MORTEVEIEN 33A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig med leilighet

Morteveien 33 A
4083 Hundvåg



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 19/06/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 672
Hjemmelshaver:	Stian/Ruth Kjelfrid Gilje
Tomt:	377 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2002
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var stort sett oppholdsvær med ca. 16 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Stian/Ruth Kjelfrid Gilje
Tilstede under befaringen:	Stian/Ruth Kjelfrid Gilje
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med terrasser, noe gruslagt og oppstillingsplass for biler i front av boligen.
Oppført en frittstående garasje med belegningsstein i gårdsrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i isopor-blokk (thermo-mur) med støpt betong, utvendig pusset, innvendig kjeller har utforede isolerte vegger som er plateslått.
Støpt gulv mot grunn.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger er fra byggeår.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.
Bjelkelag er i trevirke.

Boligen har pipe i lettklinker fra byggeår, oppmurt og pusset inn/utvendig.

Vinduer/dører er i trevirke og har isolerglass.
Boligens takform har saltak med noe to ark, tekket med takstein.

Nedløp og takrenner er i plast.

Takkonstruksjon er bygget på dragere, søyler og sperr.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Informasjon gitt av eier.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller Leilighet.

Tak og vegger har for det meste malte gipsplater, deler av taket har papir-duk. Vegger i bad har delvis fliser, resterende malt strie.
Gulv har for det meste fliser og vinyl-belegg.

Takhøyde er målt til ca. 238 cm. målt i stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning har slette fronter/profiler med laminat benkeplate, vask og blandebatteri.
Oppvaskemaskin, komfyr med platetopp, frittstående kjøl/fryseskap.
Ventilator over komfyr med direkte avtrekk mot yttervegg.

1. Etasje:
Tak og vegger har for det meste malte gipsplater, vegger i bad har delvis fliser.
Gulver har parkett, vinyl-belegg og fliser.

Takhøyde er målt til ca. 239 cm. målt i stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning med ramme-fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt vask, blandebatteri.
Integrerte hvitevarer og stor platetopp, ventilasjonen over platetopp har direkte avtrekk.

2. Etasje.
Tak og vegger har for det meste panel og malte plater.
Gulver har furugulv og fliser.

Takhøyde flatt tak er målt til 231 cm. målt i soverom. Har flere forskjellige skråtak med ulike takhøyder fra 100 - 355 cm.

Innvendige dører er hvitmalte.
Innvendige trapper er i furu.

Oppvarming av boligen består av vedovn i stue, varmepumpe og varmekabler.

Samtlige bad har fliser -delvis- på vegger og gulv, innstøpte varmekabler.
Innredninger med servanter, dusjhjøner med glassvegger, glassbyggerstein og garnityr.

Ventilasjon av våtrom består av mekaniske vifter montert på vegg, for utenom vaskerom mangler ventilasjon.

Innvendig røropplegg er i kobber og avløp er i plast fra byggeår.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Nytt kjøkken i 2020.
Bad 1. etasje nytt i 2018.
Skifer på utvendig trapp 2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller Leilighet.	86				83	3
Kjeller Hoveddel	4					4
1. Etasje	96			58	96	
2. Etasje	75			5	75	
SUM BYGNING					254	7
SUM BRA	261					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje.		25				25
Takoverbygg ved terrasse		8				8
SUM BYGNING		33				33
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:
KJELLER LEILIGHET
Entre, gang, 2 soverom, bod, kjøkken/stue og bad.

KJELLER HOVEDDEL.
En bod.

1. ETASJE.
Entre, gang, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

2. ETASJE.
Loftstue, bad og 4 soverom.

BRA-e:
Frittstående garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Loft har mye skråtak med forskjellige takhøyder som vanskeliggjør oppmålingen.

Kjeller leilighet.
BRA-i inngår med 86 kvm. 83 kvm. P-rom og 3 kvm. S-rom.

Kjeller hoveddel.
BRA-i inngår med 4 kvm. S-rom.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 96 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til omtrentlig 58 kvm. terrasser og skifer-platting ved inngangsparti.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 75 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 5 kvm. terrasse med utgang fra loftstue.

BRA-e Frittstående garasje er oppmålt til 25 kvm. S-rom.
Takoverbygg er oppmålt til 8 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

-Fliser i entre kjeller har sprekk og bom (mangelfull limdekning.
-Fliser i entre 1. etasje har også flere fliser med bom.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

19/06/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmuren er av thermo-mur sted støpt betong. Utvendig pusset med murpuss.
Grunnmur er delvis under terreng.

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.
De innvendige veggene i kjelleren er utlektet og dekket med plater, og en kontroll for å oppdage riss eller sprekker i disse lukkede konstruksjonene er ikke mulig uten destruktive inngrep. Slike inngrep ble ikke utført på dagen for inspeksjonen.

Merknader: -
-Murpuss har flere synlige sprekker i overflate, i tillegg har murpuss noe manglende feste til isopor. Stedvis -mindre partier- har murpuss falt av fasader.
Årsak kan muligens være manglende tykkelse på murpuss, er målt stedvis til ca. 5 mm. Skal minimum ha 10 mm. Samt manglende fiberduk i murpussen.

Grunnmur er av den grunn ikke svekket av dette avviket.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Det anbefales overvåket og eventuelt undersøkt ytterligere av murer.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenering/fuktsikring er fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
Fallforhold er ikke kontrollert, grunnet store deler av terreng er skult av terrasser, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur.
Synlig del i front av boligen har tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Knotteplast som fuktsikring mot grunnmur er registrert med klemlist i topp. Stedvis mangler klemlist, dette kan ettermonteres.

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

Dreneringen/fuktsikring vurderes på bakgrunn av etableringsår.

Merknader: -
-Drenering/fuktsikring nærmer seg halvpart av normal levetid.
-Generelt anbefales det alltid å spyle drensledninger for økt kapasitet.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning i impregnert kvalitet fra byggeår. Vannstokk er montert i nedre del.
Det er registrert musebånd/bustebånd og tilstrekkelig luftespalte på tilgjengelige steder.

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

Bordkledning er godt vedlikeholdt.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår. Glass/vinduer har datostempel fra 1999.
Ytterdører er i malt trevirke med isolerglass.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er registrert mindre skader i terrassedør i 1. etasje.
-Registrert mindre sprekker i overflate trerammer på flere vinduer.
-Foring i vindu ved badekar 2. etasje har skader. Ikke påvist råteskader i vindu, kun foring. Kan muligens være skulte skader. Anbefaler dette ytterligere undersøkt.
-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon bygget som saltak, 2 ark i trevirke med dragere, søyler og sperr. Tekket med takstein.
Visuelt undersøkt fra bakkeplan og via luke 2. etasje.
Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

I følge eier er lufting av takkonstruksjonen etablert på overside av isolasjon.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein, undertak asfalt-plater, lufting, suttaksplater, papp, strø og lekter.

Hele taket er isolert og igjen kledd, lufting av takkonstruksjon er ellers ikke mulig å inspisere.
I følge eier er lufting etablert over asfalt-plater med 48x48 mm. trevirke.

Alder på byggningsdelen er utgangspunkt for tilstandsgrad.
Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-50 år.

Det er ikke registrert noen lekkasjer innvendig i boligen, visuelt besiktiget innvendig 2. etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Det er registrert et bly-beslag med bruddskader i overgang tak/yttervegg ved bad 2. etasje. Dette må skiftes ut til nytt, gjennomgang av samtlige bly/beslag må påregnes.
-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
-Noe mose er registrert på takstein, kan spyles eventuelt.
Vannbord mot takflater trenger vask/maling.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

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

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes på sikt. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Loft er delvis inspisert via loftsluke i loftstue 2. etasje.
Loftet er utført som kaldt loft, deler av gulvet har sponplater på gulv. Loftet brukes som lagerplass. Begrenset takhøyde.

Rommet hadde mye lagrede gjenstander på befaringsdagen som begrenset tilkomst.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

En balkong i front av boligen på ca. 5 kvm. 2. etasje, oppført på bjelkelag, spongulv tekket med Protan-duk, antatt levetid er 30-50 år.

Markterrasse på boligens bakside, ca. 47 kvm. Terrassebord med antatt impregnerte bjelkelag, ikke synlig konstruksjon. Terrasser er fra nyere tid.
Oppført et takoverbygg på terrasse med glasstak.

En terrasse med utgang fra stue 1. etasje på 6 kvm. oppført på søyler, bjelkelag med terrassebord.

Rekkverk på terrasser og lignende er oppmålt til 90 cm. høyde. Dagens krav er min. 100 cm.
Det er ikke krav til ombygging for dagens forskriftskrav.

-Det mangler beslag i overgang vegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av klednings-bord.

Merknader: -
-Rekkverk anbefales malt.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt, innvendig forblendet med naturstein i 1. etasje. Det er montert en vedovn i stue.

Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluke i kjellerbod.

-Sotluke mangler ubrennbart materiell mot gulv, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg. Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv.

Lettklinkerpipe har normal levetid på opp mot 50 år.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller er av bjelkelag i trevirke, kjeller har støpt betong.

Gulver har for det meste fliser, furugulv og parkett og vinyl-belegg.

Det er registrert noe knirk i gulver.

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på.

1. etasje har høydeforskjeller på ca. 12 mm. målt i kjøkken/stue.

2. etasje har høydeforskjeller på 10 mm. målt i loftstue/soverom.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik,

Merknader: -
-Kjellerleilighet har høydeforskjeller i gulvplan på mellom 12-18 mm. målt i stue/kjøkken TG 2.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-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 2. etasje en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

9. Rom under terreng

©mstr.no

www.bmtf.no

9.1 Kjeller (stue)

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Utforede vegger er isolerte, kledd med malte gipsplater.
Vegger/gulv i våtrom har fliser, de fleste gulv i kjeller har vinyl-belegg.
Taket har malt duk.

Det er registrert ventiler på yttervegger og i vindu.
Vegg mot terreng har riktig oppbygging, inspisert via borhull.

Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Skulte feil og mangler kan forekomme i slike konstruksjoner.

Merknader: -
Stue i leilighet er utgangspuktet for rom under terreng og fuktmålinger i borhull.

Fuktighetsmålingen viser 15,4% vektprosent i bunnsems. Skal ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke.
Måling i bunnsems tilsier at det kan være et påpegynnende fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Skadelig fukt i bunnsems på over 20% vektprosent kan være skadelig, målinger på 15,4 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt.

TIltak og grunnlag for TG.
-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt.
-Himlings-duk har noe slipp fra gipsplater, ikke behov for strakstiltak.
-Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å forbedre ventilasjonen i kjeller.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i kjeller har fliser, vinyl-belegg.
Det er ikke påvist unormale fukt innhold ved fuktsøk i gulvet.

Merknader: -
-Vinyl-belegg har en del luftlommer i overflate, samt noen skader i overflater.
-Fliser i entre har bom i flere fliser, samt et par fliser med bruddskader.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på gulver i kjeller er medvirkende for TG.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom leilighet

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet består av gulvstående toalett, dusjnisje i glassbyggerstein med blandebatteri, garnityr, innredning med skap og vask. Benk med vask, bbt, og varmtvannsbereder på 120 liter.

Vegger har malt våtroms-strie, taket har malte plater. Gulvet har fliser med varmekabler.
Våtrommet er fra byggeår.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilert med veggventil og mekanisk vifte.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid.
-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
-Registrert fuger med mygg/sopp.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Gulvet består av fliser, det er to sluker i plast, varmekabler med termostat.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv. Stort sett flatt anlagt.
-Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.
-Bom i store deler av gulvet, i tillegg sprekk i fliser og fuger er utvasket.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet har ikke synlig bruk av membran, sluker mangler i tillegg klemringer.
Vegger har malt strie fra byggeår, ikke beregnet som membran i våtsone.

Merknader: -
Badet har flere avvik som vurderes til at badet må total rehabiliteres.
Noen registrerte avvik og feil.

-Mangelfullt fall til sluk.
-Bom, sår, hakk og sprekker.
-Utette sluker, mangler membran og klemring.
-Påvist fukt i konstruksjon.
-Sopp/mygg i fuger.

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



10.2 Bad 1. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger og gulv har fliser, malte vegger og taket har malte gipsplater.
Innredet med vask, blandebatteri og gulvstående toalett.

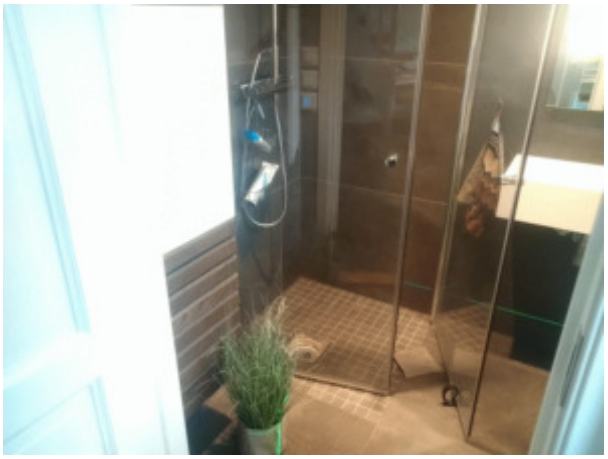
Dusjhjørnet med glassdører, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventil i vegg med mekanisk vifte.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er rehabilitert i 2018 som egeninnsats av eier.
Rørlegger arbeid er utført av autorisert rørlegger-bedrift.

-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet, normalt vil glassvegger begrense vannsøl.

Merknader:



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulvet består av 60x60 cm. fliser med sokkelflis utenfor dusj, gulvvarme med termostat. En plastsluk i dusjsone.
Dusjsone har mosaikkfliser.
Dusjsone har nedsenk på noen mm. lokalt noe fall i dusjområdet.

Merknader: -
-Det er registrert flere fliser med bom, Ikke påvist bom i mosaikkfliser i dusj.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe redusert fall i dusjsone -stedvis flatt anlagt- noe ujevnt lagt.
-Mangler en sokkelflis bak toalettet, kan enkelt monteres.

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
-Fliser med bom, kan forsøkes utbedret med epoxy mellom fuger. Anbefalt utført av murer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot vaskerom og leilighet i kjeller.
Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk i våtrommet.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Membran-arbeider mangler godkjent dokumentasjon, grunnet utførende arbeid er gjort av eier, som egeninnsats.
I følge eier er membran-arbeidet utført i samråd med fagperson.

10.3 Vaskerom 1. etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet består av utslagsvask med blandebatteri, skap med benk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Våtrommet er fra byggeår.
Vegger/tak har malte plater.
Gulvet har vinyl-belegg med oppbrett.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrommet er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet.
-Våtrommet mangler mekanisk ventilasjon, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventilasjon må etableres i våtrommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av vinyl-belegg med oppbrett mot vegger.
En sluk i plast, plassert under benk.
Vaskerom hadde mye lagrede gjenstander på gulv som begrenset tilkomsten ved befaringen.

Merknader: -
-Vinyl-belegg har slitasje og flekker.
-Terskel mangler tett membran oppbrett ved dører. Skal være minimum 25 mm. over sluk, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv. Flatt anlagt, noe lokalt fall kun rundt sluk.

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Alder og slitasje på vinyl-belegg.



TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er i dette tilfellet vinyl-belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl-belegg er trolig fra byggeår, deler er utskiftet i nyere tid.
Plast sluk med synlig membran, belegg klemt via klemring.
Vegger har malte plater.
-Forventet levetid på membran (vinyl-belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom grunnet våtrommet grenser mot leilighet.
Ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



10.4 Bad 2. etasje

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet består av vegghengt toalett, innredning med servant, blandebatteri og innmuret badekar. Dusj med glassdører, garnityr og blandebatteri.
Vegger har delvis fliser, resterende malte plater, taket har plater. Gulv har fliser.
Våtrommet er fra byggeår.
Mekanisk ventilasjon på vegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.
-Registrert sprekk i fuger på innmuret badekar.
-Innmuret badekar mangler tilfredsstillende tilkomst til sluk.
-Skader i foring vindu ved badekar.
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
-Alder og normal slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid.



TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulvet består av to sluker, en i dusj og under badekar. Ikke tilkomst under badekar.
Varmekabler med termostat.

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges om for å få riktig fall til sluk.
-Terskel mangler tett membran oppbrett ved dører. Skal være minimum 25 mm. over slukrist, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom.
-Etablere membran oppbrett ved terskel.
-Gulvet har sprekker/hakk i fliser og fuger flere steder i gulv. Fuger er utvasket i dusj.
-Det er registrert stedvis noen fliser med bom (mangelfull limdekning)
-Alder og slitasje på våtrommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på smøremembran er mellom 15-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet soverom- uten funn av fukt.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Det er påvist noe membran i sluk ved dusj. Usikker oppbygging.
-Vegger har også ukjent membran løsning.
-Sluk i dusj har ikke riktig klemring.
-Alder på membran har snart oppnådd sin normale levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Våtrommet har kort gjenværende levetid.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken leilighet

TG 2 11.1 Kjøkken leilighet

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette/profilerte fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.

frittstående kjøle/fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator tilkoblet direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Gulv har vinyl-belegg, vegger har malte plater

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Noen skader i fronter.
-Svell-skader i benkeplate ved vask/oppvaskemaskin.
-Alder og normal slitasje på innredning og utstyr fra byggeår.



11.2 Kjøkken 1. etasje

TG 1 11.2 Kjøkken 1. etasje

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

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

Kjøkkeninnredning har fronter i tre, noen slette og kompositt benkeplate.
Nedfelt vask, blandebatteri, platetopp. Integrert oppvaskemaskin, kjøle/fryseskap, og 2 stk. steikeovner.
Skuffer i sokler.
Ventilator har direkte avtrekk på yttervegg.
Røropplegg er i kobber, avløp er i plast.
Parkett på gulv, malte gipsplater på vegger og tak.

Kjøkkeninnredning fremstår i god stand.

Nytt i 2020.

Merknader: -
I følge byggeforskriften i Tek 17 er det krav om vannstoppper på steder hvor vannet kan lekke uten å renne ned i et sluk (f.eks. på kjøkkenet, Her må det installeres en automatisk lekkasjestopper.
-Det mangler komfyrvakt ved platetopp, kan etter-monteres.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vegger har for det meste malte plater.
Gulv har for det meste tregulv, parkett, vinyl-belegg og fliser.
Tak har malte plater og noe panel.

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Innvendige overflater har stått for en vesentlig fornying i senere år og fremstår i pen stand.
Noen gulv/overflater er fra byggeår og har følgelig noe slitasje.

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

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Røropplegg er i kobber, avløp er i plast fra byggeår. Delvis fornyet ved rehabilitering av bad/kjøkke n 1. etasje.
Hovedstoppekran er montert ved varmtvannsbereder i kjeller leilighet.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid kobber, plast 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre anlegg.

Merknader: -
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det bør etableres drenshull til toaletter, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet TG 2.
-Det opplyses om at vannledninger i bad som er rehabilitert 2018 1. etasje skal i følge forskrift -TEK 17- være lett utskiftbart, rør-i-rør eller utenpåliggende. Våtrom er ikke utstyrt med dette men kobber fra byggeår som er skjult i vegger. Dette er et avvik.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er montert varmtvannsberedere for kjeller, ca. 120 liter. plassert i bad/vaskerom.
En varmtvannsbereder er montert i vaskerom for hoveddel ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 1999.

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

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

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert ved yttervegg stue.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen er fra 2008.

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

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

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ventiler i vegger og vindu, avtrekk fra bad og kjøkken.

Bad har mekaniske vifter montert på vegg, direkte avtrekk.
Ventilator over platetopp på begge kjøkken.

Vaskerom har ikke mekanisk ventilasjon, allerede omhandlet i punkt 10.3.1

Våtrom ellers har godt avtrekk i vifter, også ventilatorer kjøkken har godt avtrekk.

Boligen oppleves som greit ventilert på befaringsdagen.

Merknader: -
-Kan med fordel monteres inn flere ventiler i vegger, spesielt soverom og kjeller.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Frittstående garasje er oppmålt til ca. 25 kvm.
Ringmur i Leca- blokker som er pusset utvendig, resterende har bindingsverks konstruksjon med bordkledning.
Taket er utført som saltak, kledd med takstein.
Garasje har støpt betong mot gulv.
Garasjeport i trevirke, kledd med accoya utvendig.

Takoverbygg ved terrasse, oppmålt til ca. 8 kvm.
Vegger i trevirke med noen vinduer og taket har glassfelt.
Enkel standard.

Presiserer at garasje og takoverbygg ikke er vurdert, kun oppmålt.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap for hoveddel er montert på vegg i vaskerom.
Sikringsskap for leilighet er montert på vegg i bod.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Utvendig trapper mangler delvis håndløper, anbefales montert for økt sikkerhet.
Lysgraver mangler rekkverk, anbefalt montert. Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter. Rekkverk må monteres.

Boligen har en godkjent leilighet i kjeller med adresse Morteveien 33 B med samme bruks-nr.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn og varmepumpe.
Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat.

I følge eier er boligen utstyrt med radonsikring (duk).
Det ble utført radon-målinger rett etter boligen ble tatt i bruk, med positivt resultat.
Kan muligens ta nye målinger om ønskelig.

Krav om Radonmåling: Alle utleiere må måle radon og dokumentere at nivåene er forsvarlige. Dette gjelder både offentlige og private utleiere, inkludert utleie av hybler tilknyttet egen bolig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	-Det anbefales overvåket og eventuelt undersøkt ytterligere av murer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er registrert mindre skader i terrassedør i 1. etasje. -Registrert mindre sprekker i overflate trerammer på flere vinduer. -Foring i vindu ved badekar 2. etasje har skader. Ikke påvist råteskader i vindu, kun foring. Kan muligens være skulte skader. Anbefaler dette ytterligere undersøkt. -Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
9.1.1	Kjeller (stue) Veggenes og himlingens overflater
	-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt. -Himlings-duk har noe slipp fra gipsplater, ikke behov for strakstiltak. -Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å forbedre ventilasjonen i kjeller.
9.1.2	Kjeller (stue) Gulvets overflate
	-Alder og slitasje på gulver i kjeller er medvirkende for TG.
10.1.1	Bad/vaskerom leilighet Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid. -Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. -Registrert fuger med mygg/sopp.
10.1.2	Bad/vaskerom leilighet Overflate gulv
	-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv. Stort sett flatt anlagt. -Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. -Bom i store deler av gulvet, i tillegg sprekk i fliser og fuger er utvasket.
10.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
10.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran-arbeider mangler godkjent dokumentasjon, grunnet utførende arbeid er gjort av eier, som egeninnsats. I følge eier er membran-arbeidet utført i samråd med fagperson.
10.3.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje på våtrommet. -Våtrommet mangler mekanisk ventilasjon, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventilasjon må etableres i våtrommet.
10.3.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. -Alder og slitasje på vinyl-belegg.
10.3.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
10.4.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. -Bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. -Registrert sprekk i fuger på innmuret badekar. -Innmuret badekar mangler tilfredsstillende tilkomst til sluk. -Skader i foring vindu ved badekar. -Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. -Alder og normal slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid.
10.4.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Terskel mangler tett membran oppbrett ved dører. Skal være minimum 25 mm. over slukrist, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom. -Etablere membran oppbrett ved terskel. -Gulvet har sprekker/hakk i fliser og fuger flere steder i gulv. Fuger er utvasket i dusj. -Det er registrert stedvis noen fliser med bom (mangelfull limdekning) -Alder og slitasje på våtrommet.
10.4.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er påvist noe membran i sluk ved dusj. Usikker oppbygging. -Vegger har også ukjent membran løsning. -Sluk i dusj har ikke riktig klemring. -Alder på membran har snart oppnådd sin normale levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Våtrommet har kort gjenværende levetid.
11.1	Kjøkken leilighet Kjøkken leilighet
	-Noen skader i fronter. -Svell-skader i benkeplate ved vask/oppvaskemaskin. -Alder og normal slitasje på innredning og utstyr fra byggeår.
13.2	Varmtvannsbereder
	-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
13.4	Varmesentraler
	Varmepumpe har passert mer en halvpart av sin brukstid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad/vaskerom leilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250200

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruth Kjelfrid Gilje	Stian Gilje

Gateadresse
Morteveien 33A

Poststed	Postnr
Hundvåg	4083

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB/Fremtind

Polise/avtalenr.: 25595614

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301250200

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i 2. etg har sprekk i 1 av flisene Det er oppdaget fukt i bad i leiligheten. Dette står i tilstandsrapporten fra takstmann. Hverken vi eller leietaker/e har observert lukt. Det er observert noe sopp i fuger, men dette har vært på grunn av litt mangelfull rengjøring av leietaker. Var ikke slik ved leietakerskifte sist.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid i forbindelse med rør og avløp samt montering av garnityr bad 1. etg er utført av godkjent rørlegger

Arbeid utført av: KK Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført ved egeninnsats i samråd med fagmann.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeider i forbindelse med bad 1. etg

Arbeid utført av: KK rør

Filer

Faktura nr. 13443 fra KK RØR AS.pdf

Faktura nr. 13625 fra KK RØR AS.pdf

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

Beskrivelse: Det er noen sprekker i selve pusset på muren. Dette er kun i det tynne laget av puss som ligger utenpå termomuren. Ikke sprekker i selve muren, kun kosmetisk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: HS elektro hadde hovedinstallasjon og har gjort noen endringer i løpet av de første årene, mellom 2000 og 2005. Harestad elektro installerte nødvendige endringer i forhold til bytte av kjøkkeninredning i 2021.

Arbeid utført av: HS elektro og Harestad elektro

Filer

3NELFO_Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 301250200

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lyse hadde elkontroll av boligen i 2011

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeider utover rørlegging i forbindelse med bad 1. etasje.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Noen endringer på terrasse er utført ved egeninnsats

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inkludert godkjent leilighet i sokkeletasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i hht ferdigstillese fra 2002.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 er monter radonduk under kjellergulv. Det ble utført test like etter innflytting

21.1 Radonmåling

År: 2000

Verdi: Det var ingen utslag på måling

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250200

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtale med kommune om bruk av friareale som tilstøter eiendom ved inngang/garasje side.

Document reference: 301250200

Tilleggskommentar

Leietaker ønsker å fortsette å bo i leiligheten i ca. 3 år til dersom det er mulig for ny eier.

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: 301250200

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Kjelfrid Gilje	addff89cba7f3b62cf5460 bf03929fa5ce527be2	23.06.2025 12:28:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Gilje	e4ef8390bcd2e4c250c9 e52eddcbfab526bf8fc3	23.06.2025 12:31:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250200

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

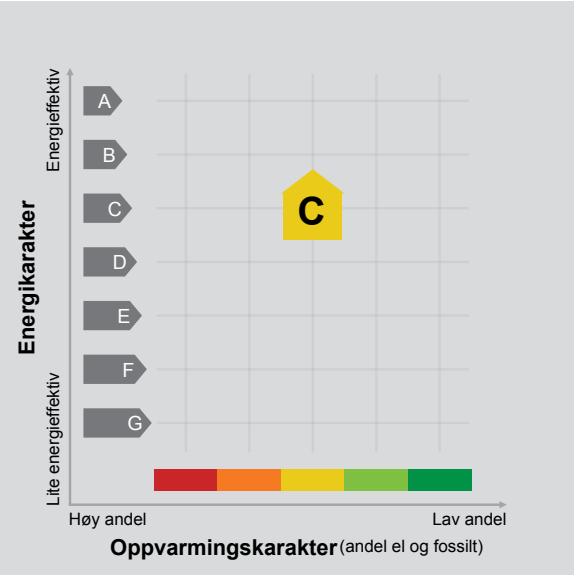
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Morteveien 33A
Postnummer	4083
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	672
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4812182
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137588
Dato	19.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERING OG BESTEMMELSER

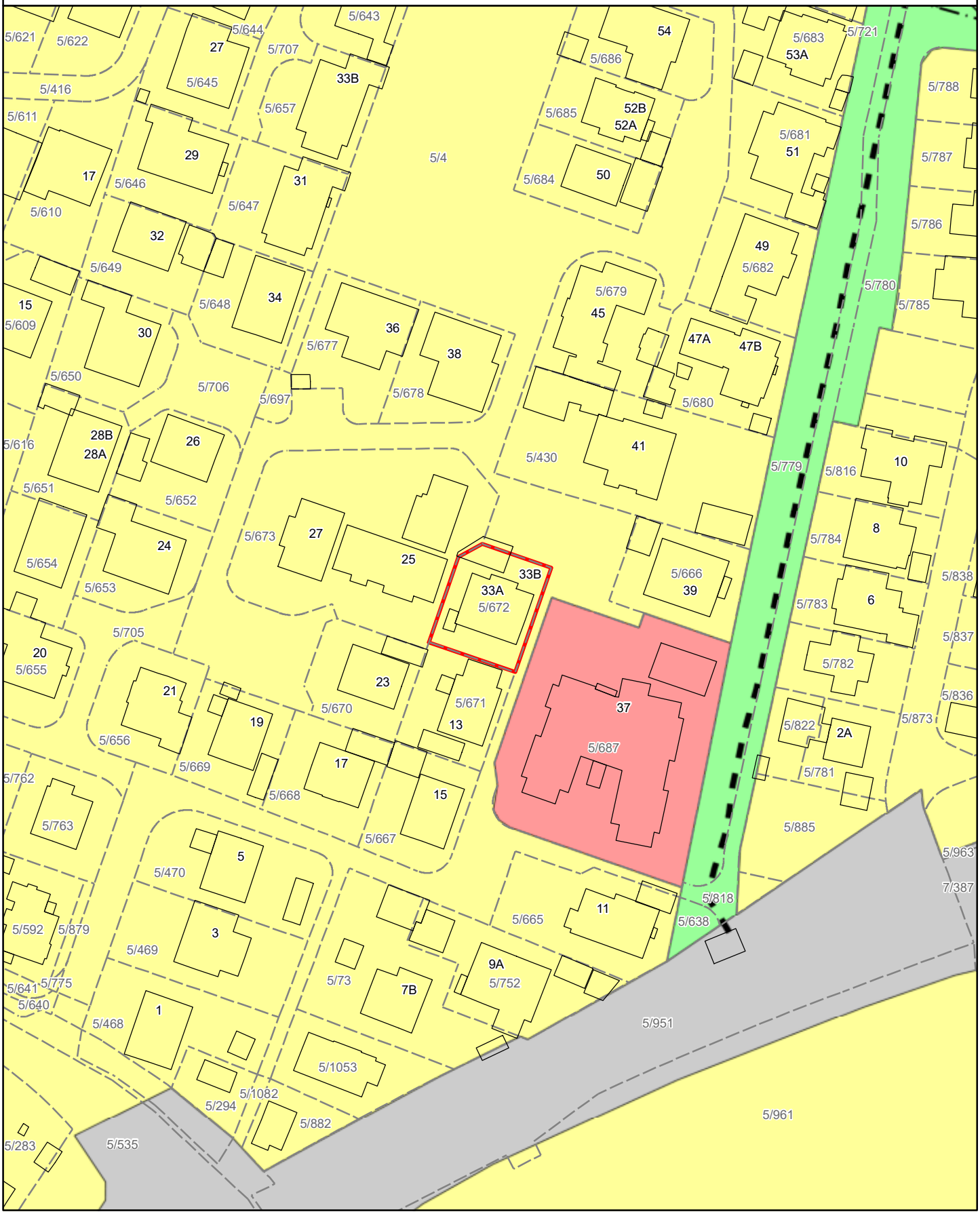
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/672/0/0
Dato: 2025-06-23
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



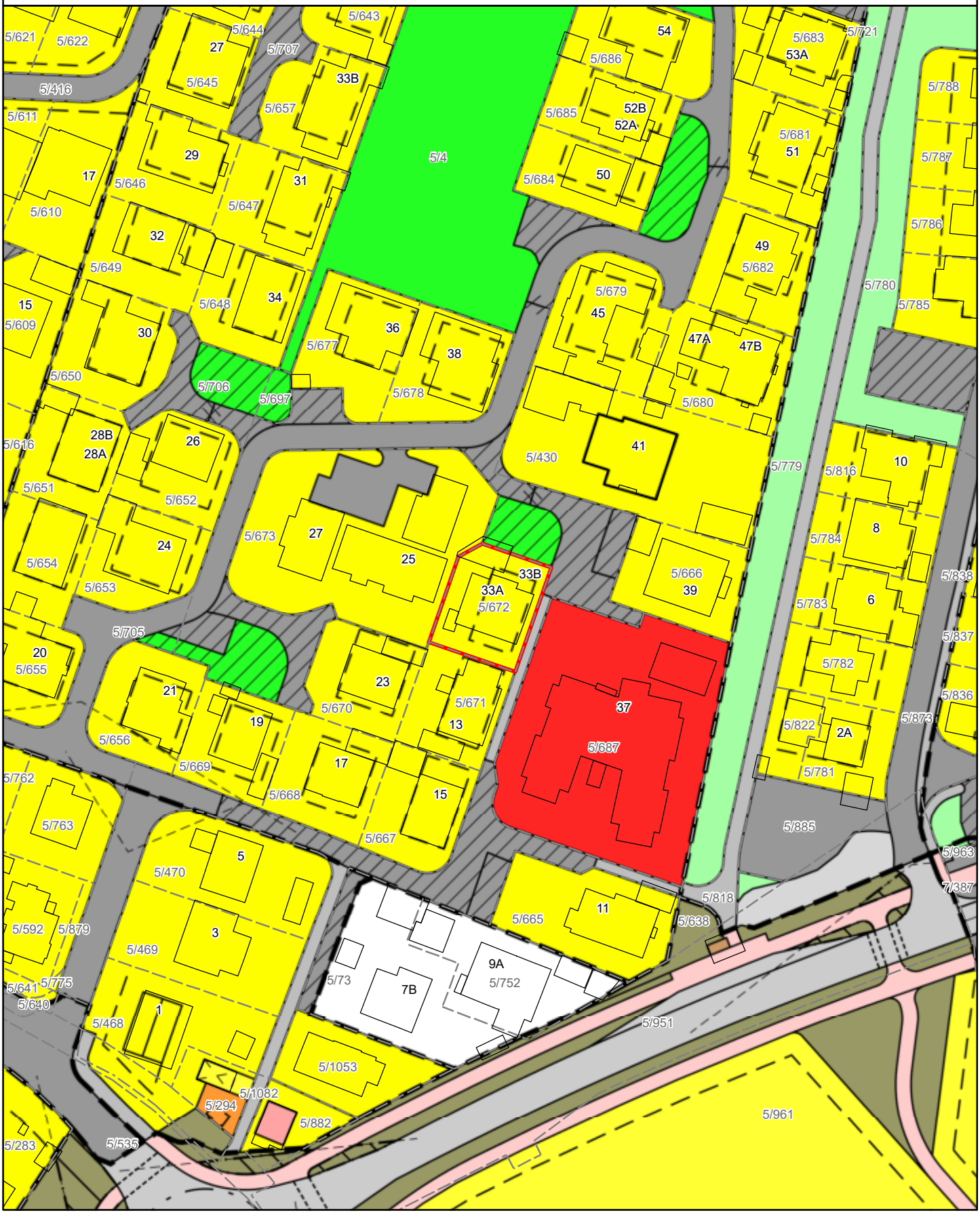
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/672/0/0
Dato: 2025-06-23
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1006
Ikrafttredelsesdato: 5.5.1983

Stavanger kommune

N

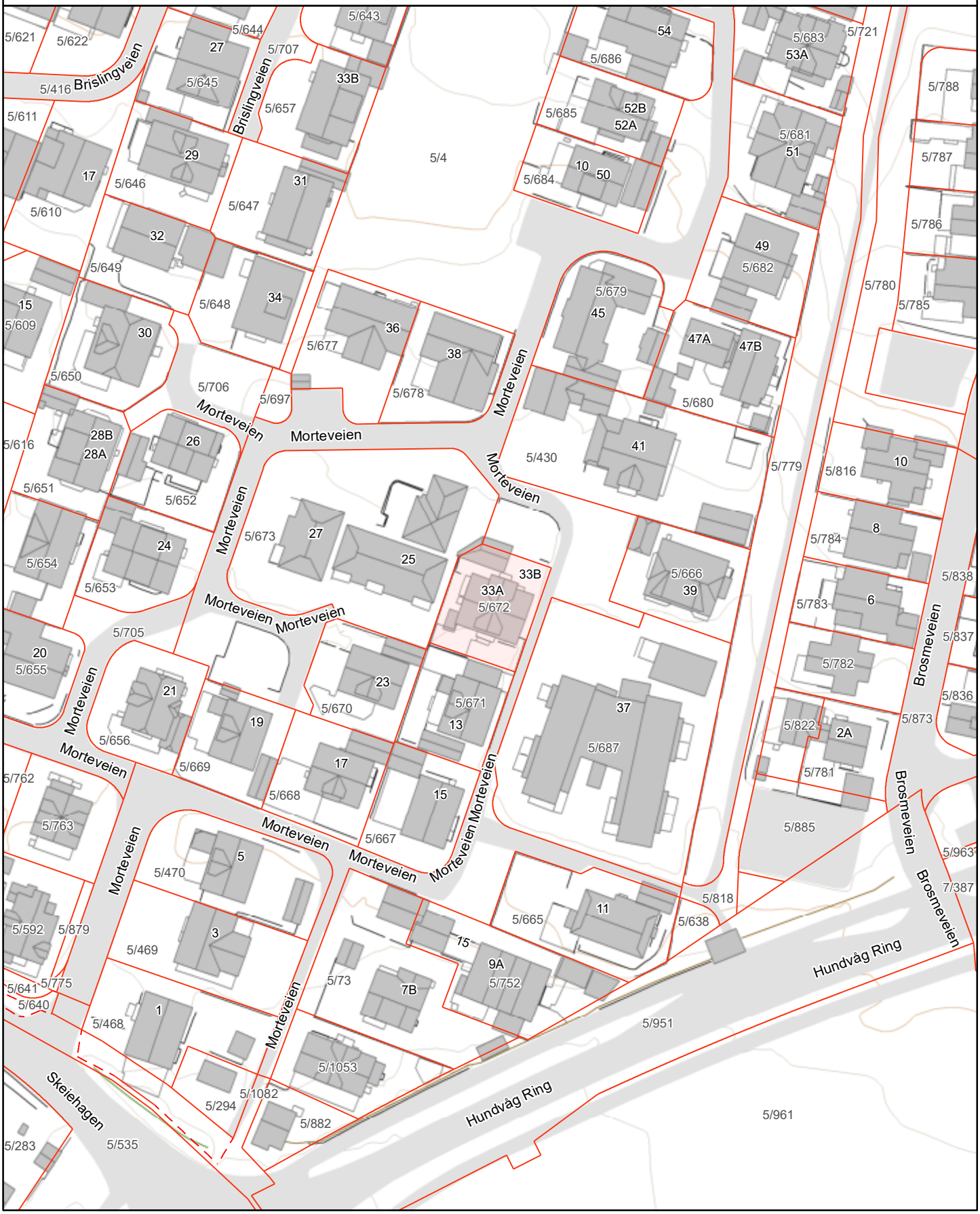


KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/672/0/0
Dato: 2025-06-23
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Morteveien 33B, 4083 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/5/672/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 377 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.06.2025

N



Matrikkelkart

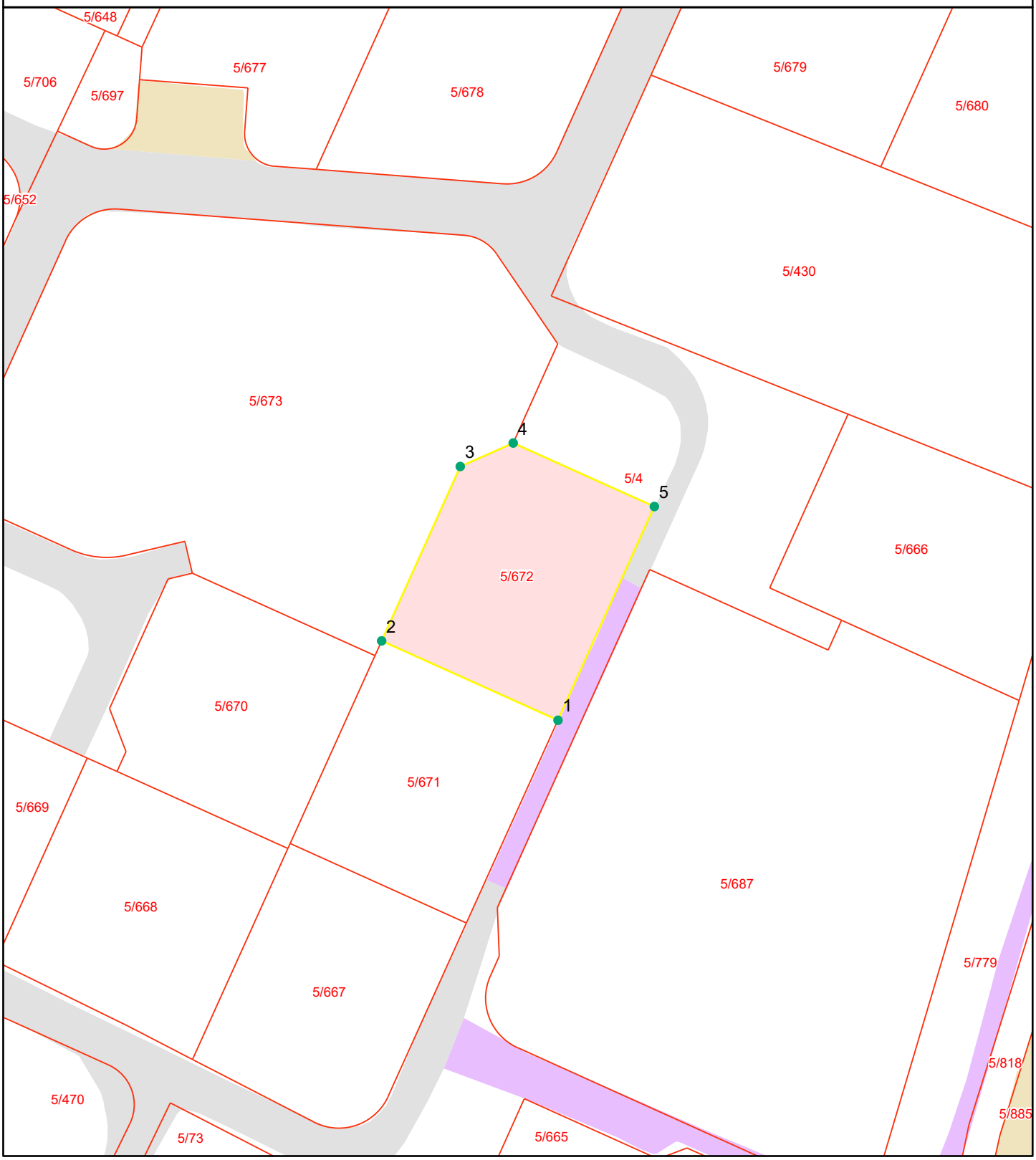
Adresse: **Morteveien 33B, 4083 Hundvåg**
Gnr/bnr: **1103/5/672/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 377 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 377 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577456.62	-31296.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.85	0
2	6577463.94	-31312.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.65	0
3	6577480.04	-31305.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.35	0
4	6577482.2	-31300.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.28	0
5	6577476.34	-31287.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.63	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.06.2025 08:51

Eiendom 1103-5/672

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	30.09.1983	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	377 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	5	Beregnet areal	376,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	672	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Morteveien 33A	4083 Hundvåg	Kråkeneset 1	Buøy/Hundvåg	Hundvåg
Morteveien 33B	4083 Hundvåg	Kråkeneset 1	Buøy/Hundvåg	Hundvåg

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.09.1983	Kart- og delingsforretning	1103-5/4	Avgiver	-377
		1103-5/672	Mottaker	377

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4847881			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.11.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.11.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	25/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	25/0	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	25/0	25/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	4812182			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.10.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	274/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.06.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	274/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	194	6	1	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	80	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	103/0	0/0	103/0
H02	Hovedetasje	0	78/0	0/0	78/0
U01	Underetasje	1	93/0	0/0	93/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	24.06.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	5	Bnr:	672	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Morteveien 33A-B						

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:	14274

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

Informasjon

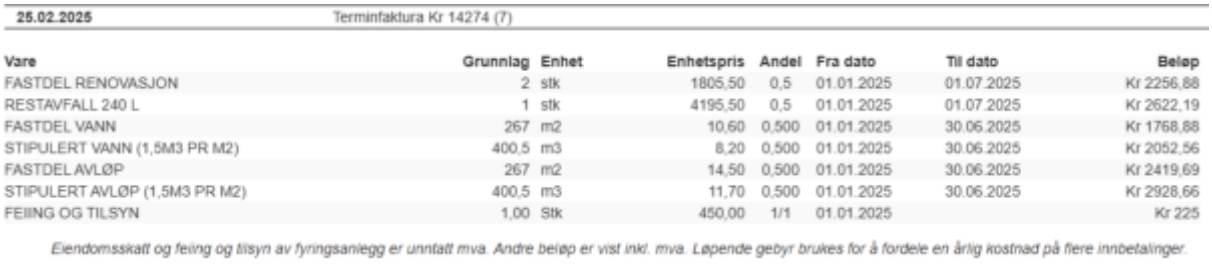
Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

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 14274 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	2	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2256,88
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	267	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1768,88
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	400,5	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2052,56
FASTDEL AVLØP	267	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2419,69
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	400,5	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2928,66
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 225

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

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon:.51507090 Faks 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Stian Gilje
Morteveien 33

4085 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR	JOURNALNR	DATO
	SSU-99/02659	**BYG 5/672**	**03104402**	**11.06.2002**

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.5/672. Byggestedsadresse: Morteveien 33

Tiltakshaver: Stian Gilje
Tiltakets art: NYBYGG-BOLIG M/LEILIGHET

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet) 09.07.99

Igangsatt:20.10.99

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Byggesak, 11.06.2002

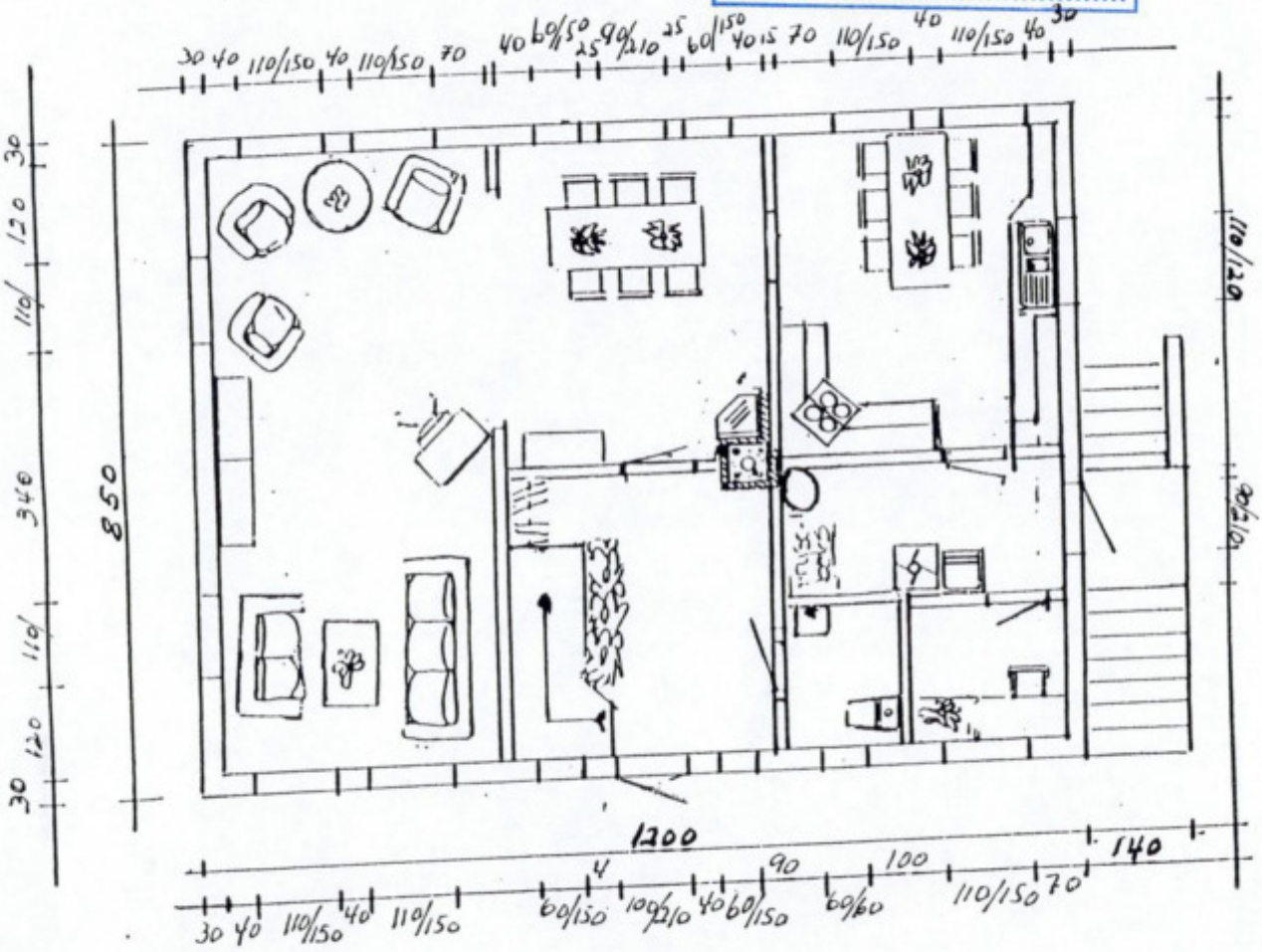
Kjell Viste
sjefsingeniør

Sverre Sunde
avd. ingeniør

Kopi til: Haugens Bygg og Service, Kongleveien 3, 4070 RANDABERG

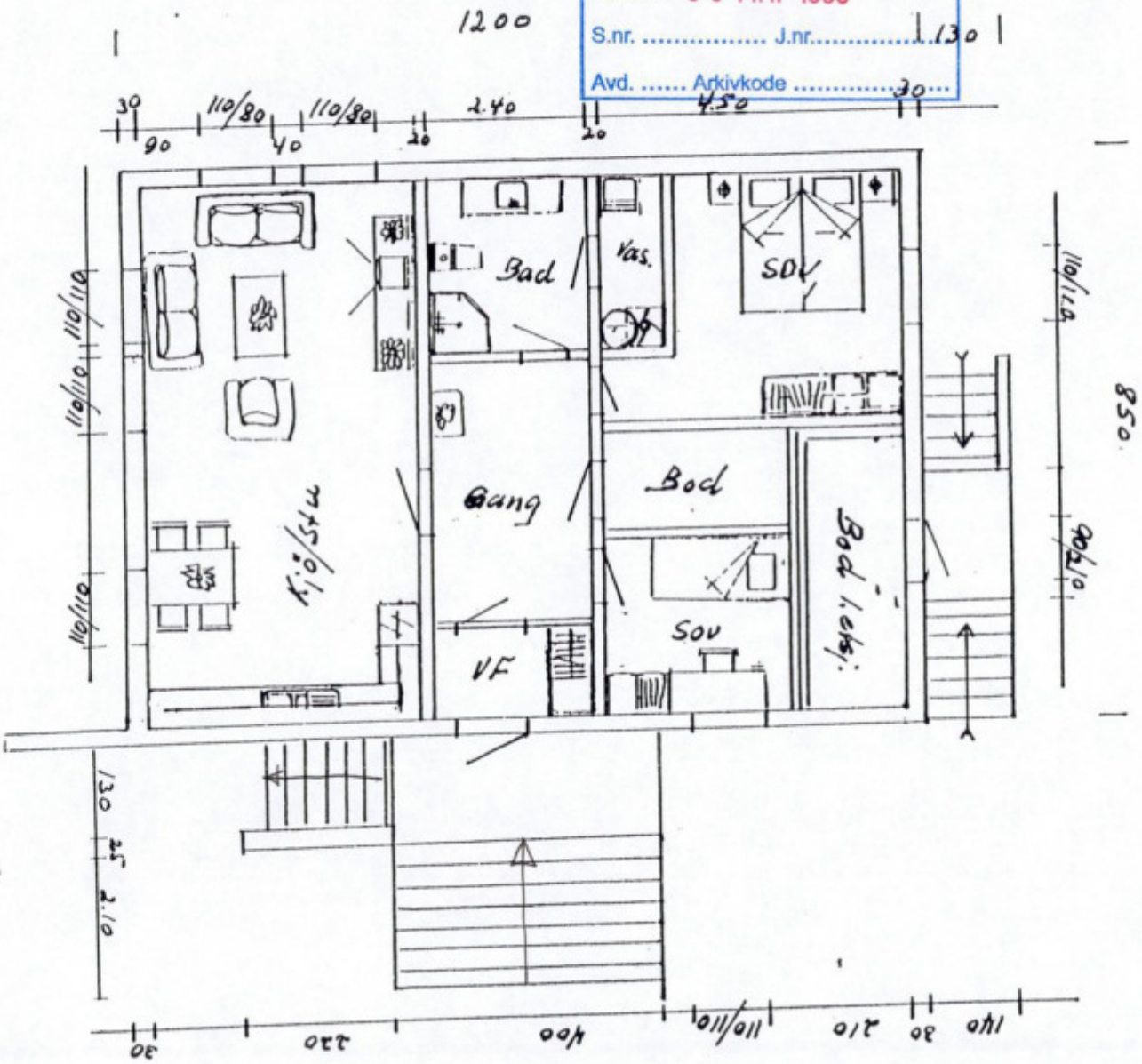
TEGNINGER

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 03 MAI 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

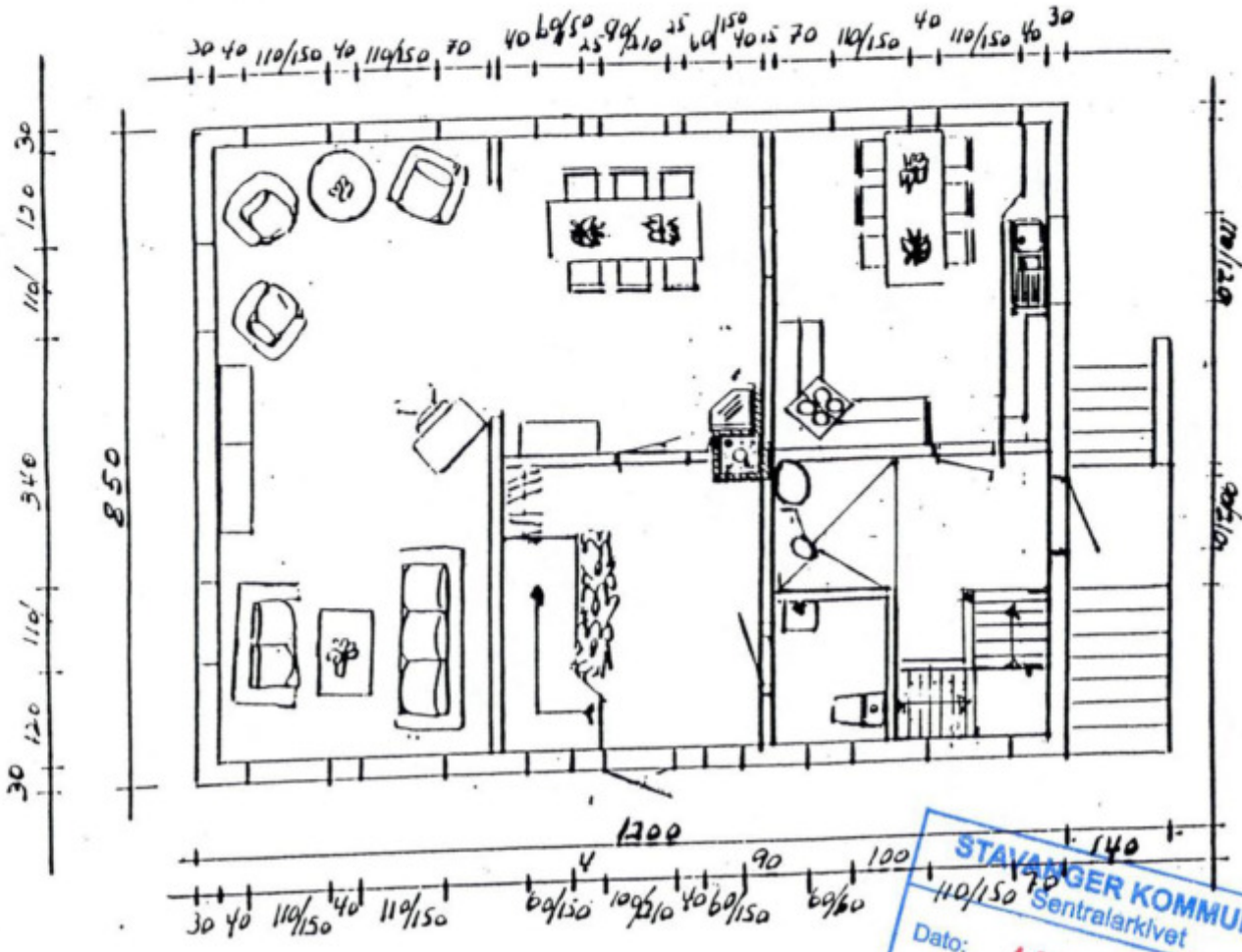


1. etg

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 0 3 MAI 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

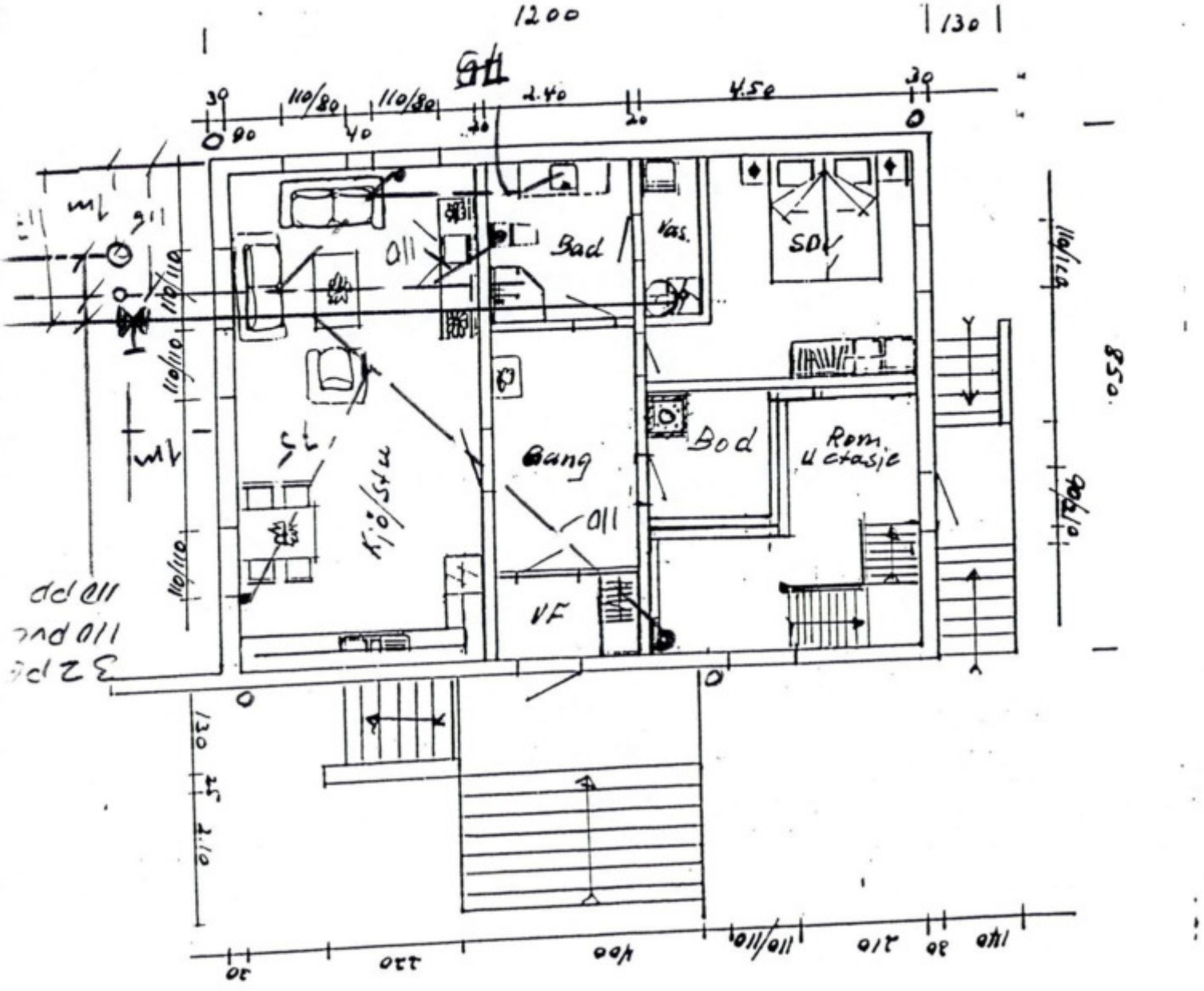


U. Etg



Hoved etasje

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



U. Etg

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Fasade Nord

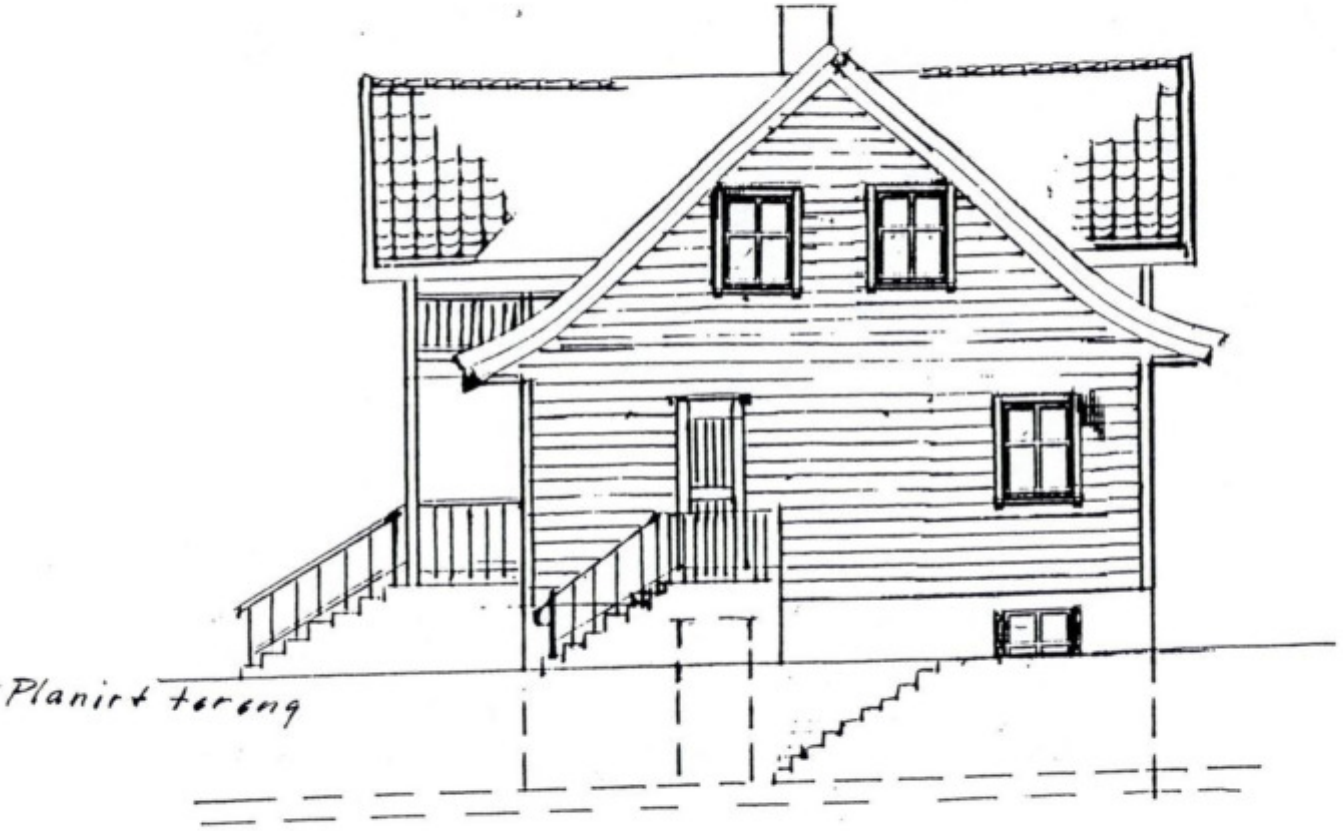
Korigirt tegning 3/8-1999

Byggherre "Enebolig"
Stian Gilje Kvartsv. 4
4029 Stavanger
Mål 1:100
Haugeas Bygg og Service
Kanglev. 3, 4070 Randaberg
Telf. 51410289 90863185
Faxe Haugen

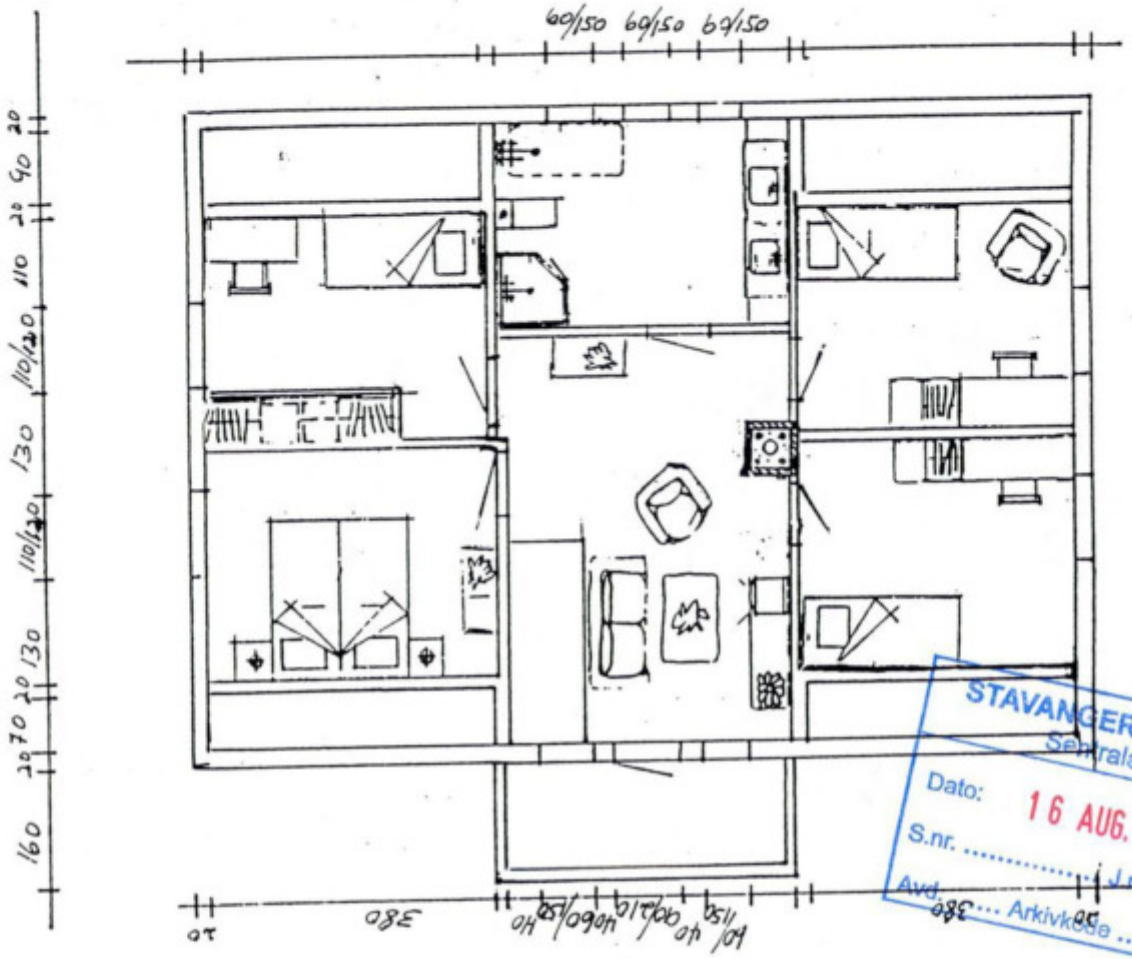
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Fasade öst



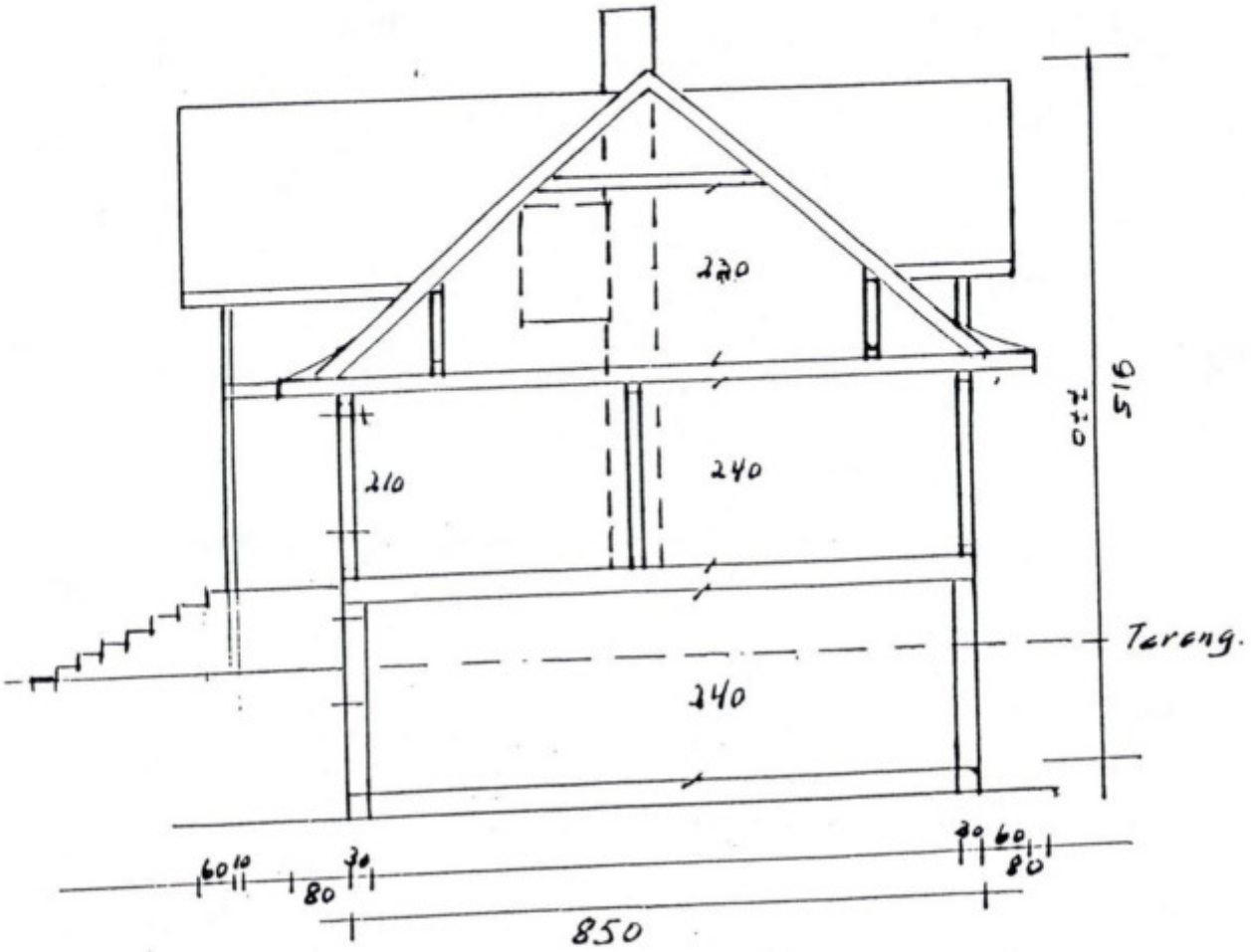
Fasade Vest



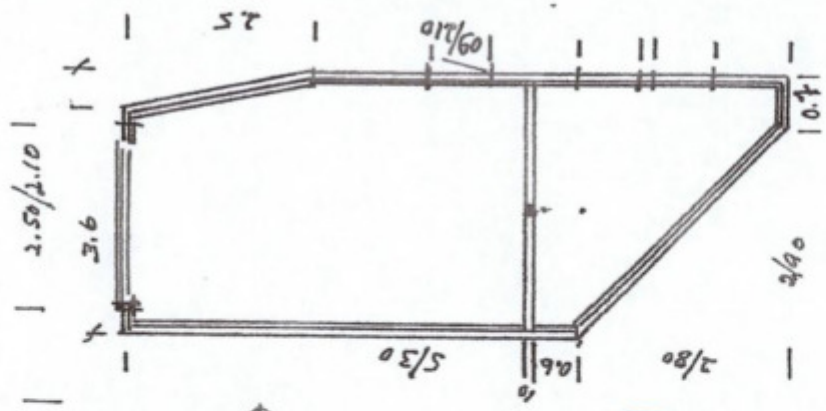
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

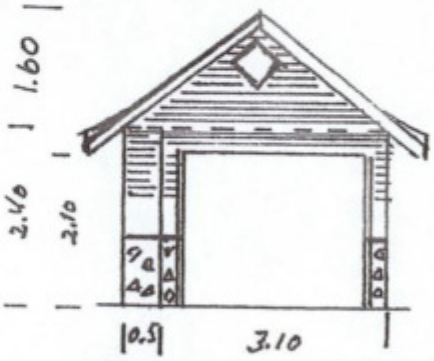


Fasade Sør

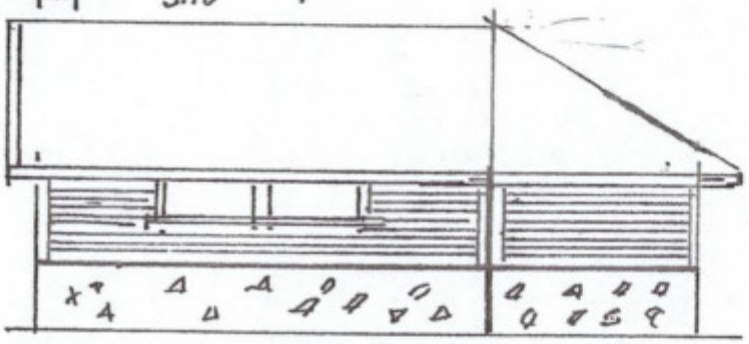


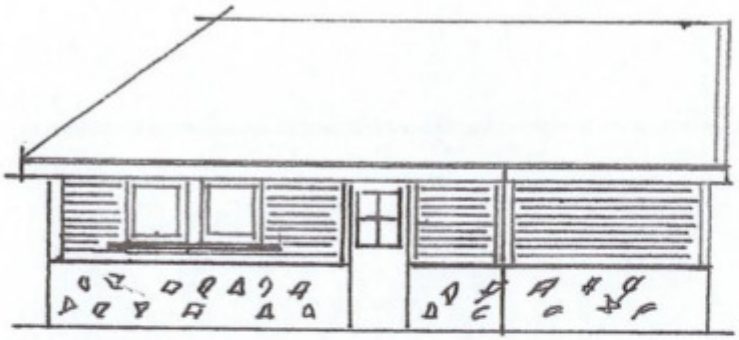
Snitt





STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 22 OKT. 2003
S.nr. 03/10952 J.nr. 055592/03
Avd. KB Arkivkode ... L42

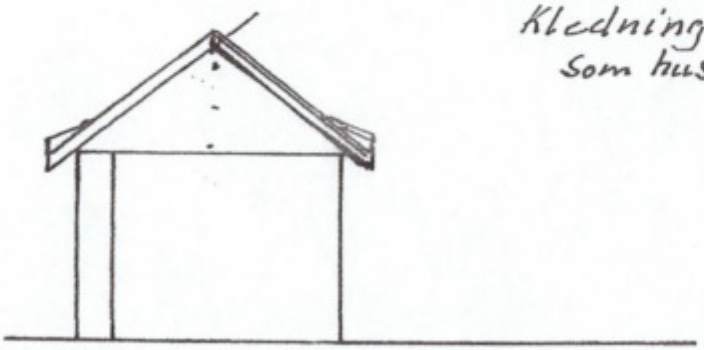




MÅL 1:100

Haugen Bygg og Service AS
Jr. Haugen

Skarpnes sort takstein
Kledning imp m. staff
som huset.



Mål 1:50
K.H

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 22 OKT. 2003
Sak: ..... Jnr. .....
Ant. ..... Arkivkode .....

SERVITUTTER

RETURADRESSE:

SKJØTE

Postbanken Eiendomsmegling v/Eirik Bergjord
Postboks 272
4001 Stavanger

Postbanken Eiendomsmegling Østlandet AS
Oppgjørsavdelingen
P.B. 115 – 1341 Bekkestua
Tlf 67 51 80 30. Fax 67 51 80 31

GJENPART

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1103	Stavanger	5	672			

TINGLYST
0 2 DES. 1998
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 16135

OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN:	X NEI ☐ JA	OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN:	☐ NEI ☐ JA
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE:	☐ NEI ☐ JA	BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER:	☐ NEI ☐ JA

BESKAFFENHET: ☐ 1. BEBYGD X 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNING/KONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI	ANNET
	X B	F	V	I	L	K	A

TYPE BOLIG:	FRITTLIGGENDE ENEBOLIG	TOMANNSBOLIG	REKKEHUS/KJEDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET
	FB	TB	RK	BL	AN

2. KJØPESUM

KR. 390 000,-

UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: ☐ JA ☐ NEI

OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE (HELT ELLER DELVIS)	EKSPROPRIASJON	TVANGSAUKSJON	SKIFTEOPPGJØR	ANNET
	X 1	2	3	4	5	X 6

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

KR.

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
00964965226	Stavanger kommune	1/1

5. TIL

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
010977 [redacted]	STIAN GILJE	X JA ☐ NEI	1/2
270777 [redacted]	RUTH KJELFRID HAUGEN	X JA ☐ NEI	1/2
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Heftelser som skal tinglyses: Se vedlegg

Doknr: 16135 Tinglyst 02.12.1998 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
14/10 1998		SIDE 1 AV 3 SKJØTE

Akelius Dokument

0016-1

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED § 10 FJERDE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	☐ JA	☐ NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER **UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER** REGISTRERT(E) **PARTNER(E)** MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	☐ JA	☐ NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	☐ JA	☐ NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) **PARTNER(E)** SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED
14/10-1998 Stavanger

UTSTEDERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Ole Hetland, rådmann

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	**GJENTAS MED** MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
14/10-1998		SIDE 2 AV 3 SKJØTE

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED	
Stavanger	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
14/10-1998		SIDE 3 AV 3 SKJØTE

Skal tinglyses på eiendommen gnr. 5 bnr. 672:

Kommunen og Stavanger Energis rettigheter og plikter
Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning i henhold til normer for kommunaltekniske anlegg inne på tomten der dette er nødvendig. Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlig vann, avløpsledninger og elektriske ledninger over eiendommen samt å føre tilsyn med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Hvor Stavanger Energi har liggende 50 kV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terrenghøyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrasé. Tilsyn med dette påhviler Stavanger Energi.

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger Energi på arealet, har energiverket rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger Energi har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på eiendommen samt å reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Stavanger Energi forbeholder seg rett til vederlagsfritt å plassere trafokiosk med godkjent adkomst innenfor feltet (tomten), samt å føre tilsyn og vedlikehold med denne. Plassering av trafokiosk skal avtales med uthygger og godkjennes av energiverket/kommunale myndigheter. Grunn for trafokiosk skal stilles vederlagsfritt til disposisjon for energiverket.

Foretar kommune eller Stavanger Energi arbeider som nevnt i 1. - 5. ledd, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Bestemmelse om tilbakekjøpsrett
Dersom en tomt ikke er bebygget innen 2 år etter at den er stillet til kjøpers disposisjon, har kommunen rett, men ikke plikt til å kreve tomten tilbakeskjøtet mot å tilbakebetale kjøpesummen. Tilbakeskjøtingen skjer uten omkostninger for kommunen.

Kommunens innløsningsrett gjelder ikke dersom de som er tilsagt tomten er mindreårige, eller på grunn av utdannelsessituasjonen eller lignende ikke er i stand til å kunne bebygge tomten på det nåværende tidspunkt. Tomten kan imidlertid bebygges og leies ut inntil boligen kan tiltres av den som har fått den tildelt.

Opprettelse av velforening til å forestå opparbeidelse og vedlikehold av fellesareal
Det opprettes en velforening til å forestå opparbeidelse og vedlikehold av det enkelte felts fellesareal, samt disponering av midlene avsatt til opparbeidelsen.

Opparbeidelse av fellesarealet omfatter fullføring (beplanting, lekeutstyr, gjerde m.v.) av sandlekeplasser, grøntanlegg o.l. etter planer godkjent av parksjefen. Velforeningen skal for øvrig ivareta vedlikehold av dette og annet fellesareal som ikke overtas til kommunalt vedlikehold. Fellesarealet overskjøtes velforeningen vederlagsfritt når denne er stiftet.

Kjøper og evt. fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til medlemskap i velforeningen for fellesarealet, samt til å delta i stiftelsen av sådan.

Velforeningen bestemmer selv i henhold til vedtekter opptak av eventuelt andre medlemmer, herunder leieboere.

Velforeningen ved styret har i henhold til vedtekter fullmakt til å underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealet. Videre har velforeningen myndighet til å utferdige eventuelle påbud på sameiernes vegne, og om nødvendig behefte fellesarealet for felles formål.

Velforeningen har rett til å forlange at skader og mangler på fellesarealet som skyldes kjøper eller andre han står ansvarlig for, blir utbedret uten opphold.

Om nødvendig kan velforeningen foreta de nødvendige utbedringer og reparasjoner for kjøpers bekostning.

Skade på fellesarealene som ikke kan kreves dekket og utbedret av en eller flere navngitte sameiere, skal velforeningen besørge dekket for sin regning.

Kjøper og eventuelle fremtidige eiere av eiendommen gir avkall på rett til å kreve sameiet til fellesarealet oppløst, jfr. sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6 § 1 annet ledd, jfr. § 15.

Diverse
Nabo har rett til å utføre vedlikehold på vegg i nabogrense til kjøpers eiendom.

Nabo som har vegg mot kjøpers eiendomsgrense har tillatelse til å legge drensledning, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over kjøpers eiendom.

Kjøper må selv sette i stand og bekoste eventuell skader på nabos eiendom. Dette gjelder selvom det ikke kan godtgjøres at kjøper har skyld i oppståtte skader.

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:
Morteveien 33A
Gnr. 5 Bnr. 672 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0200

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@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