PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ADMIRAL CRUYS GATE 23A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport enebolig

Admiral Cruys Gate 23A
4012 Stavanger

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 17.03.2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Tollak Kalvatn/Nina Kalvatn Friestad
Tomt:	376 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1964
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 8 grader på befaringsdagen. Deler av boligen hadde en del lagrede gjenstander som begrenset tilkomsten. Gjelder kjellerbod, plass under trapp og knekott i 2. etasje.
Oppdragsgiver:	Tollak Kalvatn/Nina Kalvatn Friestad
Tilstede under befaringen:	Tollak Kalvatn/Nina Kalvatn Friestad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er skrående, beplantet med plen, busker og har en markterrasse på nedsiden av boligen.
Grus og heller av skifer som ligger løst. Forstøttningsmur i naturstein på oppside av boligen.
Utvendige trapper og forstøttningsmur mot kjeller er i støpt betong.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i betong/stein, innvendig kjeller (underetasje) har utforede vegger som er plateslått, resterende har synlig murpuss.
Støpt gulv mot grunn. Utvendig pusset med murbruk.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger og kledning er fra byggeår og noe er skiftet i 2023.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.
Etasjeskillere er i bjelkelag av trevirke.
Boligen har pipe i teglstein fra byggeår. Ildsted/peis er montert i stue 1. etasje.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass fra byggeår og 80 tallet, noen er skiftet i 2020-2023.

Boligens takform har saltak, tekket utvendig med eternitt fra byggeår.
Takkonstruksjon er bygget på sperrekonstruksjon, bærevegger og bjelkelag i trevirke.
Undertak har ukjent oppbygging men er utvendig tekket med eternitt fra byggeår.

Boligen har en balkong i 2. etasje, tekking består av sink fra byggeår.
En terrasse med utgang fra stue er i støpt betong.

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.
Bruksmerker må påregnes.
Boligen er over 60 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

ANNET:
Boligen ligger under den gamle trehusbebyggelsen i Stavanger og skal tilbakeføres slik den var opprinnelig oppført, ved rehabilitering/fornying.
TREHUSBEBYGGELSEN I STAVANGER.
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Spesielle detaljer, utskårne søyler, dørpartier, blyglassvinduer og karakteristiske skorsteiner skal bevares. Sprossevinduer skal ha ekte sprosser. Taktekkingsmateriale skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være av tre eller pusset/malt mur.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak og vegger har sparklet og malte plater.
Gulver har for det meste furugulv og teppe.

Bad kjeller har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Det er skap med vask, benk og blandebatteri.
Vegghengt toalett, dusjhjørnet, garnityr, blandebatteri og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2023.

Bad 2. etasje har fliser på 2 vegger og gulv, resterende vegger har malte overflater. Gulvvarme består av varmekabler.
Vegghengt toalett, badekar med blandebatteri.
Innredning med servant, blandebatteri og speil.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2023.

Toalett-rom har vegghengt toalett, skap, vask med blandebatteri.
Vegger har fliser og malte overflater.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med naturlig avtrekk.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter, benkeplate i granitt med vask og blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, kjøleseskap, stekeovn og platetopp, ventilator i platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.
Komfyrvakt montert med enhet/føler over platetopp.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Oppvarming består av varmekabler, panelovner og varmepumpe.

Innvendige dører er hvitmalte.
Innvendig trapp er i malt trevirke.

Takhøyde er målt til ca.
Kjeller ca. 218 cm.
1. etasje ca. 244 cm.
2. etasje fra 121-231 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen har stått for en vesentlig oppgradering i 2023, nevner noe.
Bordkledning er delvis skiftet.
Terrassedør og hoveddør.
Noen vindu er skiftet i 2020-2023.
Ny vedovn/peis.
Varmekabler kjeller.
Kjøkkeninnredning og utstyr.
Elektrisk anlegg er skiftet.
2 våtrom.
Nytt gulv i 1. etasje, samt teppe i kjeller.
Røropplegg rør-i-rør.
Overflater i store deler av boligen er fornyet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	54			30
1. Etasje	63			13
2. Etasje	41			3
SUM BYGNING				46
SUM BRA	158			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:
Kjeller.
Bod, 2 soverom, trappegang, oppholdsrom og bad.

1.Etasje.
Entre, gang/trappegang, toalett-rom, stue og kjøkken.

2. Etasje.
Trappegang/gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

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 rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Kjeller
BRA-i inngår med 54 kvm.
TBA inngår med ca. 30 kvm. markterrasse.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 63 kvm.
TBA inngår med ca. 13 kvm. terrasse med utgang fra stue.

2. Etasje
BRA-i
BRA-i inngår med 41 kvm.
TBA inngår med ca. 3 kvm. terrasse med utgang fra soverom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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.

22/04/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig bolig.
En støpt grunnmur i betong/stein har normalt svært lang levetid – ofte 50–100 år eller mer – forutsatt riktig utførelse, god drenering og jevnt vedlikehold. Moderne armert betong holder generelt lengre enn eldre uarmert betong, og fuktforholdene rundt muren er den viktigste faktoren for levetiden.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
Ut i fra visuelle observasjoner gjort i kjeller og utvendig fasader er det ikke tegn til sprekkerdannelser grunnet svikt i fundamenteringen. Men ut i fra alder kan dette ikke utelukkes.
-Det er registrert en del bom (manglende feste) av murpuss på grunnmur.
I tillegg noen mindre skader i utvendig mur.
Noe fukt og kalkutslag er registrert mot grunnmur i bakkant av boligen, men ikke alarmerende fukt indikasjoner.
Saltutslag kan gi flassende maling og avskalling av puss.
Øker risikoen for korrosjon av armering i betong.
Påpeker at det lokalt har vært begrenset med nedbør i siste ukene.
-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
Anbefalt holdt under oppsikt, grunnet alder.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeår.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering/fuktsikring utover datidens byggeteknikker av muren.
Grunnmursplast/fuktsikring er ikke synlig.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres mindre tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

Det anbefales jevnlig spyling og kontroll av drens med intervaller på 1–5 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert mangelfullt fall fra terreng mot grunnmur på oppsiden av boligen. Generelt anbefales det at terrenget faller minimum 3 meter ut fra bygningen for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Terrengjusteringer bør vurderes for å sikre tilfredsstillende avrenning. Flatt terreng eller fall inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som igjen kan gi fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type, alder eller løsning for drenering og tettesjikt. Basert på visuelle observasjoner vurderes drenering og tettesjikt å ha begrenset effekt. Det anbefales at fagkyndig firma gjennomfører nærmere vurdering av eksisterende drenering og fuktsikring.

Utskifting av drenering bør vurderes dersom forholdene forverres, eller i forbindelse med større oppgraderinger av boligen.

TG 2 1.4 Støttemurer

En støttemur i betong ved kjellertrapp. Rekkverk er i malt trevirke med liggende bord.
Støttemur i lødd naturstein på oppside av boligen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Støttemur ved kjeller.
Det er registrert skjevheter i støttemuren. Skjevhetene vurderes ikke å kreve strakstiltak, men bør følges opp over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse.

Rekkverket på muren kan gi mulighet for klatring. Rekkverk skal være utformet slik at klatring ikke muliggjøres, og dagens løsning tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet.

Støttemur i naturstein:
Støttemuren mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på murer med høyde over 50 cm for å redusere risiko for fallskader.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Forskriftsmessig rekkverk må etableres.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Deler av kledning er skiftet i 2025, resterende er fra byggeår.

-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.
-Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Kledning er nymalt i 2025.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert manglende lufting av bordkledning på boligen.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Lufting av ytterkledning må påregnes forbedret.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man bør påregne partiell utskifting.

-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terrasse og trapp, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning.
Som et tiltak anbefales det å øke avstanden for å unngå råteskader på trekledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår og 80 tallet.
2 vindu og terrassedør i 2. etasje er skiftet i 2020.
Et vindu i kjøkken 1. etasje er skiftet i 2023.
Terrassedør og hoveddør i 1. etasje er nye 2023.
Flere vindu i kjeller er nye i 2023.

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

Vindu og dører som er skiftet i 2023 har lang gjenværende levetid, men se kommentarer under.

Det er registrert skader i pakninger og treramme på et par dører i boligen, katter har påført skadene. I følge eier skal pakninger og dører males før overtagelse av boligen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Noen dører og vindu tar i karm, i tillegg er flere vanskelige å åpne.
Vindu/dører fra byggeår og 80 tallet må påregnes utskiftet, kort gjenværende levetid.
-Hoveddør og terrassedør 1. etasje har manglende beslag i underkant. Kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Beslag må monteres for å forhindre lekkasjer på avviket.
-Terrassedør i 2. etasje har slitasje i nedre del grunnet manglende avstand fra gulv på balkong.
Har behov for vedlikehold.

Forhold som får TG 3.
-Kjellerdør har råteskader.
-Flere vindu fra byggeår og 80 tallet har også råteskader, har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer og konstruksjon.
Det må utføres utskifting av slitte og sprukne vindu og dører for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Estimerte kostnader for utskifting av vindu og dør som har råteskader settes til ca. 100 000,- gjelder kun vindu og dør med råteskader.

©mstr.no

www.bmtf.no



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen på bolig er oppført som saltak, oppført med sperre konstruksjon i trevirke.
Yttertak er kledd med eternitt fra byggeår.
Undertak er erfaringsmessig bygget med bord, papp, strø og lekter, ikke mulig å kontrollere, da hele konstruksjonen er gjenkledd. Kun delvis synlig fra kott bak våtrom 2. etasje.
Utvendig besiktiget visuelt fra bakkeplan.

Antatt levetid på undertak og tak (eternitt) er mellom 30-50 år.
-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate, besiktiget fra bakkeplan.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til
vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom og bakkeplan.
2. etasje er utført som isolert varmt rom. Innvendig himlinger er oppmønet og gjennkledd med plater. Knekott er også isolert/kledd.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk. Luftespalte er registrert men ikke riktig utført.
Manglende lufting i overgang mellom yttervegg og takkonstruksjon.
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

Det er registrert isolasjon i skråtaket på knekottet, men uten bruk av plast. Plast skal hindre kondenseringsskader fra varm inneluft. Kottet er utført som et varmtrom og må derfor ha plast montert for å hindre at varm, fuktig luft treffer den kalde siden av takkonstruksjonen.
Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader ved rehabilitering av yttertak.

-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å
redusere fare for personskader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1964

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak er fra byggeår.
Erfaringsmessig utført med bord i trevirke som er tekket med papp.
Normal levetid på undertak og papp er mellom 20-50 år.
Besiktiget fra bakkeplan.
Gjenkledde konstruksjoner er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep, dette ble ikke foretatt på befaringsdagen.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. og visuell kontroll fra bakkeplan.

Eier har spylt takflater etter min befaring, i tillegg skiftet noen vindskier (bord) med råteskader, undertegnende har ikke besiktiget boligen men mottatt bilder som dokumentasjon.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det er risiko for sprekkdannelser, avskalling og porøsitet som kan føre til vanninntrenging.

Asbestinnhold: Platene inneholder asbest. Skader, boring, kapping eller demontering kan frigjøre helsefarlige fibre.
Dette krever spesialhåndtering og godkjent firma ved arbeid.

Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson.

Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eternitt og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påpeker at resterende levetid
er begrenset og må påregnes rehabilitert i nær fremtid.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i sink og plast. Normal levetid er ca. 20-30 år.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting/gjennomgang, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av yttertak. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Loftkonstruksjonen er ikke tilgjengelig.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

En balkong med utgang fra soverom 2. etasje.
Tett rekkverk i trevirke, høyde er målt til ca. 90 cm.
Tekking av balkong er i sink fra byggeår, men med avrenning til nedløp.

Markterrasse er bygget på nedside av boligen, impregnerte materialer med ukjent oppbygging under terrassebord.
Levegg i trevirke.

En terrasse med utgang fra stue, oppført i støpt betong-dekke, kledd med lameller i trevirke.
Tett rekkverk i trevirke, høyde er målt til ca. 90 cm. Trapp i trevirke fra hage.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Markterrassen har råteskader og har passert sin levetid. Terrassen må rives og bygges opp på nytt. Fundamenter, bjelker, levegg og terrassebord må erstattes med nye materialer.
Eier har skiftet terrassebord med råteskader etter min befaring.

Balkong med utgang fra soverom:
Balkongen og tekkingen har gått over sin normale levetid. Tekkingen og oppbrett mot bolig må skiftes.
Nedløp fra balkongen er avsluttet langt opp på veggen og er ikke tilkoblet avrenningssystem. Vann ledes dermed ned langs fasaden, noe som kan gi skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen får TG 2.
Terrasse med utgang fra stue:
Terrassen har retningsavvik og skjevheter i rekkverket. Det er behov for retting og avstiving.
Rekkverket er oppmålt til ca. 90 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm. Utbedring må påregnes.

Trappen mangler håndløper mot vegg.
Trinnene har større åpninger enn anbefalt – åpninger skal ikke overstige 10 cm. Tiltak må utføres for å tilfredsstille sikkerhetskrav.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår er oppmurt i teglstein.
Ny lukket peis fra 2023 er montert i stue.
Sotluke i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet
ved bruk av ildstedet.
-Trinn for forsvarlig tilkomst for utvendig pipe mangler, det vil være naturlig å etablere trinn ved rehabilitering av yttertaket.
-Sotluke i kjeller mangler ubrennbart materiale mot teppe. Det anbefales å montere glassplate eller annet egnet ubrennbart materiale på gulvet foran sotluken for å redusere risiko for brann og glør som faller ut.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt gulv mot grunn.
Gulver har for det meste teppe, furugulv og fliser.
Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen, samt i innvendig trapp.

Kjeller ca. 11 mm. TG 1.
1. etasje 16 mm. målt i stue og kjøkken.
2. etasje 14 mm.

skjevheter 2. etasje er målt til ca. 10 mm. på 1 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Entre har fliser med skader som må påregnes fornyet.

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller (soverom)

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng (kjeller) har utforede isolerte vegger som har malte gipsplater, nytt i 2023.
Soverom mot oppside er utgangspunktet for fuktmålinger i boret 73 mm. hull.
Innvendige himlinger har malte gipsplater og panel.
Det er montert ventiler med tilluft og naturlig avtrekk.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulv i kjeller har delvis varmekabler og teppe.
Bod har synlig betong.
Gulv er avrettet i 2023 i følge eier.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

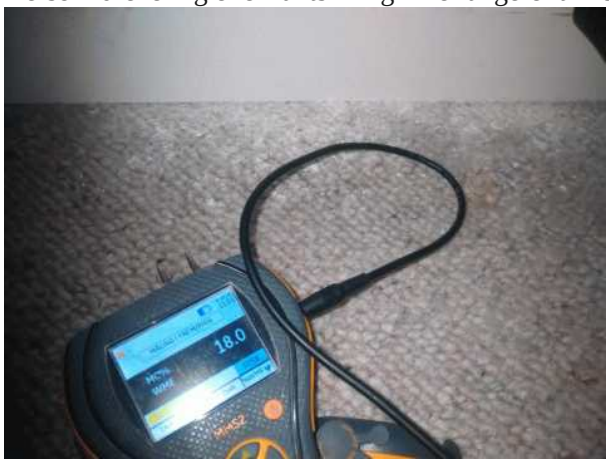
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Soverom er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Fuktighetsmålingen viser 18 % vektprosent i bunnsems. Skal normalt 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 18 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt.

Kan ses i sammenheng med drenering/fuktsikring av boligen.
Dersom drenering eller fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende, kan fuktverdiene stige ytterligere.



10. Våtrom

10.1 Bad kjeller

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad kjeller har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Det er skap med vask, benk og blandebatteri.
Vegghengt toalett, dusjhjørnet, garnityr, blandebatteri og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2023.

Merknader: -
-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. dør er i våtsonen til dusjen.
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring, da dusjvegger begrenser vannsøl.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv har varmekabler med termostat.
Fliser på gulv og to sluker i plast, en er plassert i dusj og en under skap.
Lokalt fall mot sluk i dusj, men se kommentar under.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert ca. 10 mm. i dusj men motfall på 5 mm. utenfor dusj mot vaskemaskin. I tillegg mangler dusjens nedsenk, som skal være minst 10 mm. lavere enn hovedgulvet.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

-Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring på grunn av plassering under skap. Det må etableres enklere tilkomst for rengjøring og vedlikehold.

-Flisene har skjolder og urenheter som gir et kosmetisk avvik. Overflatene er lett mottakelige for skitt og vanskelige å rengjøre på grunn av materialets struktur.

-Fuger mellom fliser har mangelfull oppfylling.
-Sillicon fuge i dusj har u-fagmessig utførelse, kan muligens refuges.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er antatt 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.
Synlig membran er registrert i sluk ved dusj, sluk under skap er ikke tilgjengelig.
Membran arbeid er informert utført av fagfolk i 2023, men se kommentar under.

Det er boret hull i et tilstøtende rom, i dette tilfellet -trappegang- uten funn av fukt i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Membran og dokumentasjon:
Det mangler dokumentasjon på utførelse av membranarbeid. Dokumentasjon kan muligens innhentes. Det er ikke påvist skader i de aktuelle områdene, men forholdet bør overvåkes jevnlig.
Mangelfull eller udokumentert membran kan gi skjulte fremtidige skader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anbefalt å innhente dokumentasjon dersom mulig.

Vegghengt toalett og fuktsikring:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Vegghengt toalett har ikke synlig fuktsikring i bakenforliggende konstruksjon, vurdert via inspeksjonsluke. Selve sisternen er heller ikke fuktsikret.
I samme område er det registrert manglende fuktsikring av vegger. Vegger utenfor dusjsonen, inntil 100 cm fra dusjdører, regnes som våtsone og skal være fuktsikret.
Manglende fuktsikring i våtsone øker risikoen for fuktinntrenging ved normal bruk, spesielt ved sprut og kondens.



10.2 Bad 2. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 2. etasje har fliser på 2 vegger og gulv, resterende vegger har malte overflater. Gulvvarme består av varmekabler.
Vegghengt toalett, badekar med blandebatteri.
Innredning med servant, blandebatteri og speil.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelerskap og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2023.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv har varmekabler med termostat, en sluk i plast plassert under badekar.
Fliser på gulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Badekaret er plassert direkte mot gulvet, noe som hindrer lekkasjevann fra hovedgulvet i å nå sluket ved eventuelle lekkasjer. Det bør lages en åpning under badekaret for å unngå at vann samler seg, slik at det kan ledes ut til tilstøtende rom.
-Sluket under badekaret er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da deler av badekaret er plassert rett over det. Dette fører til manglende tilkomst for rengjøring og inspeksjon, og tiltak må påregnes.

-Flisene har skjolder og urenheter som gir et kosmetisk avvik. Overflatene er lett mottakelige for skitt og vanskelige å rengjøre på grunn av materialets struktur.

-Fuger mellom fliser har mangelfull oppfylling, kan muligens refuges.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er antatt 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.
Synlig membran er registrert i sluk ved dusj, sluk under skap er ikke tilgjengelig.
Membran arbeid er informert utført av fagfolk i 2023, men se kommentar under.

Det er boret hull i et tilstøtende rom, i dette tilfellet -kott- uten funn av fukt i konstruksjonen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Membran og dokumentasjon:
Det mangler dokumentasjon på utførelse av membranarbeid. Dokumentasjon kan muligens innhentes. Det er ikke påvist skader i de aktuelle områdene, men forholdet bør overvåkes jevnlig.
Mangelfull eller udokumentert membran kan gi skjulte fremtidige skader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anbefalt å innhente dokumentasjon dersom mulig.

Vegghengt toalett er utstyrt med pose/sealbag som fungerer som lokal fuktsikring rundt sisternen.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. etasje.

TG 1 11.1 Kjøkken 1. etasje.

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

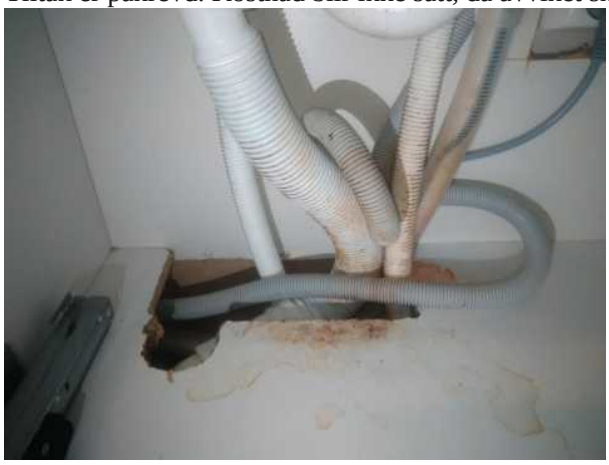
©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter, benkeplate i granitt med vask og blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, kjøleseskap, stekeovn og platetopp, ventilator i platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.
Komfyrvakt montert med enhet/føler over platetopp.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Kjøkkeninnredning og utstyr er funnet i orden.

Merknader: -
Forhold som får TG 3.
På befaringsdagen ble det oppdaget lekkasjer og fukt under kjøkkenvasken. Kjøkkenskapene har svellskader, og det er målt høyt fuktinnhold i gulvet rundt lekkasjepunktet. Fuktmålinger i rommet under viste ingen tegn til fukt. Årsaken til skadene er foreløpig ukjent. Vanninstallasjonen under vask mangler automatisk lekkasjesikring, noe som er et forskriftskrav ved installasjoner fra 2023. Ifølge eier skal dette utbedres før boligen selges.
Tiltak er påkrevd. Kostnad blir ikke satt, da avviket skal repareres før overtagelse av boligen.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget uten unormale slitasje. Noe sprekker og slitasje må allikevel forventes.
De fleste rom i boligen har stått for en vesentlig oppgradering i 2023.
Noen overflater og panel er fra eldre årgang og er følgelig med slitasje.

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

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekrane er montert i sjakt ved toalett i kjeller bad.
Fordelerskap for kjeller er montert i samme sjakt og et skap er montert i kott 2. etasje.

Røropplegg har rør-i-rør med fordelerskap, avløp i plast.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

Røropplegg er levert og montert i 2023 av Ålfa rør AS, dokumentasjon er ikke fremlagt men skal innhentes.

Merknader: -
Det ble registrert mindre rustrenninger i fordelerskap i bad kjeller men ikke påviste lekkasjer på befaringsdagen, antar dette er fra tidligere lekkasjer som er utbedret.
Rørskap som er plassert i kott mangler dør, må monteres for å forhindre skader ved en eventuell lekkasje i skapet.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

En varmtvannsbereder er montert i eget kar i kjellerbod ca. 280 liter.
Varmtvannsberedere er ny i 2023.

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

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert under terrasse ved stue.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen er ny i 2023.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventilasjon via ventiler i yttervegger og vindu.

Kjøkken har ventilator i platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.
Våtrom har fuktstyrte vifter montert på vegg.

Ventilasjon (mekanisk) er funksjons testet med papir og funnet i orden.
Boligen vurderes som greit ventilert på befaringsdagen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom har vegghengt toalett, skap, vask med blandebatteri.
Vegger har fliser og malte overflater.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med naturlig avtrekk.

Vegghengt toalett er utstyrt med sealbag (tett pose) som fuktsikring.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Manglende ventilasjon (kun naturlig avtrekk) på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting.
Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2023

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i trappegang, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Sikringsskap, sikringer og elektrisk opplegg er totalt rehabilitert i 2023 i følge eier.

Fremlagte samsvarserklæringer på samtlige arbeid.

-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: -
Strømkabelen er ikke godt nok festet til ytterveggen, og må klamres ordentlig fast.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Plantegninger for kjeller stemmer ikke med slik boligen er innredet. Det
gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av rom i kjeller.
Vaskekjeller er omgjort til våtrom i 2023.
Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. I følge eier er soverom omsøkt kommunen.
Plantegninger for resterende bolig (godkjente) er ikke fremlagt.

Ved eventuell brann kan man rømme fra soverom i 2. etasje via terrassen, med en fastmontert stige på ytterveggen som leder ned til bakken.
Rømningsvindu fra soverom underetasjen mangler tilfredsstillende rømning.
Åpningen i vinduet skal da være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. I tillegg er avstand fra gulv til vindu høyere en anbefalt for enkel rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. En stabil fastmontert benk eller trapp under rømningsvinduet, kan kompensere for vinduer plassert høyere oppe.
Vindu er derav uegnet som rømningsvindu etter dagens krav.
Viktig med tilfredsstillende (enkel) rømningsvei ved eventuelle brann, må påregnes utbedret.

-Utvendige trapper/avsatser mangler håndløper/rekkverk. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet. Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter. Rekkverk må monteres.
-Innvendige rekkverk og trapp har for store åpninger etter dagen krav, og er noe lavt, maksimale åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

-Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr i boligen.

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble ikke registrert tegn til sprekker eller setningsskader som kan knyttes til svikt i fundamenteringen ved visuell kontroll av kjeller og utvendige fasader. På grunn av konstruksjonens alder kan skjulte forhold likevel ikke utelukkes. Det er registrert områder med bom i murpuss samt enkelte mindre skader i utvendig puss. Det er også observert noe fukt- og kalkutslag på grunnmur i bakkant av boligen. Dette vurderes ikke som alarmerende, men saltutslag kan over tid føre til flassing av maling, avskalling av puss og økt risiko for korrosjon i eventuell armering. Det bemerkes at det har vært begrenset nedbør i perioden før befaringen. Vurdering: Kombinasjonen av alder og registrerte forhold tilsier at det kan være behov for vedlikeholdstiltak på sikt. Anbefales holdt under oppsikt.
1.3	Drenering
	Det er registrert mangelfullt fall fra terreng mot grunnmur på oppsiden av boligen. Generelt anbefales det at terrenget faller minimum 3 meter ut fra bygningen for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Terrengjusteringer bør vurderes for å sikre tilfredsstillende avrenning. Flatt terreng eller fall inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som igjen kan gi fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. Det foreligger ingen dokumentasjon på type, alder eller løsning for drenering og tettesjikt. Basert på visuelle observasjoner vurderes drenering og tettesjikt å ha begrenset effekt. Det anbefales at fagkyndig firma gjennomfører nærmere vurdering av eksisterende drenering og fuktsikring. Utskifting av drenering bør vurderes dersom forholdene forverres, eller i forbindelse med større oppgraderinger av boligen.
1.4	Støttemurer
	Støttemur ved kjeller. Det er registrert skjevheter i støttemuren. Skjevhetene vurderes ikke å kreve strakstiltak, men bør følges opp over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse. Rekkverket på muren kan gi mulighet for klatring. Rekkverk skal være utformet slik at klatring ikke muliggjøres, og dagens løsning tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet. Støttemur i naturstein: Støttemuren mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på murer med høyde over 50 cm for å redusere risiko for fallskader. Manglende eller utilstrekkelig rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Forskriftsmessig rekkverk må etableres.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er registrert manglende lufting av bordkledning på boligen. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. Lufting av ytterkledning må påregnes forbedret. -Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man bør påregne partiell utskifting. -Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terrasse og trapp, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Som et tiltak anbefales det å øke avstanden for å unngå råteskader på trekledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Noen dører og vindu tar i karm, i tillegg er flere vanskelige å åpne. Vindu/dører fra byggeår og 80 tallet må påregnes utskiftet, kort gjenværende levetid. -Hoveddør og terrassedør 1. etasje har manglende beslag i underkant. Kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon. Beslag må monteres for å forhindre lekkasjer på avviket. -Terrassedør i 2. etasje har slitasje i nedre del grunnet manglende avstand fra gulv på balkong. Har behov for vedlikehold. Forhold som får TG 3. -Kjellerdør har råteskader. -Flere vindu fra byggeår og 80 tallet har også råteskader, har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer og konstruksjon. Det må utføres utskifting av slitte og sprukne vindu og dører for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Estimerte kostnader for utskifting av vindu og dør som har råteskader settes til ca. 100 000,- gjelder kun vindu og dør med råteskader.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk. Luftespalte er registrert men ikke riktig utført. Manglende lufting i overgang mellom yttervegg og takkonstruksjon. -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp. Det er registrert isolasjon i skråtaket på knekottet, men uten bruk av plast. Plast skal hindre kondenseringsskader fra varm inneluft. Kottet er utført som et varmtrom og må derfor ha plast montert for å hindre at varm, fuktig luft treffer den kalde siden av takkonstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader ved rehabilitering av yttertak. -Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å redusere fare for personskader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er risiko for sprekkdannelser, avskalling og porøsitet som kan føre til vanninntrenging. Asbestinnhold: Platene inneholder asbest. Skader, boring, kapping eller demontering kan frigjøre helsefarlige fibre. Dette krever spesialhåndtering og godkjent firma ved arbeid. Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson. Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eternitt og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påpeker at resterende levetid er begrenset og må påregnes rehabilitert i nær fremtid.
4.3	Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

	Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting/gjennomgang, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av yttertak. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.
7.1	Piper og ildsteder
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. -Trinn for forsvarlig tilkomst for utvendig pipe mangler, det vil være naturlig å etablere trinn ved rehabilitering av yttertaket. -Sotluke i kjeller mangler ubrennbart materiale mot teppe. Det anbefales å montere glassplate eller annet egnet ubrennbart materiale på gulvet foran sotluken for å redusere risiko for brann og glør som faller ut.
8.1	Etasjeskillere
	For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
9.1.3	Kjeller (soverom) Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktighetsmålingen viser 18 % vektprosent i bunnsems. Skal normalt 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 18 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt. Kan ses i sammenheng med drenering/fuktsikring av boligen. Dersom drenering eller fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende, kan fuktverdiene stige ytterligere.
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert ca. 10 mm. i dusj men motfall på 5 mm. utenfor dusj mot vaskemaskin. I tillegg mangler dusjens nedsenk, som skal være minst 10 mm. lavere enn hovedgulvet. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring på grunn av plassering under skap. Det må etableres enklere tilkomst for rengjøring og vedlikehold. -Flisene har skjolder og urenheter som gir et kosmetisk avvik. Overflatene er lett mottakelige for skitt og vanskelige å rengjøre på grunn av materialets struktur. -Fuger mellom fliser har mangelfull oppfylling. -Sillicon fuge i dusj har u-fagmessig utførelse, kan muligens refuges.
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

	Membran og dokumentasjon: Det mangler dokumentasjon på utførelse av membranarbeid. Dokumentasjon kan muligens innhentes. Det er ikke påvist skader i de aktuelle områdene, men forholdet bør overvåkes jevnlig. Mangelfull eller udokumentert membran kan gi skjulte fremtidige skader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anbefalt å innhente dokumentasjon dersom mulig. Vegghengt toalett og fuktsikring: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Vegghengt toalett har ikke synlig fuktsikring i bakenforliggende konstruksjon, vurdert via inspeksjonsluke. Selve sisternen er heller ikke fuktsikret. I samme område er det registrert manglende fuktsikring av vegger. Vegger utenfor dusjsonen, inntil 100 cm fra dusjdører, regnes som våtsone og skal være fuktsikret. Manglende fuktsikring i våtsone øker risikoen for fuktinntrenging ved normal bruk, spesielt ved sprut og kondens.
10.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	-Badekaret er plassert direkte mot gulvet, noe som hindrer lekkasjevann fra hovedgulvet i å nå sluket ved eventuelle lekkasjer. Det bør lages en åpning under badekaret for å unngå at vann samler seg, slik at det kan ledes ut til tilstøtende rom. -Sluket under badekaret er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da deler av badekaret er plassert rett over det. Dette fører til manglende tilkomst for rengjøring og inspeksjon, og tiltak må påregnes. -Flisene har skjolder og urenheter som gir et kosmetisk avvik. Overflatene er lett mottakelige for skitt og vanskelige å rengjøre på grunn av materialets struktur. -Fuger mellom fliser har mangelfull oppfylling, kan muligens refuges.
10.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran og dokumentasjon: Det mangler dokumentasjon på utførelse av membranarbeid. Dokumentasjon kan muligens innhentes. Det er ikke påvist skader i de aktuelle områdene, men forholdet bør overvåkes jevnlig. Mangelfull eller udokumentert membran kan gi skjulte fremtidige skader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anbefalt å innhente dokumentasjon dersom mulig. Vegghengt toalett er utstyrt med pose/sealbag som fungerer som lokal fuktsikring rundt sisternen.
13.6	Toalettrom
	-Manglende ventilasjon (kun naturlig avtrekk) på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting. Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Markterrassen har råteskader og har passert sin levetid. Terrassen må rives og bygges opp på nytt. Fundamenter, bjelker, levegg og terrassebord må erstattes med nye materialer. Eier har skiftet terrassebord med råteskader etter min befaring. Balkong med utgang fra soverom: Balkongen og tekkingen har gått over sin normale levetid. Tekkingen og oppbrett mot bolig må skiftes. Nedløp fra balkongen er avsluttet langt opp på veggen og er ikke tilkoblet avrenningssystem. Vann ledes dermed ned langs fasaden, noe som kan gi skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Bygningsdelen får TG 2. Terrasse med utgang fra stue: Terrassen har retningsavvik og skjevheter i rekkverket. Det er behov for retting og avstiving. Rekkverket er oppmålt til ca. 90 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm. Utbedring må påregnes. Trappen mangler håndløper mot vegg. Trinnene har større åpninger enn anbefalt – åpninger skal ikke overstige 10 cm. Tiltak må utføres for å tilfredsstille sikkerhetskrav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260040
Addresse	Admiral Cruys gate 23A		
Postnr.	4012	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Nina Kalvatn Friestad		
Selgers navn	Tollak Kalvatn Friestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i 2. etasje er totarenovertBad i kjeller er nybygdToalettrom i 1. etasje er totalrenovert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer fra Alfa Rør på skjult røroppleggKvitteringer fra totalentreprenørKan fås på forespørsel

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på baderom

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt av rør i huset er skiftet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk i huset ble skiftet i 2023. (OneCo Elektro AS)Nye varmekabler lagt i begge baderom i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer kan fremskaffes på forespørsel

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag under vask på kjøkken pga tett sluk.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt røropplegg i huset er skiftet til nytt i 2023 av Alfa Rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer - fremskaffes på forespørsel

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Registrert sprekker i støttemur ved kjeller (Nedgang til kjellertrapp) - Krever ikke strakstiltak ifølge takstmannSkjevheter i gulv: Kjeller - 11mm, 1. etasje - 16mm, 2. etasje 14mm.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Avvik på vinduer fra byggeår. Mindre avvik på noen vannbord, omramming og karm. Ingen tegn på lekkasje.Vinduer skiftet i 2023 holder god stand

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Deler av kledning ble skiftet i 2025.Hele kledningen er nymalt i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av huseier

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Støpt nytt gulv. Nye vegger. Varmekabler i gulv. Nye tepper. Ny ventilasjon. Nye vinduer.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Kjellerstue omgjort til soverom - Trenger ikke bruksendringBod omgjort til soverom - Bruksendring under behandling (Ferdigbehandlet i mai.Vi har fått signal fra kommunen om at søknaden vil bli godkjentVaskerom omgjort til bad - Trenger ikke bruksendring

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opprinnelig el-anlegg er fjernet. Alt er nytt fra 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av *Nina Kalvatn Friestad*

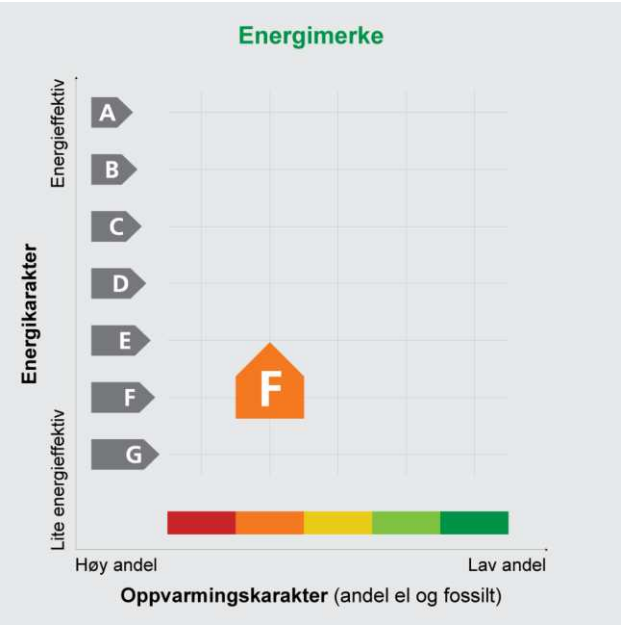
Signert av *Tollak Kalvatn Friestad*

Initialer selger:
N F
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Admiral Cruys Gate 23A
Postnr	4012
Sted	Stavanger
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	53
Bnr.	21
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1384590
Dato	20.04.2022



Innmeldt av	BJELLAND TAKSERING OG BYGGKONTROLL AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

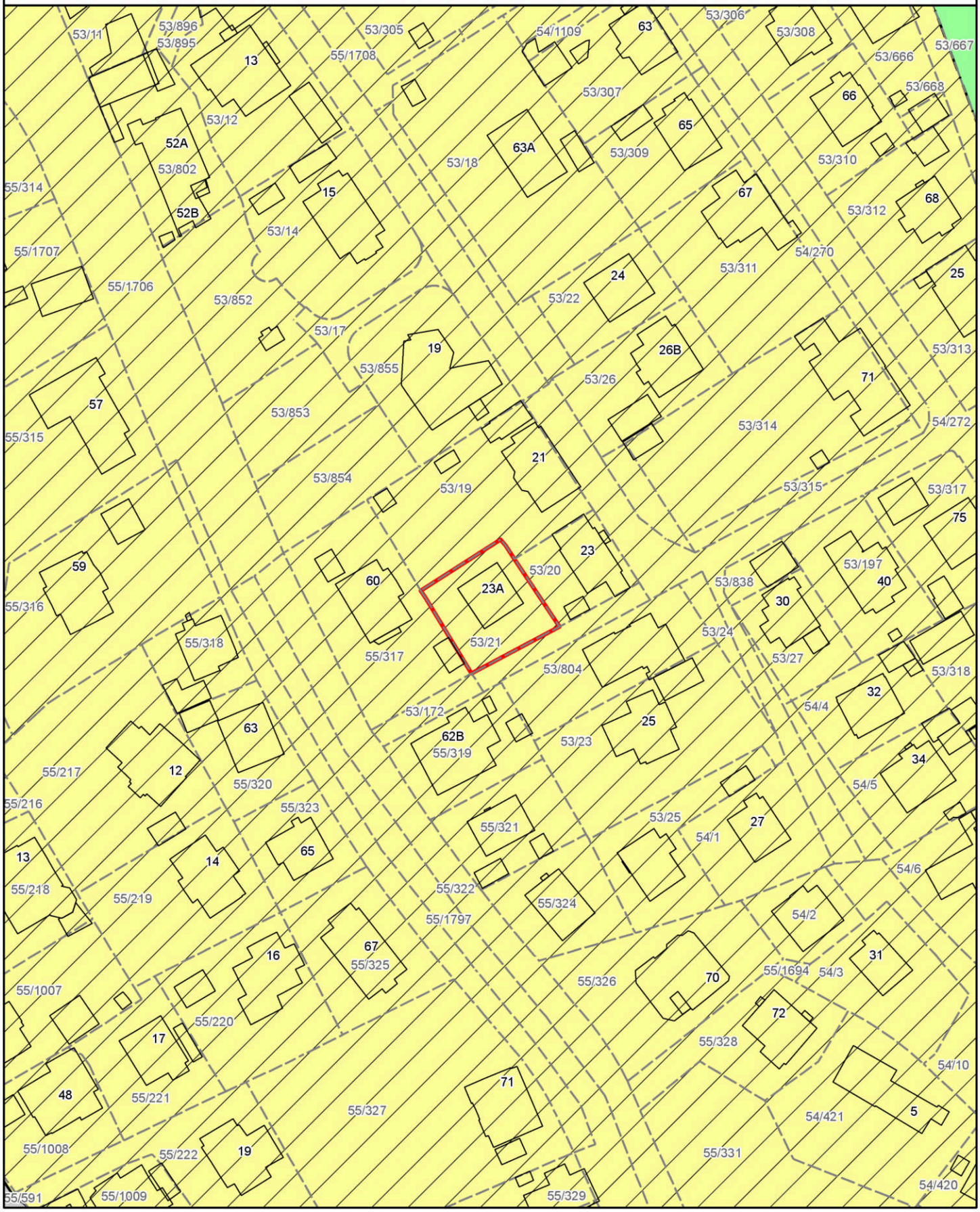
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/21/0/0
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



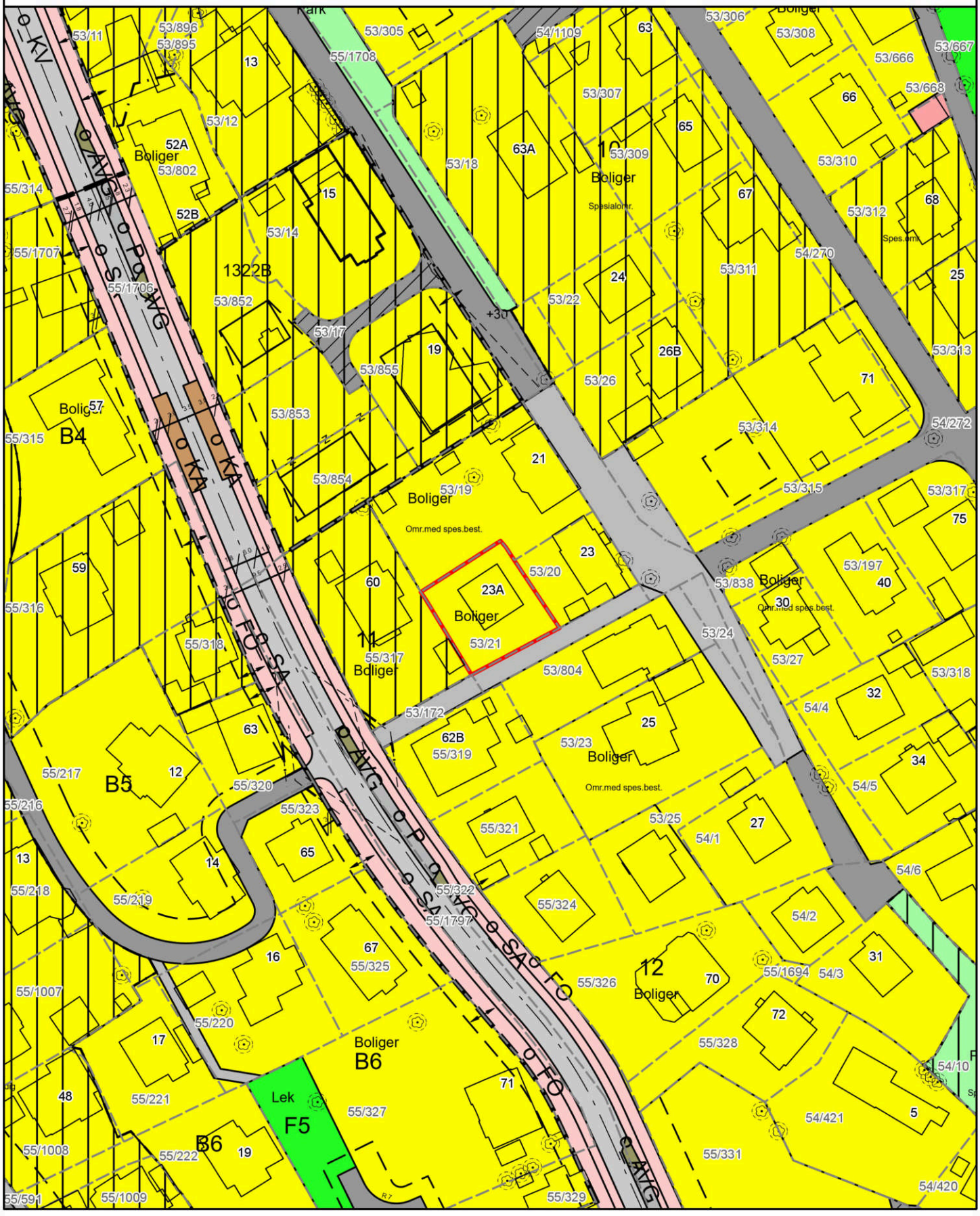
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/21/0/0
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1322
Ikrafttredelsesdato: 17.6.1991

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1322 FOR STORHAUGMARKA BEGRENSET AV AVALDSNESGATA, NIELS ABELS GATE, HJELMELANDSGATA, EGERSUNDSGATA, NYMANNSVEIEN OG NEDSTRANDSGATA

Datert 16.10.1990.
Korrigert 07.02.1991.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 17.06.1991 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Innledning

Reguleringsplanen omfatter i det alt vesentlige boligområder med tilhørende gatearealer og lekeområder.

Boligområdene er delt i tre etter den kulturhistoriske verdi som knyttes til bebyggelsen:

1. Spesialområde av særlig kulturhistorisk verdi.

2. Områder av betydelig kulturhistorisk verdi (med samme reguleringsbestemmelser som for spesialområdet).

3. Øvrige områder for boligbebyggelse.

Pgf. 1.
BESTEMMELSER FOR OMRÅDER AV KULTURHISTORISK VERDI. PÅ PLANKARTET VIST SOM SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING ELLER BYGGEOMRÅDER MED SPESIELLE BESTEMMELSER.

Formål og omfang.

a) Formålet med reguleringsbestemmelsene er å gi reguleringsmessige forutsetninger for å bevare den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder hagearealer, grøntområder og gateløp.

b) Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsens karakter skal bevares. Ved eventuell fornyelse, påbygg, tilbygg eller erstatning skal retningslinjene i disse bestemmelser følges.

c) Bebyggelsen skal nyttes for beboelse med unntak av Figgjogata nr. 74 hvor næringsvirksomhet tillates i 1. etasje.

d) Påden enkelte boligtomt skal bebygd grunnareal ikke overstige 25% av netto tomteareal. I tillegg kommer carport/garasje med grunnflate inntil 30 m2.

e) Arbeider som vil medføre endringer i fasader og tak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

Tillatte byggearbeider.

f) Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Spesielle detaljer, utskårne søyler, dørpartier, blyglassvinduer og karakteristiske skorsteiner skal bevares.
Sprossevinduer skal ha ekte sprosser.
Taktekkingsmateriale skal være tegl eller skifer.
Fasadekledning skal være av tre eller pusset/malt mur.

g) En bygning kan moderniseres eller tilbygges, forutsatt at husets karakter opprettholdes og at en ikke bryter med strøkets særpreg.
Takets hovedform må ikke forstyrres. Etter særlig vurdering kan det likevel tillates takvinduer og mindre spesialtilpassede arker.
Eksponering av kjellermur - f.eks. i forbindelse med innredning av kjeller - tillates ikke.

h) For villabebyggelse tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt og forutsatt at norm for parkerings/biloppstilling kan oppfylles.

i) Helt ny bebyggelse kan tillates i særskilte tilfeller, f.eks. etter brann. Slik ny bebyggelse skal harmonere med omkringliggende bebyggelse når det gjelder fasadeuttrykk, takform, volum og detaljer.

j) På eiendommen Admiral Cruys gate nr. 15 og 19 tillates 3-4 nye frittliggende eneboliger. Eksisterende bolighus på nr. 15 inngår i planen. Gjerdet mot Admiral Cruys gate skal i størst mulig grad bevares. Det skal utarbeides en samlet bebyggelsesplan for begge eiendommer. Atkomst skal finne sted fra Admiral Cruys gate. For bebyggelsens utforming gjelder § 1i i bestemmelsene.

k) Byggegrense mot gate følger, der hvor annet ikke er vist, det som er normalt for den enkelte gate.

l) Gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Ved utskifting eller utbedring skal gjerder i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

m) Garasje/carport tillates oppført med grunnflate inntil 30 m2. Utformingen skal harmonere med øvrig bebyggelse.

n) Parkeringsplasser på egen grunn skal begrenses til parkeringsnormens krav og dekkes med belegningsstein, skifer eller singel/grus.

PGF. 2.
BESTEMMELSER FOR DEN ØVRIGE BOLIGBEBYGGELSE.

a) Bebyggelsen skal nyttes for boligbebyggelse med unntak av Egersundsgata 6 A, Nymannsveien 165 og 165a hvor næringsvirksomhet tillates i 1. etasje.

b) For frittliggende småhus tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt og forutsatt at norm for parkering/biloppstilling kan oppfylles på egen grunn. Bebygd grunnareal skal ikke overstige 25% av netto tomteareal. I tillegg kommer garasje/carport.

c) Ved tilbygg og nybygg skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende boliger og de nærmeste omgivelser.

d) For Hjelmelandsgata 76 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med tomteutnyttelse inntil 40%. Det forutsettes fremmet egen bebyggelsesplan for området. Adkomst forutsettes fra Hjelmelandsgata.

PGF. 3.
BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER.

a) Det tillates ikke nye avkjørsler fra Hjelmelandsgata utover den som er vist i planen (§ 2d).

b) Gatestrekninger regulert for gatetun kan skiltes og opparbeides etter egen opparbeidelsesplan.

c) Humper kan anlegges som vist på planen.

d) Det kan, etter plan godkjent av bygningsrådet, plantes en dobbelt trerekke langs Hjelmelandsgata.

e) Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

PGF. 4.
FELLESBESTEMMELSER.

a) Verdifulle trær og karakteristiske vekster som sypress og rhododendron skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som er tegnet inn på plankartet skal bevares.

b) Ved ny bebyggelse langs Hjelmelandsgata, Egersundgata, Nedstrandsgata og Avaldsnesgata må utbyggeren skjerme bebyggelse og utearealer mot vegtrafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy.

c) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen for bygningslov og bygningsvedtekter for Stavanger Kommune.

d) Etter at disse bestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.

Utbedringsprogram

Vedtatt av stavanger bystyre 25.11.91

Underhenvisning til plan- og bygningsloven §89A vedtas kommunalt utbedringsprogram for:

1. "Paradis", begrenset av Paradisveien, Paradissvingen, Lyder Sagens gate, Niels Abelsgate, Hjelmelandsgata, Østre Ring og Hillevågsveien.

2. **"Storhaugmarka", begrenset av Avaldsnesgata, Niels Abelsgate, Hjelmelandsgataa, egersundsgata, Nymannsveien og Nedstrandsgata.**

Områdets begrensning er sammenfallende med begrensningene av reguleringsplanene for de samme områdene og grunnlaget for utbedringsprogrammet er disse reguleringsplanene, vedtatt og egengodkjent av Stavanger bystyre, henholdsvis i møte 23. 04. 90 og **17.06.91**

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	17.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	21	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Admiral Cruys gate 23A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	53/19
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:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.04.2026
	Beløp:	1682,96

* 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)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

J.nr. 1045/64.

F E R D I G A T T E S T

Vedk.: Admiral Cruys gate 23[a].

Eier: Leiv Pedersen.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.
Ildstedsattest er utskrevet.
Følgende arbeider er ikke utført.
Maling utvendig.
Gjerde og tørkestativ.

Bygningssjefen i Stavanger, 30. september 1964.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.04.2026 17:59

Eiendom 1103-53/21

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.11.1963	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	377 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	53	Beregnet areal	375,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	21	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Admiral Cruys gate 23A	4012 Stavanger	Paradis 2	Storhaug	Varden

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.11.1963	Kart- og delingsforretning	1103-53/21	Mottaker	344
		1103-53/19	Avgiver	-344
08.11.1983	Grensejustering	1103-53/21	Mottaker	33
		1103-53/19	Avgiver	-33

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4482921			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	160/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	160/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	160	0	0	0	Kjøkken

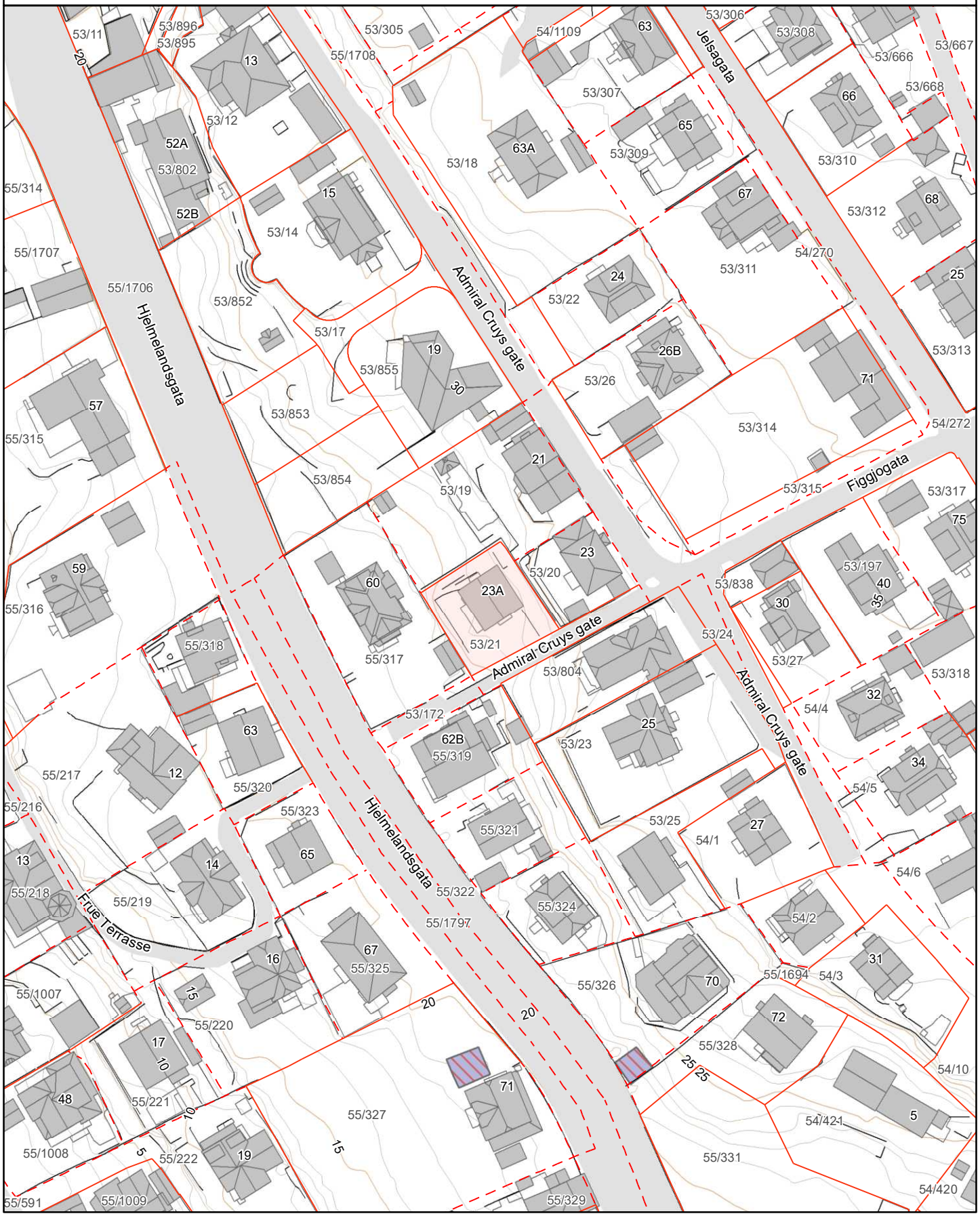
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	62/0	0/0	62/0
H02	Hovedetasje	0	38/0	0/0	38/0
K01	Kjelleretasje	0	60/0	0/0	60/0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/21/0/0
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

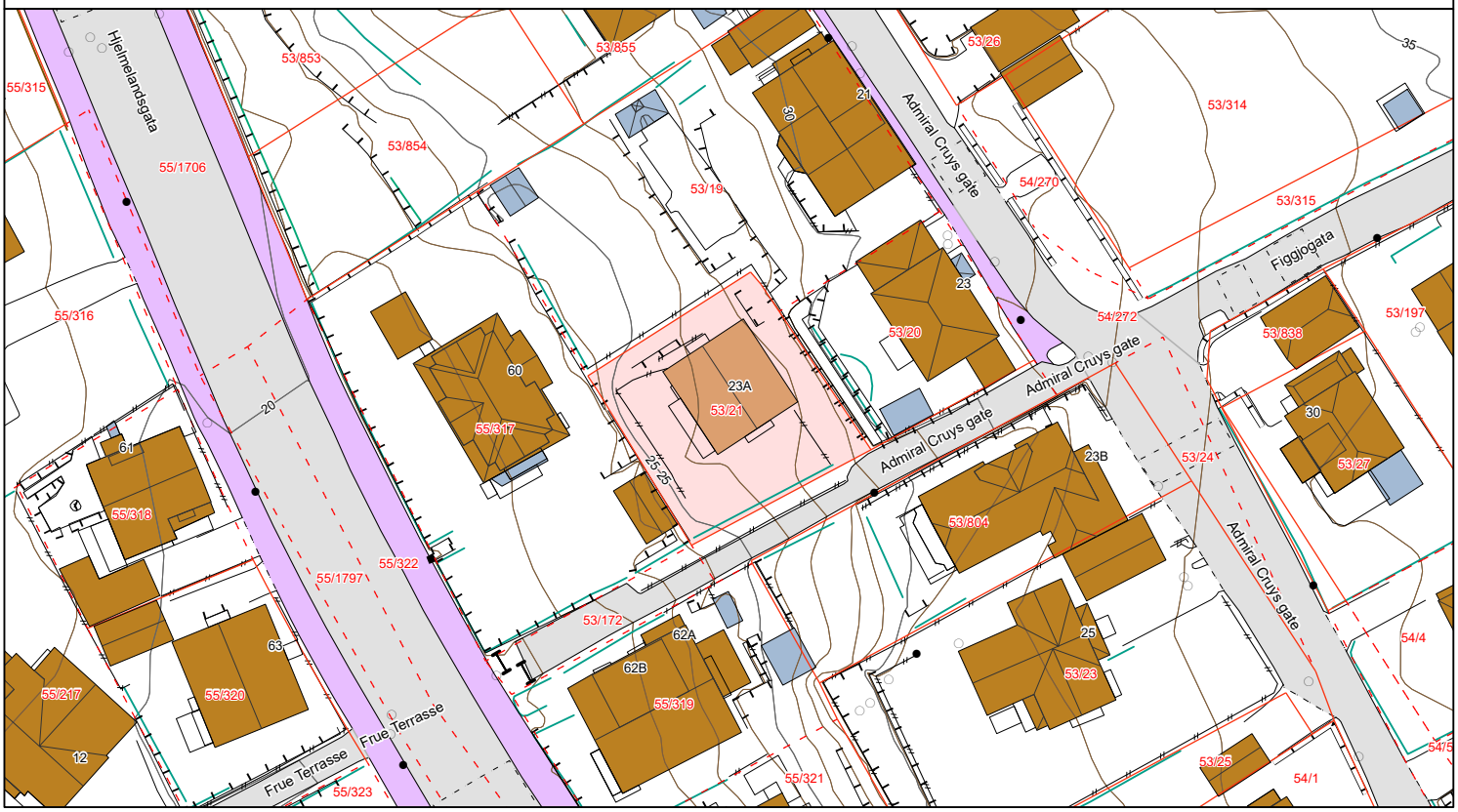


Oversiktskart

Adresse: **Admiral Cruys gate 23A, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/21/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 376 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

N



Matrikkelkart

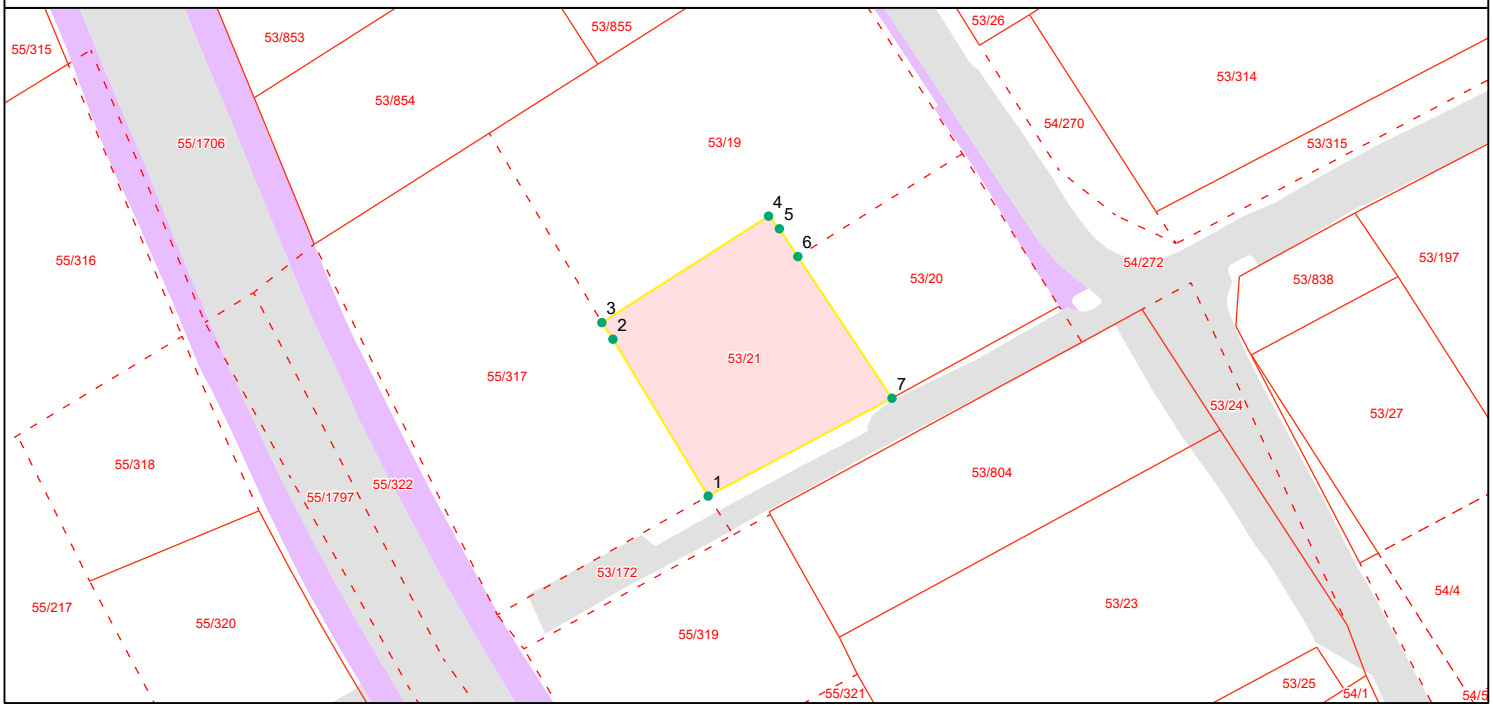
Adresse: **Admiral Cruys gate 23A, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/21/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 376 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

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.

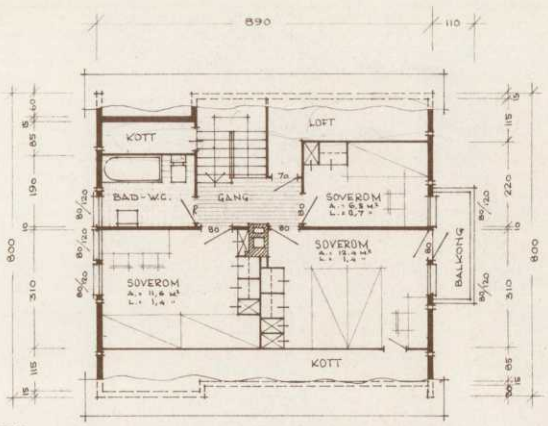


Grensepunktrapport

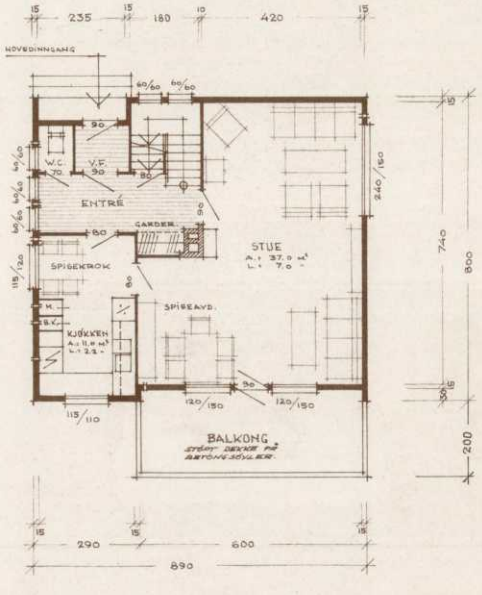
Beregnet areal: 376 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540299.44	312945.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.21	0
2	6540314.11	312936.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.87	0
3	6540315.66	312935.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.53	0
4	6540325.62	312951.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.56	0
5	6540324.44	312952.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.13	0
6	6540321.84	312953.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.95	0
7	6540308.59	312962.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.51	0

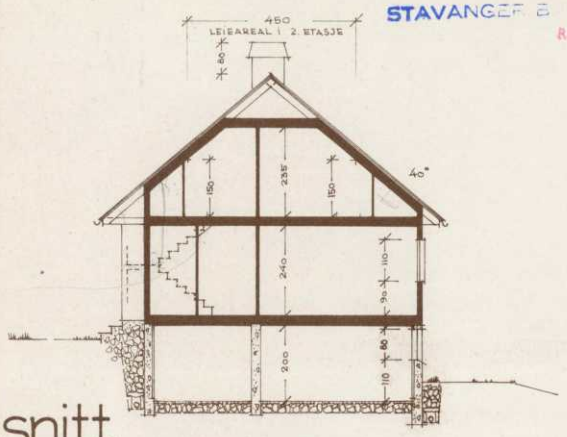
STAVANGER B[illegible] GRÅD 91/64
Reg. sj. j. nr. 144/64



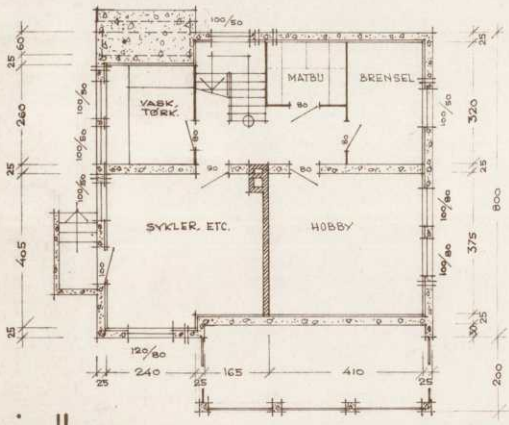
2. etg.



1. etg.



snitt



kjeller.

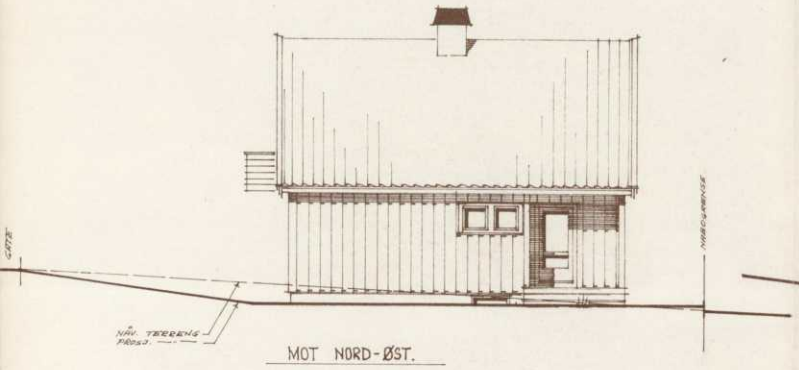
Denne tegning forutsetter materialleveranse fra Trelastkompaniet og må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.

A/S Trelastkompaniet

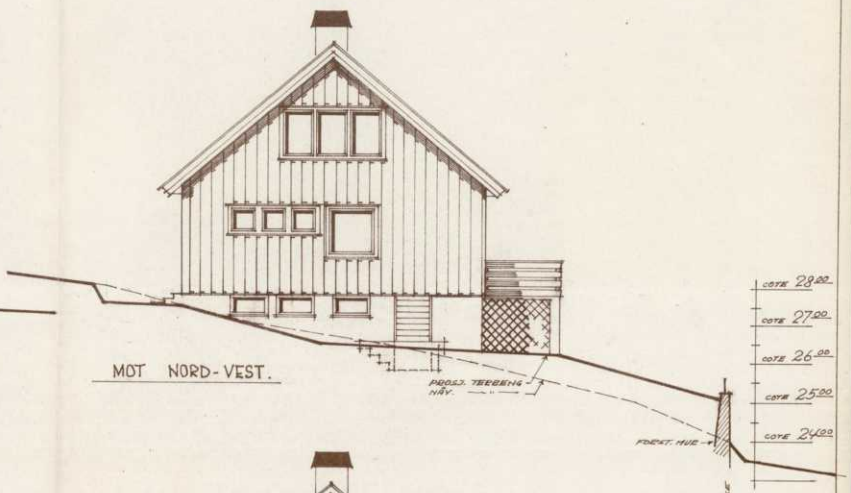
Tegning nr.: 165 +	Blad nr.: 2.
Netto leiearegl: 100,0 m²	Mål: 1:100
Bruttoareal: 68,0 "	
Byggherre: HERR LEIF PEDERSEN, ADMIRAL CRUYSGT. 21, STAVANGER.	Tusj: 27/5-63
Trelastkompaniet	Sign:

Reg. sj. j. nr. 141/64

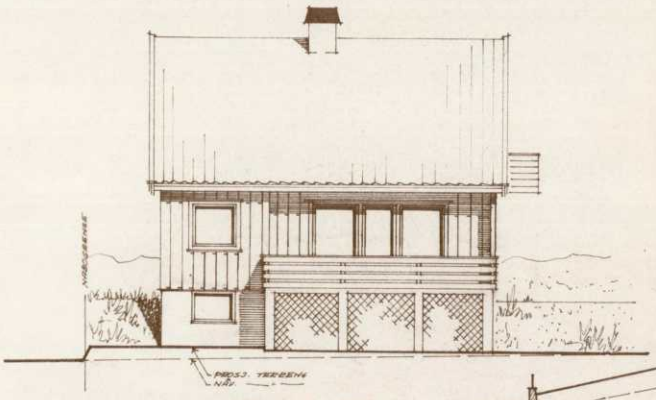
STAVANGER B 3 GSRÅD 91/64



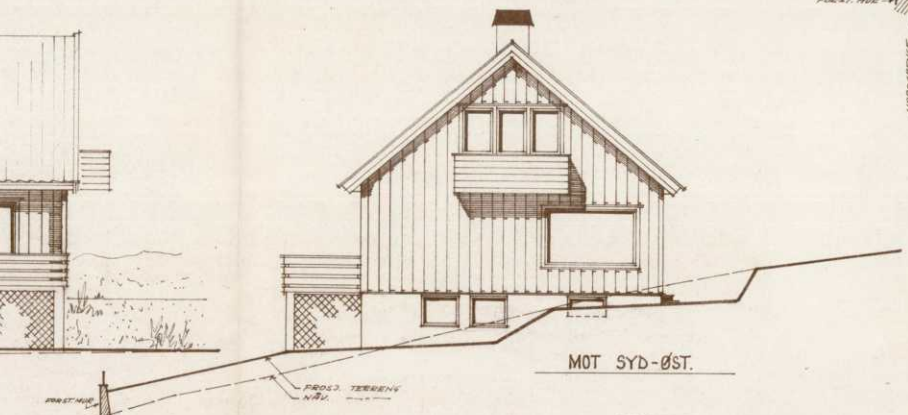
MOT NORD-ØST.



MOT NORD-VEST.



MOT SYD-VEST.



MOT SYD-ØST.

Fasader.

Denne tegning forutsetter materialleveranse fra Trelastkompaniet og må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.

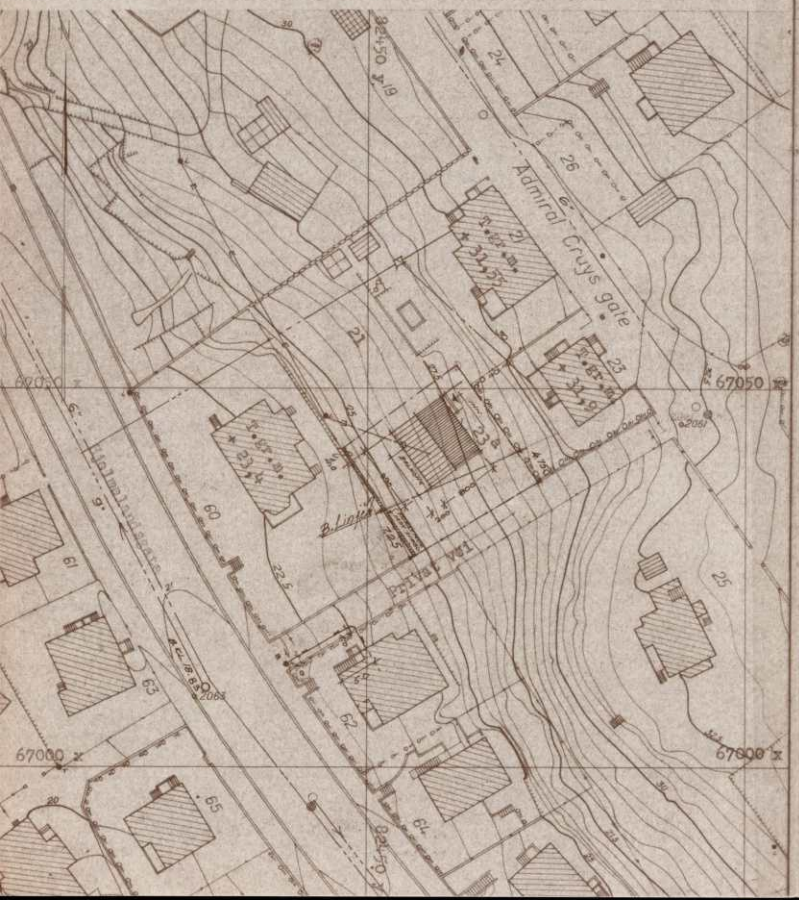
A/S Trelastkompaniet

Tegning nr.: 165 +	Blad nr.: 1
Netto tilleggsareal: 100,0 M.² Brutto [illegible]: 68,0	Mål: 1:100
Byggherre: HERR LEIF PEDERSEN, ADMIRAL CRUYSGT. 21, STAVANGER.	Dato: 27/5-63
Trelastkompaniet	

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

Situasjonskart over
matr.nr. 23[a] Admiral Cruys gate
M = 1:500. Ekv. 0,5 m. Areal = 343,8 m^2.
Kartref. Q 17[III].
Stavanger oppmålingsvesen, 16. desember 1963

Odd Jan Larsen
bem.



Matr.nr. 21 Admiral Cruys gate

STAVANGER BYGNINGSRÅ. 91/64

Tre kopier av situasjonskartet skal vedlegges byggeanmeldelsen. På kartkopiene inntegnes:
Plasseringen av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergolv og overkant kjellermur. Høyde for planeringen av tomten påskrives og eventuelle forstøtningsmurer og skråninger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å bedømme om bygningen vil få lovlig avstand fra nabogrense. Nåværende terrenghøyder skal inntegnes på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet. Tomten kan bare bebygges med en mindre enebolig i inntil 1½ etasje og med maksimum boligflate på 100 m^2.

Vann- og kloakkledninger, E.verkets luftnett er inntegnet på kartet.

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

Naboene må varsles før byggeanmeldelsen innsendes. Gravings- og sprengingsarbeide på tomten må ikke påbegynnes før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen. Påvisning av kabler, vann- og kloakkledninger skal innhentes hos de respektive etater før gravings- og sprengingsarbeide settes igang. Etter at byggetillatelsen er gitt, skal husets beliggenhet og høyde påvises av oppmålingsvesenet etter anmodning av ansvarshavende for grunnarbeidet. Påvisningen omfatter utsetting av et bygningshjørne, fasaderetning (byggelinje) og angivelse av kotehøyde på et høydemerke i tomtens nærhet.

Blir tomtens grenser påvist, skal ansvarshavende gjøre seg kjent med grensemerkene og sørge for at disse holdes intakt og til enhver tid er tilgjengelig for eventuell kontroll.

Når forskaling er satt opp i det påviste hjørne, rekvireres hos oppmålingsvesenet kontroll av bygningens plassering (inspeksjonskortet punkt 3).

Kopi av dette situasjonskartet skal (såvidt mulig) oppbevares på byggeplassen. I byggetida skal ansvarshavende for grunnarbeidene foreta nødvendige kontroller for å påse at byggearbeidet utføres etter påvisningene. Hvis nye utstikninger blir nødvendig, må det for hver gang betales nytt gebyr for påvisning.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ anmeldes til bygningsrådet.

REGULERINGSSJEFEN I STAVANGER, 10. januar 1964

Gunleiv Bergsgard

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

ansvarshavende .....

O.k. kjellergulv anmeldes på kote 25,60 (utfylles av anmelder).
O.k. kjellermur " " " ~~25,60~~ " " " ".
O.k. kjellermur " " " .....(bestemt på stedet / 196 av .....

Levert 28.- 6/4-64 se skriv

Kjellergulv kote 25.80 godkjennes.
Bunn kloakk ved grunnmur 0.90
under kjellergulv.
Kloakk[illegible] —
Bunn dr[illegible]ning til
kloakk 0.85 under kjellergulv.
Stvgr. Komm. Ing.vesen 3/7 1964
Tor Aarsvold
for Plansjefen

Grøft for vann og kloakk skal anvises av autorisert rørlegger og må ikke påbegynnes før godkjendt tegning og skjema «A» med tinglyst erklæring foreligg er.
Stvgr. Komm. ingeniørvesen
Plansjefen.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Admiral Cruys gate 23A, 4012 Stavanger
Gnr. 53, Bnr. 21, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
