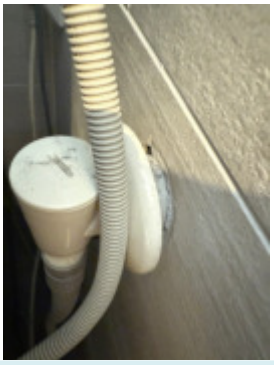
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende/riss i fuging rundt rørgjennomføringer under vask og bak vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rørgjennomføringer må fuges.





UNDERETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• 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.



UNDERETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom i U. etg. - hybel fra 2019/2020.
Ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert manglende/oppsprukket fug mellom veggflis/sisterne under innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fuger må utbedres.



UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt 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 stedvis noe mindre enn 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 registrert stedvis flatt/mindre motfall og/eller for høy overgangslist på gulvet på 1 meter mot sluk under.
- Oppkant mot døråpning er målt til 13 mm.

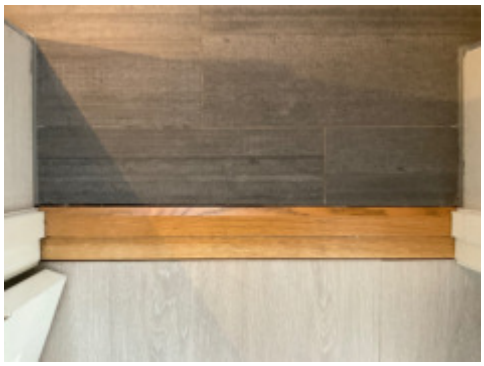
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er avvik:

- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier med mangelfullt fall/mindre motfall.
- Det er registrert stedvis noe mangelfull fug mellom gulv/terskel/karm.
- Oppkant mot døråpning er målt til 13 mm, og det er ikke synlig membranoppbrett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• 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.
• Tiltak:

- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.
- Mangelfull fug må utbedres.
- Det anbefales å etablere høyere terskel med oppkant iht. gjeldende krav.







UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.
Slukrist lot seg ikke åpne uten fare for skader og ble ikke kontrollert.

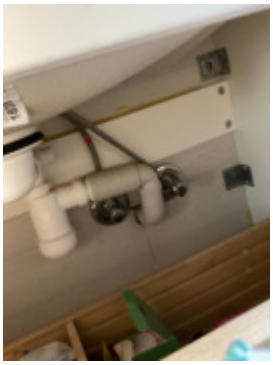
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende fuging rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rørgjennomføringer må fuges/tettes.







UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap og dusjhjørne.

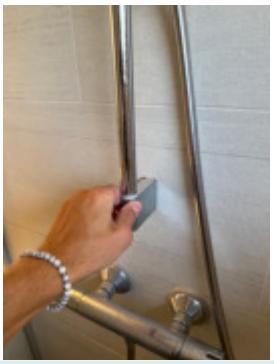
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Det er registrert at veggfeste for dusjhode er noe løs i festet.

Konsekvens/tiltak
• 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.
- Veggfeste må justeres/strammes.





UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra vindu.

Vurdering av avvik:
• 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.

UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

1. etg

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter.
Benkeplate av kompositt.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, dampovn, stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.

Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noe mindre riss i fug mellom benkeplate/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fug bør utbedres.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

U. etg

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys-/kjøleskap.

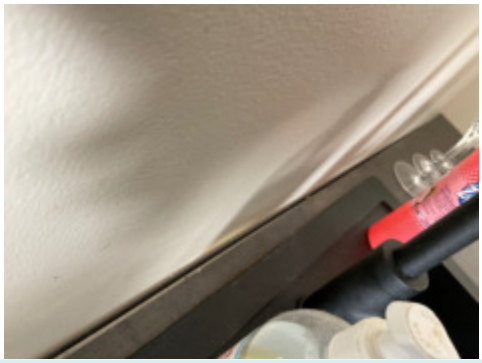
Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert manglende fug mellom benkeplate/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fug bør utbedres.



UNDERETASJE - 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.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: flis
Vegger: våtromsplater
Tak: malte plater

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk og tilluft via takvindu.

Tilstandsrapport

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

- Det er registrert stedvis mangelfull fuging og liming i bunn mellom bunnlist og veggplater. Stedvis gir noen av platene noe etter ved lokalt trykk og da er ikke platene limet godt nok.
- Manglende fuging rundt rørgjennomføringer under vask.

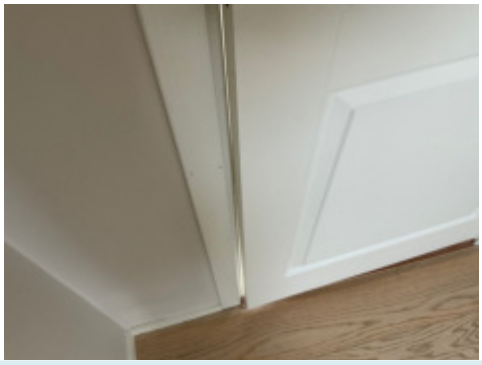
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Fuger må utbedres, dette vil også bidra til å lime platene noe bedre i bunnen.
- Rørgjennomføringer må fuges.









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2019/2020.
Det er besiktiget i rørskapene på begge bad/vaskerom i U. etg.
Hovedstoppekran med vannmåler er plassert i teknisk bod under terrasse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Gjelder bad/vaskerom i hovedbolig.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2019/2020.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Følgende er opplyst av eier:
"Stakeluke er på utsiden av huset mellom min eiendom og naboen sin grense. Jeg vil vise den på visning til intressenter. Dette ble installert av Idland VVS i 2012."

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, ventiler i noen av 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 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2013, plassert i hjørne i teknisk bod under terrasse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er sluk i gulvet som fortsatt har emballasje-plast som dekker slukristen, men det er også etablert waterguard.
- Åpne områder i vegg bak varmtvannstank gir risiko for at det vil kunne komme vann inn i konstruksjonen ved lekkasje.

Til info:

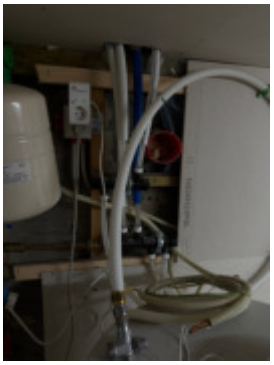
En Waterguard alene er ikke tilstrekkelig.
For å være i tråd med både TEK17 og NS 3600, må det i tillegg være:
-Tettesjikt på gulv og vegger (der aktuelt)
-Tette rørgjennomføringer
-Kontrollert avrenning (sluk eller oppkant med fall)

Dersom disse mangler, vil det utgjøre et klart avvik og normalt føre til TG2 eller TG3 i tilstandsrapport, avhengig av øvrig risiko og skadepotensial.

TEK17 § 13-20. Fukt fra installasjoner:
Installasjoner skal ikke medføre fare for oppfukting av bygningsdeler.
Der det er risiko for lekkasje, skal det være fuktsikring, som:
- Vanntett gulv
- Oppsamling og avledning av lekkasjevann

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Emballasje-plast bør fjernes.
- Det må tettes i veggkonstruksjon.





TG 2 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 2019.
Sikringsskap er plassert i trapp i 2. etg. og i stue i U.etg. - hybel.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2021.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

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
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt fra 2013/2014, ikke nærmere undersøkt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert manglende klemlist på synlig tettesjikt/fuktsikring/knotteplast på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må monteres klemlist.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Antatt stripefundament med grunnmur av mur/betong, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betongstein/naturstein for terrengnivåer/naboeiendommer.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat/lett skrånende tomt som stort sett er bebygd og
opparbeidet med plen, noe beplantning, terrasser, samt trinn og forstøtningsmurer for terrengnivåer.

Terrenget er registrert opparbeidet med fall fra grunnmur/mot slukrenne og fra boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje bygget i 2019 iht. opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Oppført i bindingsverk innvendig kledd med osb-plaster og utvendig med stående kledning
Støpt plate og ringmur av betong.
Saltak med uisolert sperrekonstruksjon og undertak av sutaksplater, tekket med glasert teglstein.

Elektrisk aluminumsport.

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

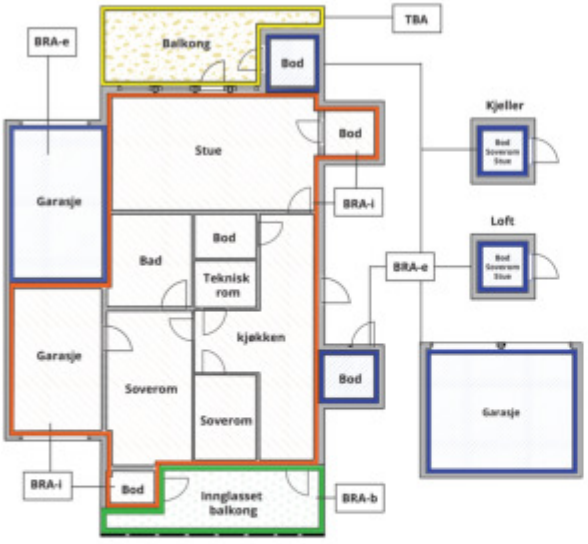
Hva er måleverdig areal?

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	58			58	
1. Etasje	67			67	22
Underetasje - bolig	12			12	
Underetasje - hybel	44			44	35
SUM	**181**				**57**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
1. Etasje	Entrè/trapperom/gang, Bad, Kjøkken/Spisestue, Stue		
Underetasje - bolig	Trapperom/gang, Bad/vaskerom, Bod under terrasse		
Underetasje - hybel	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Omkledningsrom, Soverom 2		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Terrasse med utgang fra stue i 1. etg. er på ca. 22 m2 (medtatt under TBA)
- Terrasseplatting i hage mot garasje, på ca. 35 m2 (medtatt under TBA)
- Boder under terrasse har for lav takhøyde til å være måleverdig.

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.
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:

Dette gjelder godkjente og byggemeldte tegninger - udatert (mottatt i meglerpakken):

Tegningene er fra det opprinnelig var en tomannsbolig.

2. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning;
- hele etasjen er bygget om og består i dag av 3 soverom, loftstue og et toalettrom

1. etasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning;
- barnerom/gang/Trapperom er åpnet opp til entrè/gang/trapperom
- kjøkken og soverom er bygget om til bad nærmest entrè og kjøkken er bygget som åpen stue/kjøkkenløsning
- stue og soverom 2 er åpnet opp og bygget om til en storåpen stue

Underetasje har følgende avvik fra godkjent og byggemeldt tegning;
- foruten bad så er alle rom endret fra opprinnelig tegning, og det er bygget om til en hybel.

Dette er ikke byggemeldt og det må evt. søkes bruksendring for å få det godkjent, det bør undersøkes nærmere med kommunen.

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: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Bruksendringer er ikke omsøkt og det er avvik frem til dette er godkjent/det foreligger ferdigattest.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Ekstern garasje på ca. 35 m2 er medtatt under BRA-e i arealoppstillingen, bygningen er ikke nærmere undersøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Gjelder tegninger fra Igland Garasjen som er mottatt i meglerpakken.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	0
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	473	0	0	481.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandalsbakken 13

Hjemmelshaver
Hesselberg Thor Bjarne

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 - Sandal.Østre del
PlanID: 924

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat/lett skrånende tomt på ca. 482 m2 (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser/trapper, forstøtningsmurer for terrengnivåer/naboeiendommer, samt steinbelagt innkjørsel til garasje og gårdsrom.

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	09.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med offentlig info/dokumentasjon	16.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	
2	19.08.2025	

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.

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/RM3053

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.
301250187

Selger 1 navn
Thor Bjarne Hesselberg

Gateadresse
Sandalsbakken 13

Poststed	Postnr
Stavanger	4022

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Framtid

Polise/avtalenr.: 7042127

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250187

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt rør av Idland VVS. Sola Gulv har lagt membran. Flislegging gjort på dugnad av kjente.
Arbeid utført av	Idland VVS AS / Sola Gulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee Lader er installert av Rasmussen Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd av Igland Garasje. Terrasser og utvedige heller/blomsterbed er egen innstats
Arbeid utført av	Igland Garasje

Document reference: 301250187

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller hybel integrert i huset.

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: Det er ikke søkt om byggemelding fra bod til boligformål 1/3 av kjeller var godkjent for varig opphold, 2/3 ble innlemmet i boligen ca 2018.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt radonmåling i 2016/2017 med egen måler den viste da verdier innenfor tillate nivåer. Ved renovering av kjelleren ble radon tiltak som framtidig tiltak skulle situasjonen endre seg.

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: Ukjent nå

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke utover takstmannens rapport knyttet til salg av boligen.

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

Dokumenter

Takst Rapport 2025 - 19 august 2025.pdf

Document reference: 301250187

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: 301250187

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Bjarne Hesselberg	5b87cbbc50600cb0f591 b7e44b27cbb42bd4d3d8	19.08.2025 14:05:43 UTC	Signer authenticated by One time code

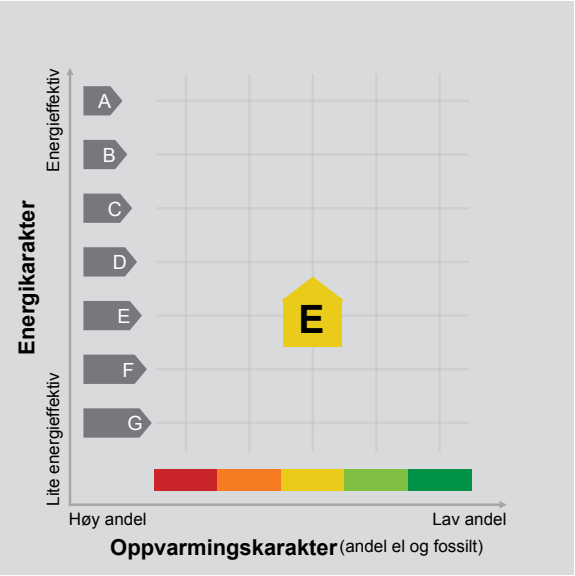
Document reference: 301250187

- 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	Sandalsbakken 13
Postnummer	4022
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	473
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4393392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157080
Dato	19.08.2025



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.

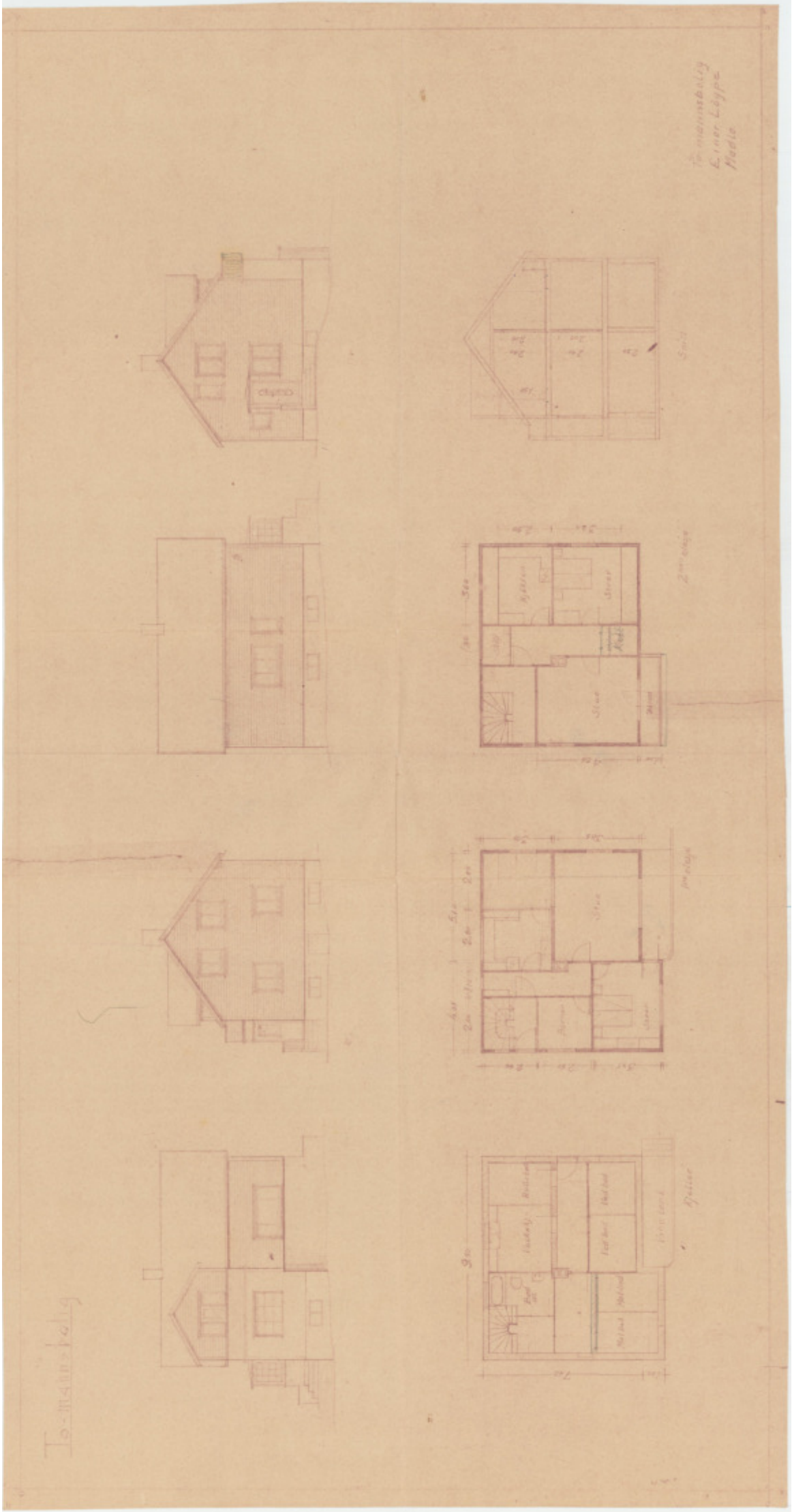
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

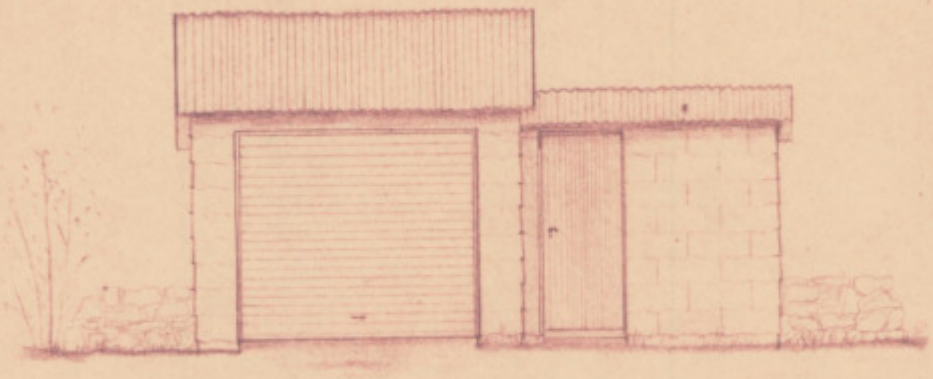
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

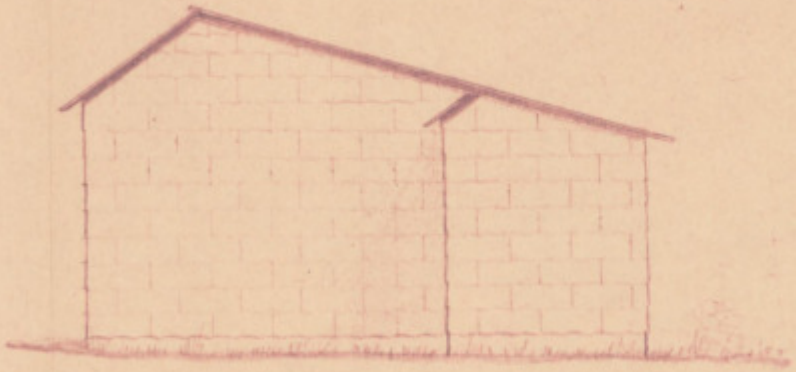
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYGNINGSTEGNINGER







1 - 100 = 1 cm

5,70

2,00

GARASJE

12,8 m²

0,75/1,50 = 1,50

5,50

3,20

2,20

MÅDLA BYGNINGSRÅD

22/2-38		TEG.
1:50	GARASJE	MAT
	FOR E. LØYPE	

Målebrevkart
M. 1:500
G.nr. 38 Bnr. 473

27 m

37 m

37 m

Bnr. 5 E. Høy Land

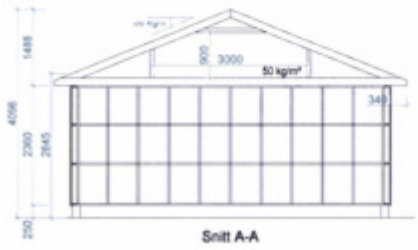
N

MÅDLA BYGNINGSRÅD

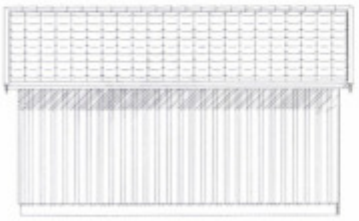
27 m

VEDLEGG E 9 av 2

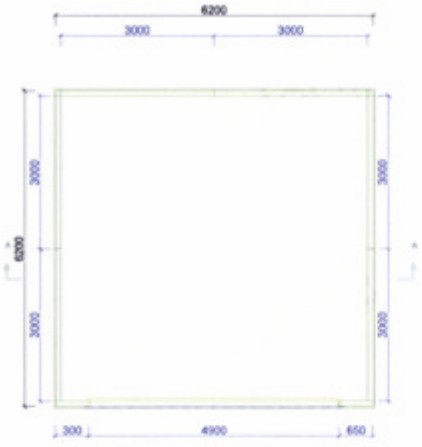
NY FASADE

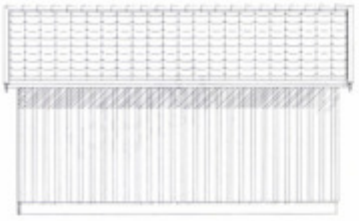


Snitt A-A











igland GARASJEN

Tiltakshaver: Thor Hesselberg

Gnr: 787014 Bnr: Konstr.tegnet: Maria

Ordrenr/tilbudsnr: 110631 Takvinkel: 22° Dato: 03.12.15

BYA= 38,4 BRA= 36,0

Målestokk: 1:100 Modell: Fjære Tegningsnr: el-11512

Tegningen er iglandGarasjen AS s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra iglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremfares.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

VEDLEGG E 2012
NY FASADE

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasjetegning og tilhørende ringmurstegning m/detaljer. Garasjer bestilt med dør (i tillegg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde i døråpning - som ve port.
Det anbefales et støpt gulv i vater (enklere arbeid m/ringmur). Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDDE:

RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPAKT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE.Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnsvill m/plugg eller bolt.
Ulike forskalingssystemer i isopor, kompositt etc. der ku kjernen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet.
Frontmur v/port skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong.
BETONG-støpt/armert - kan støpes i 10 cm bredde

Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter v/port - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskinner.
Murbredde på "fremskutt front" skal alltid være 10 cm.

Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.



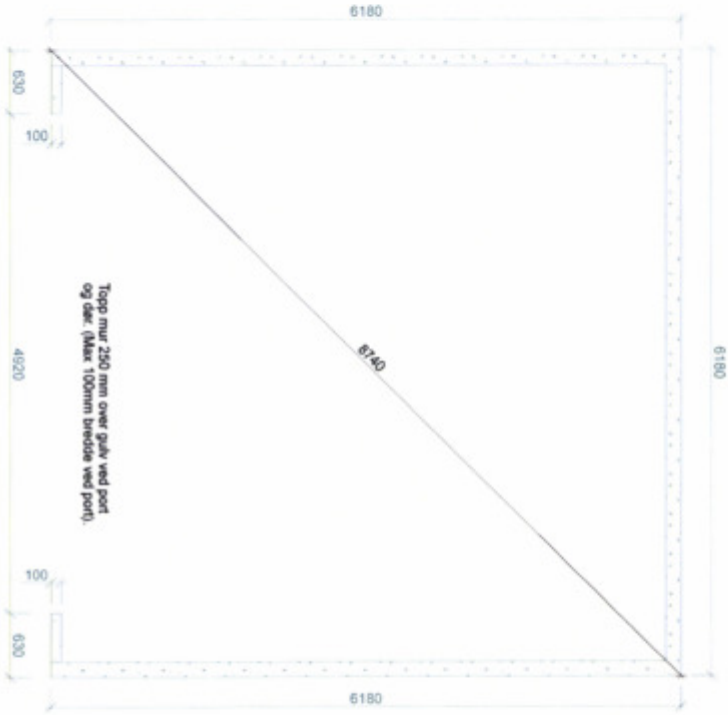
Pga. portbeslag er dette

VIKTIGE MÅL

ved port(er)



Høyde på mur
(gjelder ikke andre skraverte felter)



igland GARASJEN

Tiltakshaver: Thor Hesselberg
Kontakt/tegner: Maria
Ordre-nr/Måudato: 787014
Takvinkel: 22°
Tegningsdato: 03.12.15
BYA= 38,4
BRA= 36,0
Målestokk: 1:50
Utført av: Fjære
Tegningsnr: el-11513

Tegningen er IglandGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

VEDLEGG 2 – Gammelt situasjonskart.

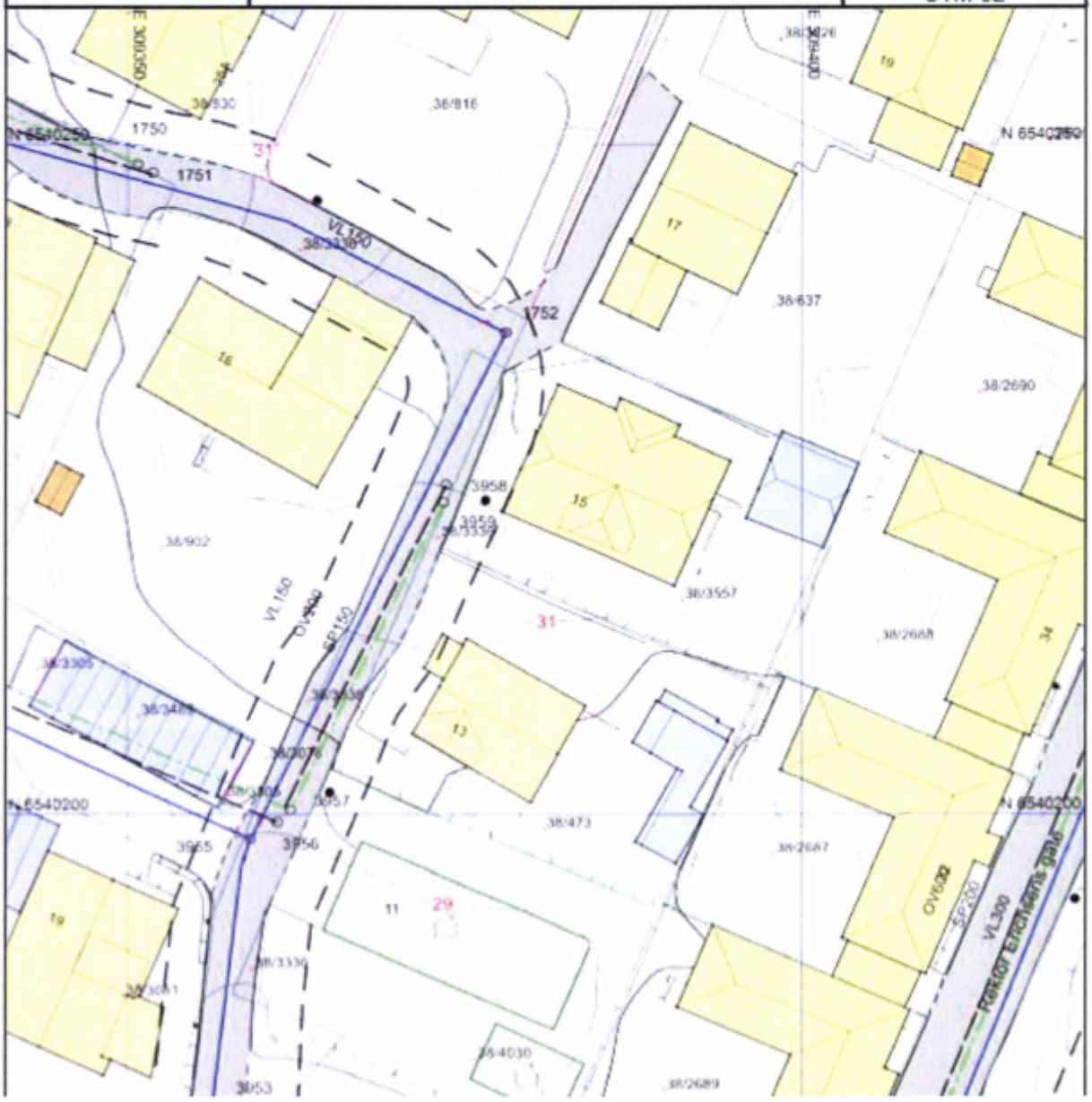
STAVANGER KOMMUNE

Gammelt Situasjonskart

Eiendom: 38/473
Dato: 02.01.2017
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



VEDLEGG D1 – NYTT SITUASJONSKART

STAVANGER KOMMUNE

NYTT Situasjonskart

Eiendom: 38/473
Dato: 02.01.2017
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Thor Bjarne Hesselberg
Sandalsbakken 13
4022 STAVANGER

Dato: 23.01.2017
Saksnummer: 16/13002-6
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - Gnr/bnr 38/473 - garasje

Byggestedsadresse	Sandalsbakken 13
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Thor Bjarne Hesselberg
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 19.01.2017.
Tiltaket omfatter garasje.
Tiltaket krever dispensasjon fra plan 924 om bestemmelser om høyde på garasje.
Tiltaket er utført.

Begrunnelse for vedtaket
Det er omsøkt en garasje med høyde på ca. 4,1 meter. Maks høydebestemmelse i plan 924 for dobbeltgarasjer er 4 meter og søknaden krever derfor dispensasjon fra plan. Vi ser imidlertidig at et slikt avvik ikke vil tilsidesette hensynet bak reguleringsplanen ettersom det vil ha liten betydning for de omkringliggende omgivelser, og vi kan derfor gi dispensasjon for dette tiltaket.

Merknad
Det er mottatt en merknad fra nabo i Rektor Erichsensgate 32. Denne går på utsyn og at tiltaket er skjemmende for naboeiendommen.

Garasjens størrelse og plassering er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser og dispensasjonen på 10 cm mener vi vil ha liten betydning. Vi kan derfor ikke ta nabomerknad til følge.

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

Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelser i plan 924 om maks høyde på garasje inntil 4,1 m , jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrresgate 23

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

2. Du må sørge for 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.
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 Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

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.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

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

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Olav Hodneland
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 Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen 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 Servicetorget (innsyn@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 Fylkesmannen 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

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	16.06.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	473	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sandalsbakken 13						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

25.02.2025 Terminfaktura Kr 10276 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	190	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1258,75
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	285	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1460,63
FASTDEL AVLØP	190	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1721,88
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	285	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2084,06

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.

REGULERING

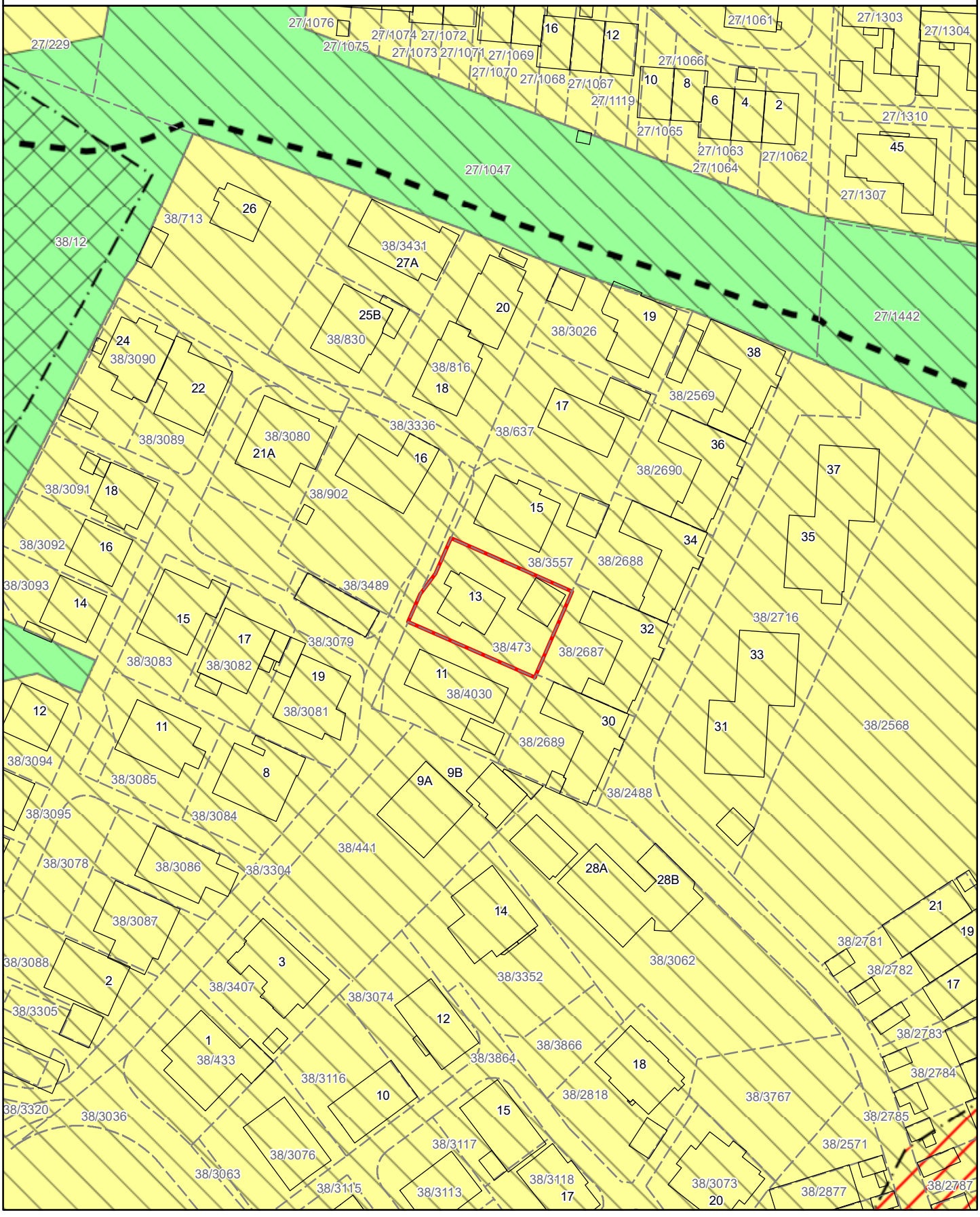
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/473/0/0
Dato: 2025-06-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



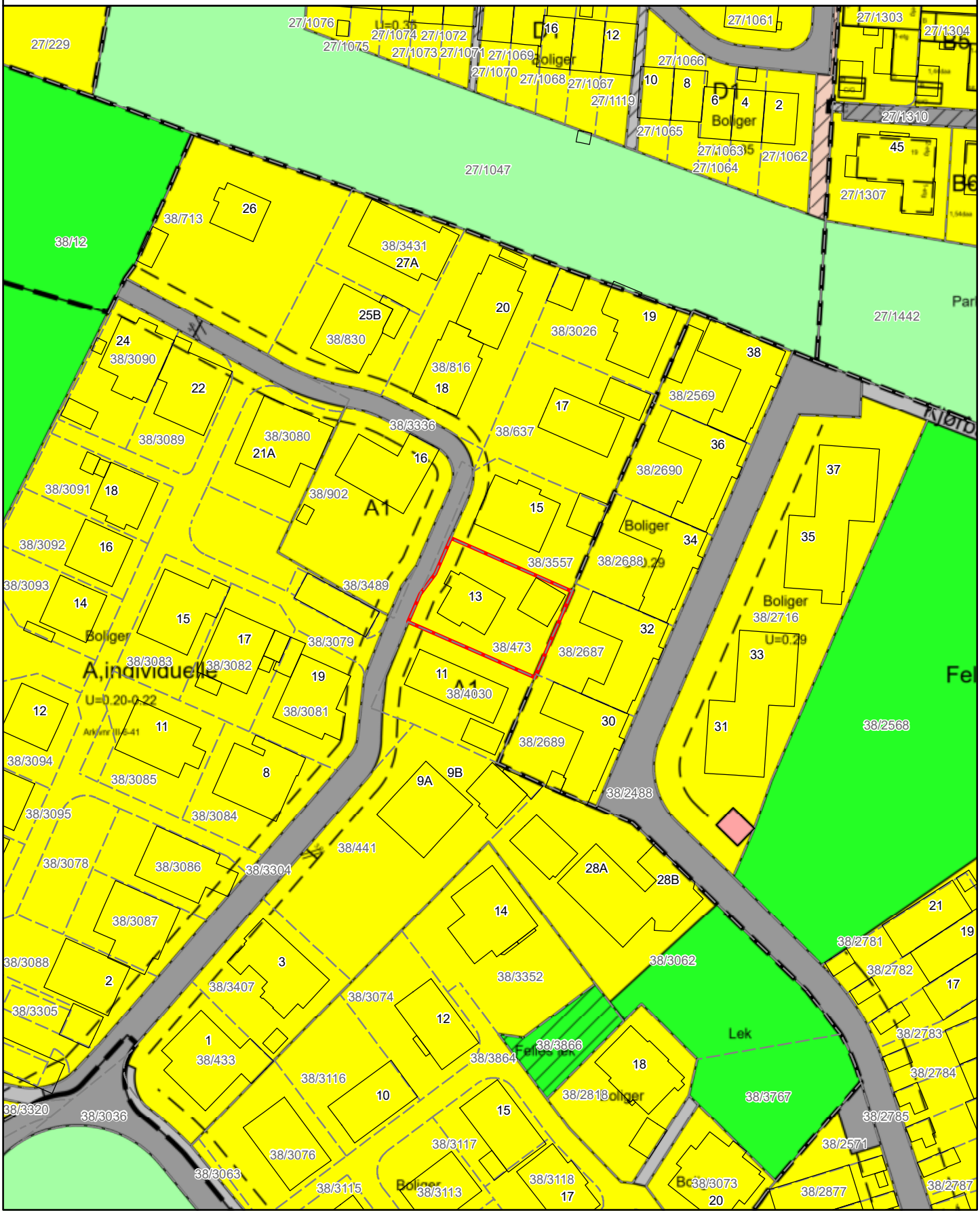
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/473/0/0
Dato: 2025-06-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 924
Ikrafttredelsesdato: 13.4.1981

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 924 FOR SANDAL - ØSTRE DEL

Stadfestet av Fylkesmannen 13.04.81
§ 5 endret iht. byplansjefens vedtak 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2

§ 3 f) tilføyet med byplansjefens vedtak datert 26.01.2011, og endret med byplansjefens vedtak av 16.07.2015 og byplansjefens vedtak av 15.03.2016, jf. plan- og bygningsloven (2008) § 12-14.

§ 1

a) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 15.10.1979. Planen er vist som flatereguleringsplan.

b) Til planen hører en illustrasjonsplan datert 15.10.1979.

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

§ 2

Område for individuelle boliger/eneboliger i rekke (feltene A, B, D og C2).

a) Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring enten skje etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11.

b) Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

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

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

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

   Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

c) Bygninger kan oppføres i inntil 1½ etasje og skal ha takvinkel 27 - 38°.

d) Leveggjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 1,8 m, mot veg og plass med inntil 0,80 m, og i en utstrekning av 3 m. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

e) Parkering/carport/garasje vises på bebyggelsesplan og byggeanmeldelse.

f) Der skal sikres intern lekeplass på min. 100 - 200 m2 innen hvert av feltene.

§ 3

Område for konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus (felt E).

a) Minste fasadebredde pr. familieleilighet skal være 6,90. Eventuelle småleiligheter kan ha smalere fasadebredder.

b) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning av 3 m.

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

d) Det skal være en lekeplass på min. 100 m2 pr. 25 boliger.

e) Parkeringsplasser og garasjer skal fortrinnsvis utføres som fellesanlegg.

f) På husrekken Sandalsloen 53-59 og 61-69 og på hus nr. 49 og 51 tillates tilbygg i hht. vedlegg.

§ 4

Område for eneboligbebyggelse (feltene G og H).

a) På tomtene kan oppføres eneboliger med etasjeantall som vist på planen i 1 og 1½ etasje.

b) Hovedmøneretning skal være som vist på planen, takvinkel 27° - 35°.

c) Tomtene bebygges med inntil ¼ av nettoareal.

d) Bebyggelsen skal plasseres så lavt i terrenget som mulig.

e) Garasje/carport skal byggeanmeldes sammen med bolighuset.

§ 5

Felt A1. Område langs nordre og østre del av Sandalsbakken

§ 5.1 Formål
Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utbygging i et området bestående av frittliggende småhusbebyggelse, samtidig som bokvaliteter og uteoppholdsareal med kvalitet ivaretas for eksisterende bebyggelse.

§ 5.2 Betingelser for deling av tomter
For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 475 m2. Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal.

De enkelte tomtene kan bebygges med en enebolig. Dersom tomten er større eller lik 700 m2 kan det tillates maksimalt to vertikaldelte boenheter.

Maksimalt bebygd areal BYA = 28 % av tomta inklusiv garasje. For vertikaldelte boliger skal maksimalt bebygd areal BYA ikke overstige 30 %.

§ 5.3 Boligens utforming
Bebyggelsen skal oppføres i tre. Bebyggelsens utforming, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Maks mønehøyde over gjennomsnitt planert terreng = 8 m. Bygningene skal ha saltak med en takvinkel på 27 – 38 grader, ha samme tekking som tilliggende hus og med møneretning primært med samme orientering som nabobebyggelsen. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 5.4 Parkering
Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m2. Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet. Parkeringskravet gjelder ved nybygging og utvidelse av eksisterende boliger.

Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres minimum 1 meter fra vei. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3,5 m for enbils garasje og 4 m for dobbel garasje.

Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 5.5 Krav til uteareal
Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Øvrig eksisterende bebyggelse

a) Innen eksisterende bebyggelse tillates oppført nybygg "innfill" innenfor rammen av bygningslovgivningen (4 meter til nabogrense maks. 2 etasjer)

b) Ved fradeling/ oppføring av nybygg innen den eksisterende bebyggelsen skal bygningsrådet godkjenne en plan for hele angjeldende eiendom hvor avkjørsler m.m er vist.

§ 6

Friområde.

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

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

§ 7

Trafikkområde.

a) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet.

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

§ 8

Område for forretning/alm. nyttig bebyggelse (for Lassa/Sandal internt).

a) Tomten kan bebygges med ¼ av nettoarealet.

b) Parkering skal dekkes på egen grunn.

§ 9

Fellesbestemmelser.

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

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

c) Gangveger og beplanting i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.

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

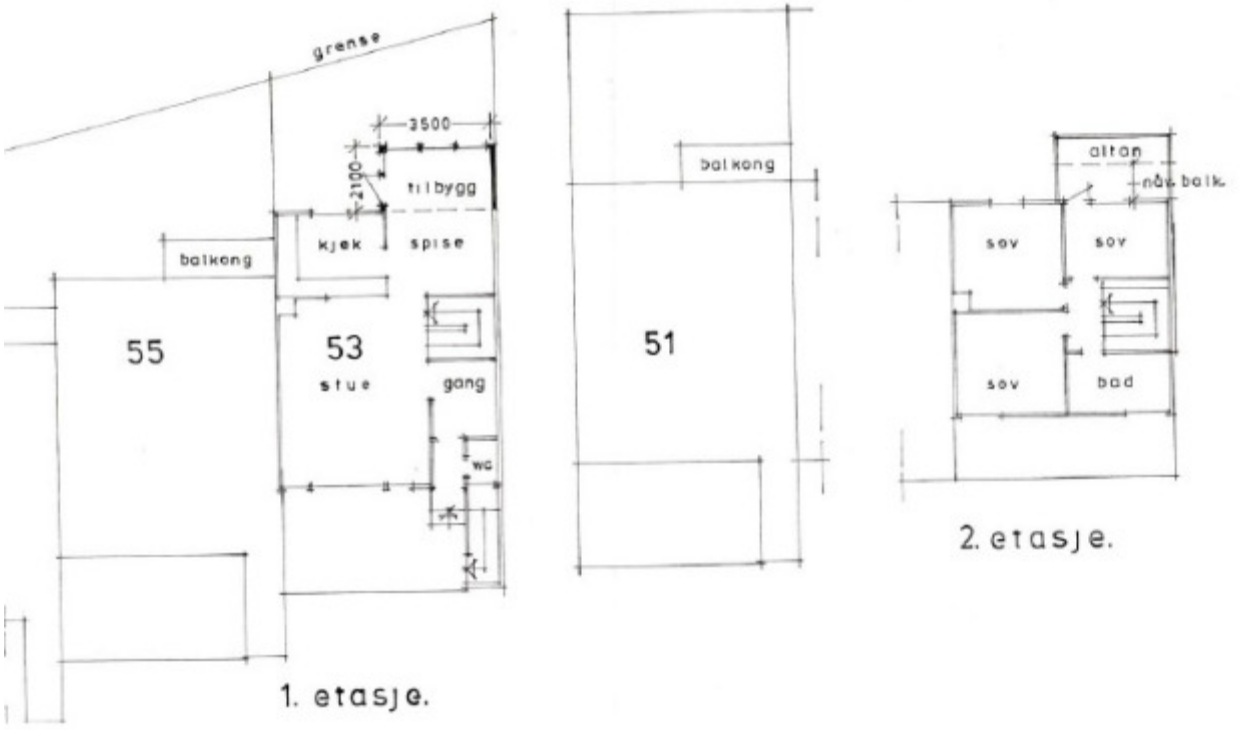
e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

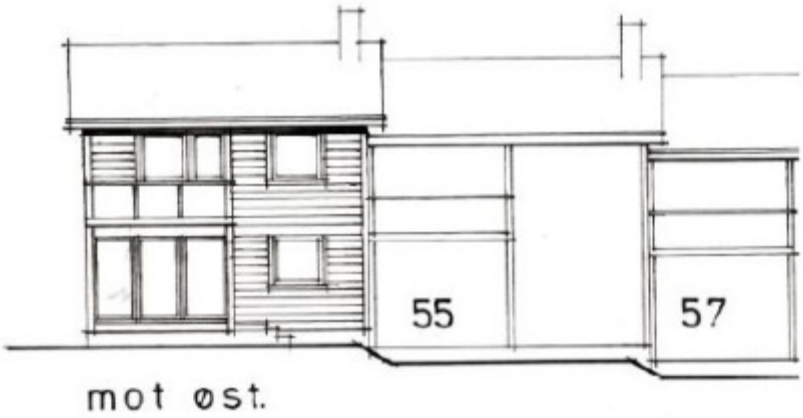
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene.

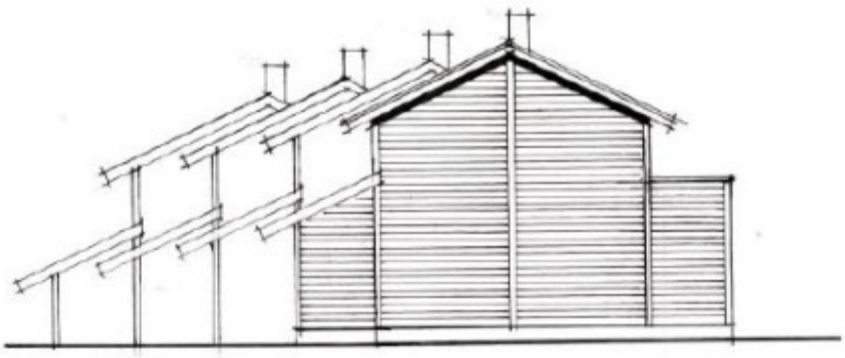
Plan 924 - felt E

Vedlegg til § 3 f)

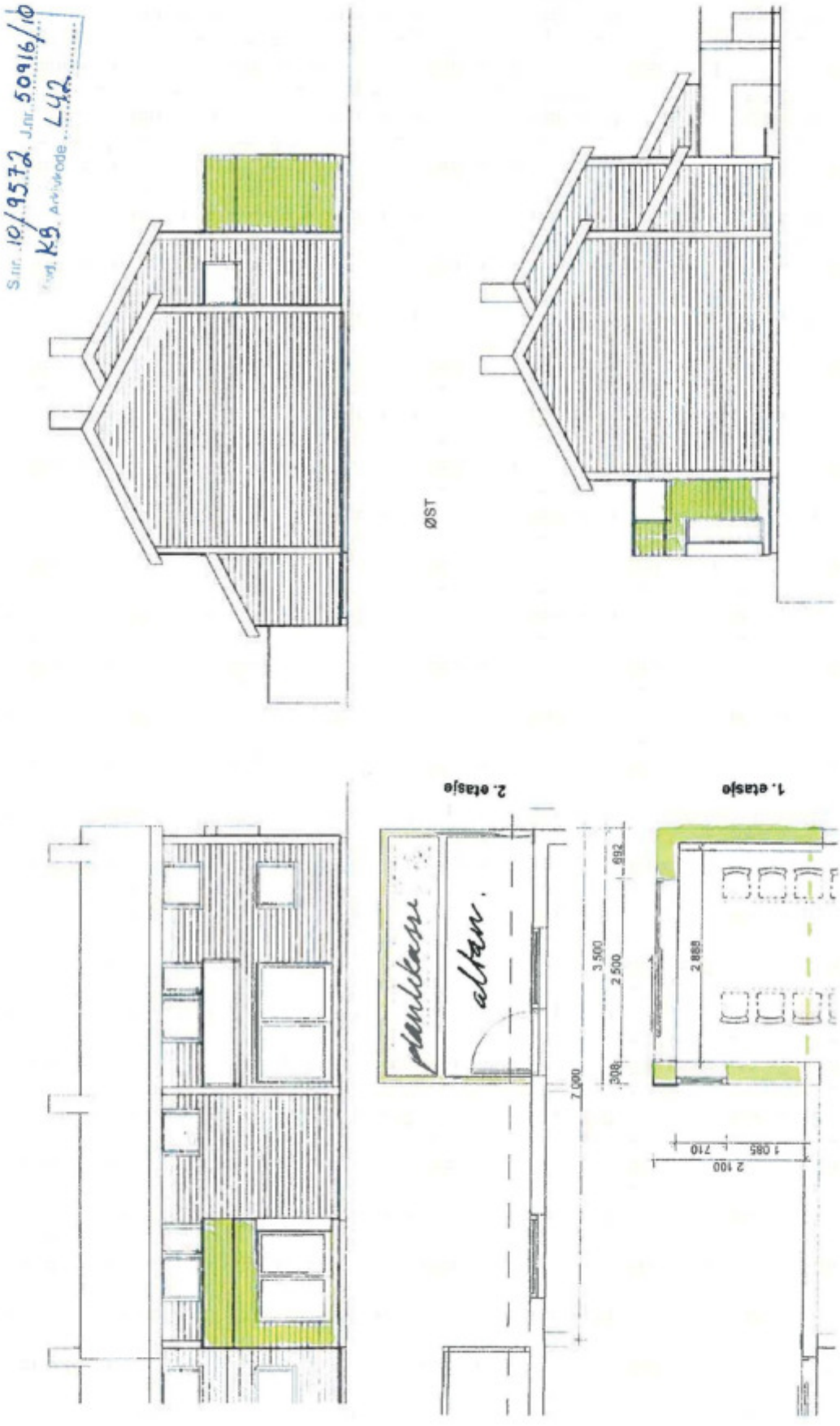
A. <u>Tillatte tilbygg til Sandalsloen 53-59</u> (Kultur og byutvikling 16.07.2015)



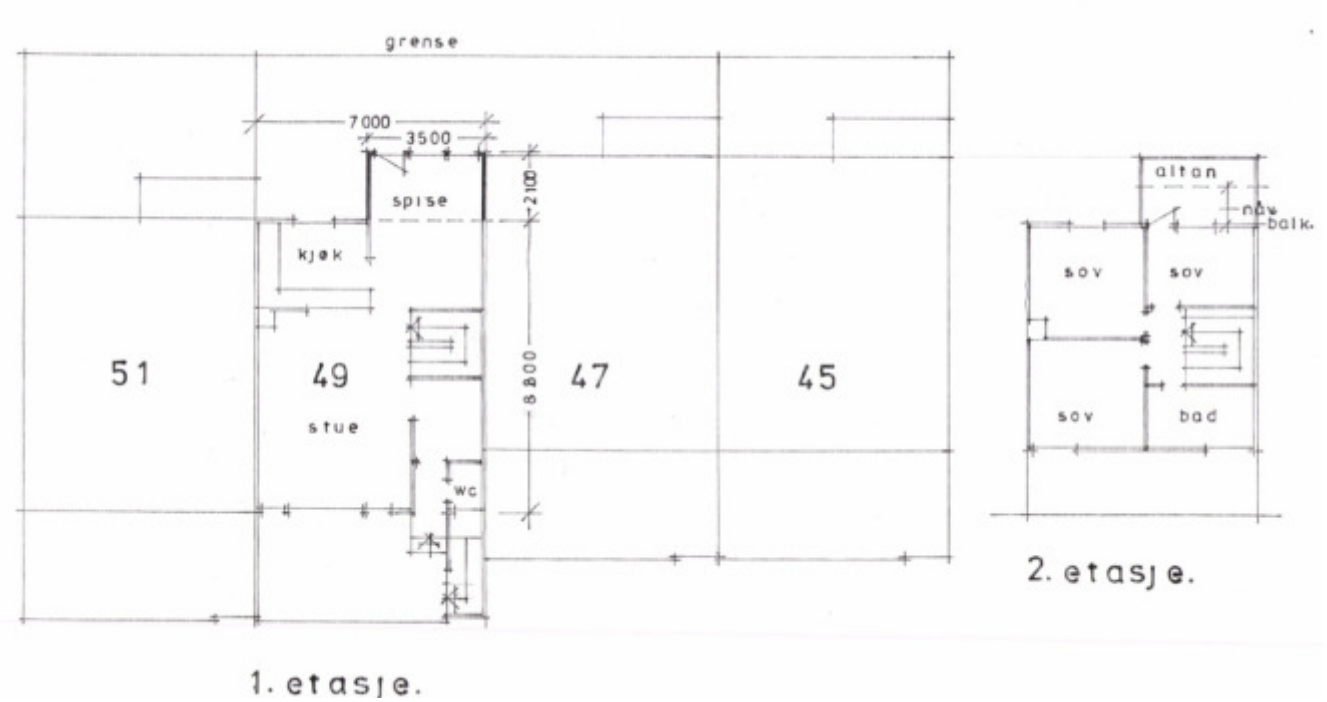


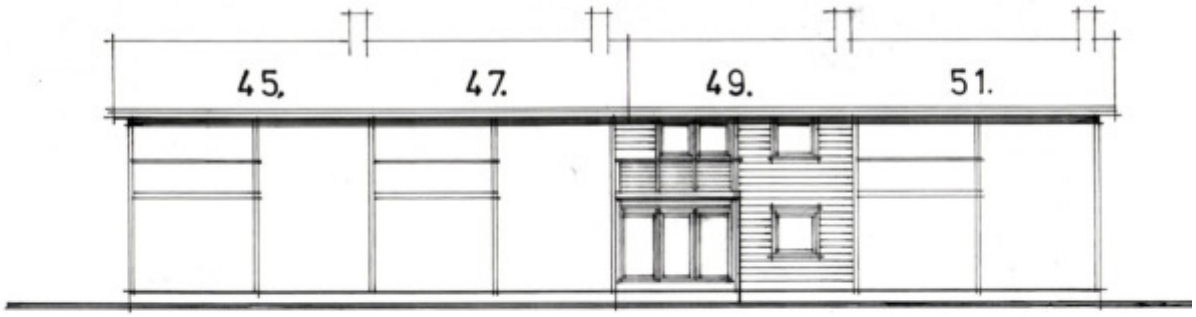


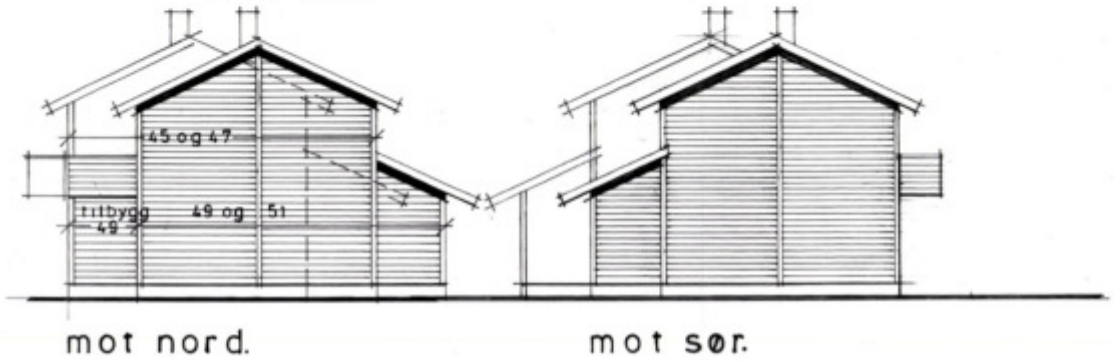
B. **<u>Tillatte tilbygg til Sandalsloen 61-69</u>** <u>(Kultur og byutvikling 26.01.2011)</u>



C. <u>Tillatte tilbygg til Sandalsloen nr. 49 og 51</u> <u>(Kultur og byutvikling 15.03.2016)</u>







UTSKRIFT FRA MATRIKKELEN

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.06.2025 12:53

Eiendom 1103-38/473 Knatten

Bruksnavn	Knatten				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.10.1948	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	482 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal	481,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	473	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sandalsbakken 13	4022 Stavanger	Madlaforen-Sandal 2	Stokka	Stokka

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.10.1948	Kart- og delingsforretning	1103-38/180	Avgiver	-999
		1103-38/473	Mottaker	999
01.01.1980	Feilretting	1103-38/473	Avgiver	0
28.08.1985	Kart- og delingsforretning	1103-38/3336	Mottaker	19
		1103-38/473	Avgiver	-19
21.08.2012	Annen forretningstype	1103-38/473	Avgiver	0
24.01.2014	Annen forretningstype	1103-38/473	Avgiver	0
24.01.2014	Kartforretning	1103-38/3336	Berørt	0
		1103-38/4030	Berørt	0
		1103-38/2687	Berørt	0
		1103-38/473	Berørt	0
		1103-38/2689	Berørt	0
		1103-38/3557	Berørt	0
24.01.2014	Oppmålingsforretning	1103-38/3336	Berørt	0
		1103-38/4030	Mottaker	480,1
		1103-38/473	Avgiver	-480,1
		1103-38/3304	Berørt	0
		1103-38/2689	Berørt	0
		1103-38/441	Berørt	0
03.02.2014	Annen forretningstype	1103-38/473	Avgiver	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4393384			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1956	Areal, annet (bruk/brutto)	20/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	20/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	20/0	20/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300606454			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.01.2017	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	27.06.2019	Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	36/0	36/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	4393392			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	190/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1956	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	190/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	190	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	70/0	0/0	70/0
H02	Hovedetasje	0	56/0	0/0	56/0
K01	Kjelleretasje	0	64/0	0/0	64/0

SERVITUTT

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
995073021
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 824099 Tinglyst: 09.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av gnr. 38 bnr. 4030

avgir nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Stavanger kommune – ved vann og avløpsverket.

Gnr. 38 , bnr. 473 Gis med dette rett til å legge vann- og avløpsledning fra sin eiendom til rør i *sørvestre hjørne av tomten* , og foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningen samme sted når det blir påkrevd. Forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstattet etter skjønn

Stavanger

Dato 14. august.2015.

Eier av gnr. 38, bnr. 4030
.....
Lasse Robberstad
Fødselsnr: 221255.[redacted]

Eier av gnr. 38, bnr. 473
.....
Thor Hesselberg
Fødselsnr: 170872[redacted]

Eier av gnr. 38 bnr. 4030
.....
Vibeke Robberstad
Fødselsnr: 070253.[redacted]

Byggekart

STAVANGER KOMMUNE

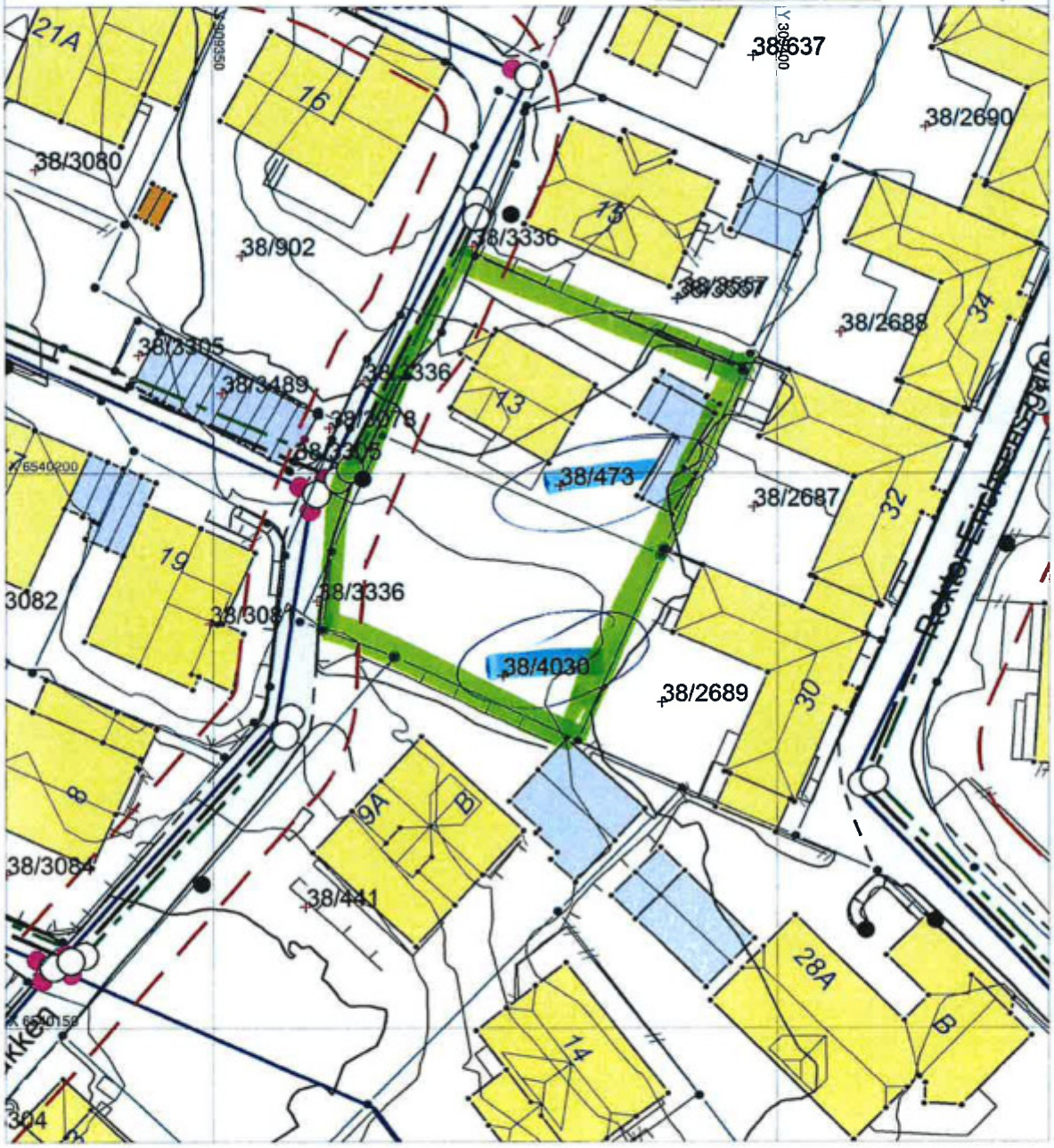
Gnr:	38
Bnr:	4030
Eiendommens adresse:	Sandalsbakken 13
Hjemmelshavere:	Æger AS

Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 480

Koordinatsystem:	Euref89
Høydegrunnlag:	NN1954
Målestokk:	1:500
Ekvidistanse:	1meter

0 5 10 15 20 m

Servicetorget
11.02.2014 Kristine Gabrielsen



GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/473/0/0
Dato: 2025-06-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandalsbakken 13
Gnr. 38 Bnr. 473 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0187

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

Notater