



PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

LERKESKOGEN 26

Vedlegg

TTTilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Energiattest
Ferdigattester
Tegninger
Kart og regulering
Løsøre og tilbehørsliste
Budskjema

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Lerkeskogen 26, 4083 HUNDVÅG

 STAVANGER kommune

gnr. 5, bnr. 1027

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 24.07.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 22172-1086

Referansenummer: YA5743

Foretak: TAKST ROGALAND AS

Takstingeniør: Ruben Sørdsal



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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørtdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater. Tidligere eier opplyser om at det er lekkasje i overbygg mellom husene, siden dette ikke er tegnet inn på byggesøkte tegninger er det ikke tilstandsvurdert .

Ubehandlet gips / betong i kjellerboder / teknisk rom.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med grunnmur og støpt gulv på grunn.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med papp.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse og balkongdør med 2-lags glass.

Vest vendt terrasse på 30 kvm. Belagt med royal imp. terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Utvendig kjellertrapp er oppført i støpt betong. Trapp ved ytterdør og dør fra kjøkken til hage er oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i kjeller er belagt med laminat og fliser på bad. 1 og 2 etg. er belagt med 3-stavs parkett og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Scan vedovn plassert i stue.

Hvite slette og profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg.

Gulv og veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger. Himlingen er utført med malte gipsplater. Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne dusjvegger i glass.

Bad / vaskerom kjeller.

Gulv og veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger. Himlingen er utført med malte gipsplater. Det er også etablert hjelpesluk på badet.

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ dusjvegg i glass.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 Etasje

Ikea kjøkken m/ profilerte fronter i tre, benkeplate i tre, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator.

Kjøkken Kjeller

Ikea kjøkken profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, hvitevarer som: koketopp og kjøleskap.

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator m/ kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv er i belagt med fliser og vegger er belagt med plater.

Det er etablert vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken 1 etg.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert på kjøkken og fjernvarme fra lyse.

Høiax 120 ltr. varmtvannsbereder, plassert på teknisk rom.

Villavent sentralstøvsuger.

Vannbåren gulvvarme på bad 2 etg. stue / kjøkken / toalettrom / gang 1 etg. og stue / kjøkken i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert på kjøkken i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

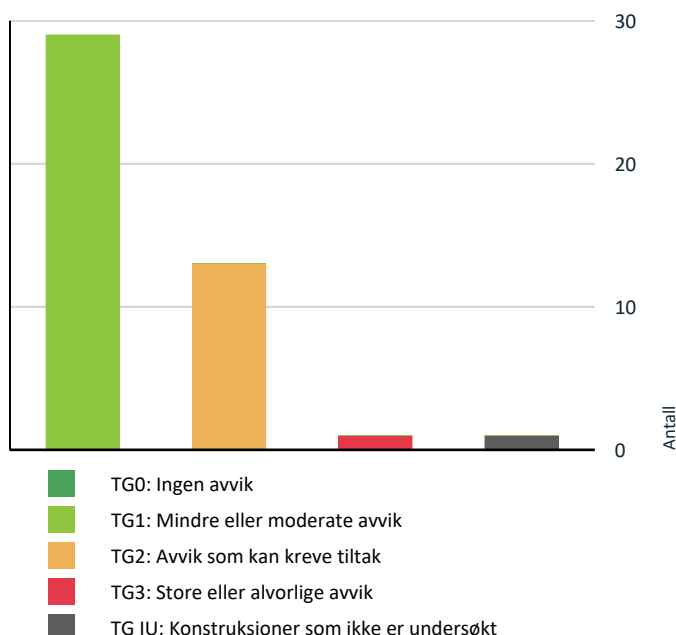
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest.

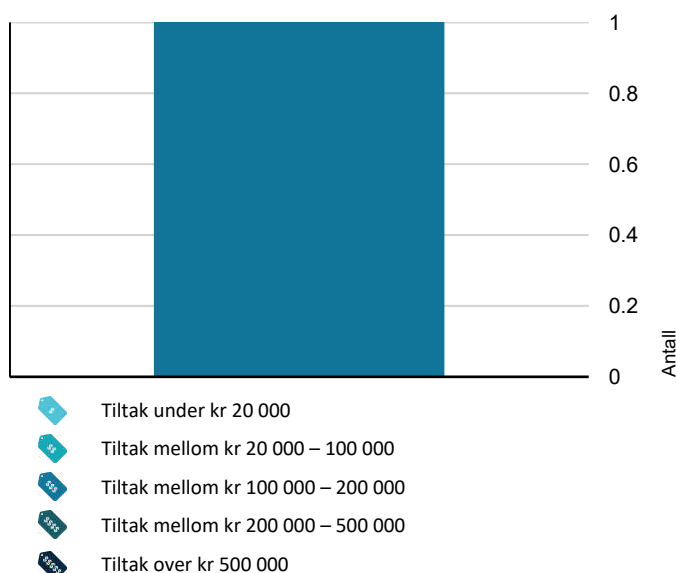
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
Det registreres råteskader i stuevindu i 1. etasje mot sørvest, kjøkkenvindu mot sørøst, gang i 2. etasje og begge soveromsvindu i 2. etasje mot vest.

Vinduer i 2. etasje med manglende åpne-/lukkefunksjoner er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utendig > Takteking [Gå til side](#)
Pappteiking har passert 18 år og det er usikkerhet knyttet til tettheten i tiden fremover. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppfølging og vedlikehold.

Utendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Kledningen ligger tett inntil terrassebordet. Dette kan føre til at kledningen trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

Det er stedvis registrert slitte overflater i trekledningen.

Utendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er registrert manglende håndløper langs veggene i kjellertrappen, samt manglende rekkverk på trappen ved ytterdøren og ved døren fra kjøkken til hage.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ved kontroll med nivelleringslaser registreres 10 mm. høydeavvik i stue hybel, målt fra vegg mot øst til vegg mot vest og 15 mm. avvik i stue hybel, målt fra vegg mot nord til vegg mot sør.

Videre registreres stedvis lokale skjevheter i gulvene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
Berederen er over 20 år gammel, noe som medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det registreres stedvis manglende klemlist på grunnmursplast.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
Vinduet er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom vinduet ikke er spesielt tilpasset bruk i våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det registreres at det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk. Som følge av dette observeres det stedvis vannansamlinger på gulvet etter bruk.

Store fuger ved overgang mellom vegg og gulv, stedvis svertesopp og "bom" i gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det registreres at det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk. Som følge av dette observeres det stedvis vannansamlinger på gulvet etter bruk, samt "bom" i gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det registreres manglende håndløper langs veggen.** [Gå til side](#)
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.**
- Boligens elanlegg er fra byggeår, det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på elkontroll etter dette.**
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.**
- Brannslukningsapparatet er utgått på dato og må byttes ut for å ivareta brannsikkerheten.**

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2002

Kommentar

I følge tidligere salg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. TG er satt på bakgrunn av alder og at det ikke foreligger informasjon om evt. feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Papptekking har passert 18 år og det er usikkerhet knyttet til tettheten i tiden fremover. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppfølging og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av papptekkingen for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Ved tegn til skader eller lekkasjer bør taktekkingen utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft over bad i 2 etg. med tilkomst via luke i vegg på soverom. Loft er kun inspisert fra luke. Ellers lukket konstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og stående trekledning.

Eier opplyser om at det er skiftet deler av klending mot sør og vest i 2026.

Vurdering av avvik:

- Kledningen ligger tett inntil terrassebordet. Dette kan føre til at kledningen trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

Det er stedvis registrert slitte overflater i trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Kledningen bør kuttes høyere opp fra terrassebordet for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader.

Slitte overflater bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden på kledningen.

Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det registreres råteskader i stuevindu i 1. etasje mot sørvest, kjøkkenvindu mot sørøst, gang i 2. etasje og begge soveromsvindu i 2. etasje mot vest.

Vinduer i 2. etasje med manglende åpne-/lukkefunksjoner er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadde vinduer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer med manglende åpne-/lukkefunksjoner bør kontrolleres når tilkomst er mulig, for å sikre at de fungerer som forutsatt og for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende funksjon kan medføre redusert ventilasjon og rømningsmulighet ved brann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse og balkongdør med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vest vendt terrasse på 30 kvm. Belagt med royal imp. terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Eier opplyser om at terrassen er bygget i 2019.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp er oppført i støpt betong. Trapp ved ytterdør og dør fra kjøkken til hage er oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert manglende håndløper langs veggene i kjellertrappen, samt manglende rekkverk på trappen ved ytterdøren og ved døren fra kjøkken til hage.

Konsekvens/tiltak

- Håndløpere bør monteres langs veggene i kjellertrappen, og rekkverk bør etableres på trappene ved ytterdøren og ved døren fra kjøkken til hage.

Manglende håndløper og rekkverk øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i kjeller er belagt med laminat og fliser på bad.

1 og 2 etg. er belagt med 3-stavs parkett og fliser på bad.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ved kontroll med nivelleringslaser registreres 10 mm. høydeavvik i stue hybel, målt fra vegg mot øst til vegg mot vest og 15 mm. avvik i stue hybel, målt fra vegg mot nord til vegg mot sør.

Videre registreres stedvise lokale skjevheter i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Scan vedovn plassert i stue.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, uten unormale forhold.



Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det registreres manglende håndløper langs veggen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres på veggen for å redusere risikoen for fallulykker og for å oppfylle krav til sikkerhet. Manglende håndløper kan medføre økt fare for personskade ved bruk av trappen.



Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette og profilerte innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I følge eier er badet pusset opp i 2019.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger. Himlingen er utført med malte gipsplater.

Årstall: 2019

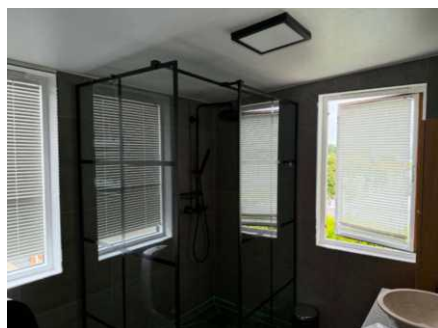
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vinduet er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom vinduet ikke er spesielt tilpasset bruk i våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om vinduet er egnet for plassering i våtsone, og eventuelt byttes til et vindu tilpasset våtrom. Plassering av vindu i våtsone uten tilstrekkelig beskyttelse eller tilpasning medfører økt risiko for fuktopptak, råteskader og lekkasje, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjon og redusert levetid for vinduet.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det registreres at det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk. Som følge av dette observeres det stedvis vannansamlinger på gulvet etter bruk.

Store fuger ved overgang mellom vegg og gulv, stedvis svertesopp og "bom" i gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å unngå vannansamlinger, da dette kan føre til fuktskader og økt risiko for soppdannelse.

Store fuger og svertesopp ved overgang mellom vegg og gulv, samt "bom" i gulvfliser, bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

TGI Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 2019

Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

TGI Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne dusjvegger i glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TGI Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

TGI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

I følge eier er badet pusset opp i 2019.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger. Himlingen er utført med malte gipsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om vinduet er egnet for plassering i våtsone, og eventuelt byttes til et vindu tilpasset våtrom. Plassering av vindu i våtsone uten tilstrekkelig beskyttelse eller tilpasning medfører økt risiko for fuktopptak, råteskader og lekkasje, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjon og redusert levetid for vinduet.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det registreres at det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk. Som følge av dette observeres det stedvis vannansamlinger på gulvet etter bruk, samt "bom" i gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å unngå vannansamlinger, da dette kan føre til fuktskader og økt risiko for soppdannelse. Samt "bom" i gulvfliser, bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD / VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er også etablert hjelpesluk på badet.



KJELLER > BAD / VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ dusjvegg i glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD / VASKEROM

Ventilasjon

KJELLER > BAD / VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN / TRAPP

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken m/ profilerte fronter i tre, benkeplate i tre, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN / TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator.

Villavent er koblet fra og det er etablert med avtrekk rett ut.

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, hvitevarer som: koketopp og kjøleskap.

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator m/ kullfilter.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv er i belagt med fliser og vegger er belagt med plater.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere løsning for lekkasjeindikering i henhold til gjeldende anbefalinger, slik at eventuell lekkasje fra sisterner blir synliggjort på et tidlig tidspunkt.

Eventuelle lekkasjer fra sisternen kan bli skjult inne i konstruksjonen over tid, noe som kan medføre fuktskader og kostbare følgeskader før forholdet oppdages.

1 ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

Avtrekk/ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Innvendige avløpsrør

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken 1 etg.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert på kjøkken og fjernvarme fra lyse.

Anbefaler service på fjernvarmesystem i teknisk rom og varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax 120 ltr. plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Berederen er over 20 år gammel, noe som medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Berederen bør vurderes for utskifting, da alder over 20 år gir økt risiko for svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme på bad 2 etg. stue / kjøkken / toalettrom / gang 1 etg. og stue / kjøkken i kjeller.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert på kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Boligens elanlegg er fra byggeår, det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på elkontroll etter dette.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Brannslukningsapparatet er utgått på dato og må byttes ut for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Brannslukningsapparatet må byttes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. minimum 6 kg. pulver eller 6 ltr. skum pr. boenhet.
- Konsekvensen av å ikke bytte apparatet er redusert slokkeeffekt ved brann, noe som kan føre til økt risiko for personskade og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis manglende klemplister på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Klemplister bør monteres der dette mangler for å hindre vanninntrengning bak grunnmursplasten, da manglende klemplister øker risikoen for fuktskader i grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG I U Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

TG I Terrengforhold

Beskrivelse

Terrasser langs deler av bygningen medfører at terrengforholdene i disse områdene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på de deler som var synlige og tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det registreres manglende håndløper langs vegg.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Boligens elanlegg er fra byggeår, det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på elkontroll etter dette.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannslukningsapparatet er utgått på dato og må byttes ut for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og for å oppfylle krav til sikkerhet. Manglende håndløper kan medføre økt fare for personskade ved bruk av trappen.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.
- Brannslukningsapparatet må byttes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. minimum 6 kg. pulver eller 6 ltr. skum pr. boenhet. Konsekvensen av å ikke bytte apparatet er redusert slokkeeffekt ved brann, noe som kan føre til økt risiko for personskade og materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

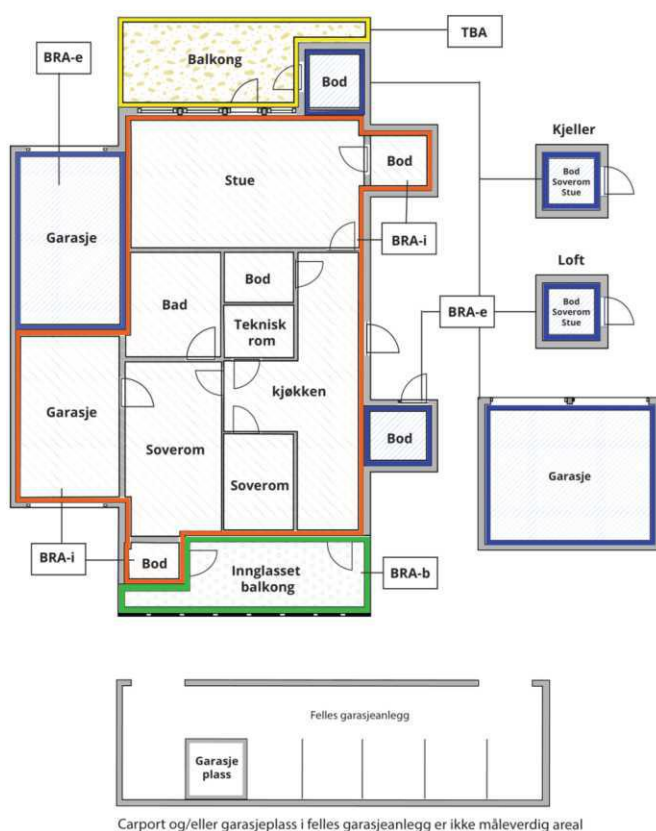
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	50			50	
1 Etasje	50			50	30
Kjeller	45	1		46	
SUM	145	1			30
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang m/ trapp, bad, 3 soverom		
1 Etasje	Stue / kjøkken / trapp, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, bod, stue / kjøkken, teknisk rom, bad / vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde målt i utvendig bod kjeller 2,26 m. stue / kjøkken kjeller 2,40 m. stue / kjøkken 1 etg. 2,37 mtr. og gang 2 etg. 2,12 m. - 3,17 m.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er etablert en hybel i kjeller som er 32 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Ivan Sarajishvili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	5	1027		0	256.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lerkeskogen 26

Hjemmelshaver

Sarajishvili Ivan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Hundvåg i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260120
Adresse	Lerkeskogen 26		
Postnr.	4083	Sted	HUNDVÅG
Selgers navn	Ivan Sarajishvili		

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?

Slutten av 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7990696

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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:

Nytt membran og legging av nye fliser

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling, møbler

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Lesmantas Bygg Solutions

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på gulvet, dusjveggen

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Lyse fjernvarme anlegget har blitt inspisert, rensert og trykk-justert to ganger

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen vinduer (to, eventuelt 4) er det observert mindre skader på ytre siden, ved kledning.

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 faglært, og av hvem:

Nytt terrassegulv lagt i linoljebehandlet massiv tre.

Initialer selger:
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oljing

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Monter medarbeidere

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?

Etterisolering, nye gipsplater, oppussing av bad, nytt kjøkken, nytt branndør som rømningsvei, nye varslere, komfyrvakt, osv

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:

Nytt bad, nytt kjøkken, ny branndør/romningsvei, ny isolasjon, nye gipsplater, full oppgradering

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

Initialer selger:

I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Installert nytt varmepumpe

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Partner firma til Megafliis, kjøpt som pakke tilbud med installasjon inkludert

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?

Initialer selger:

I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt kjøkken, nytt bad, ny branndør/rømningsvei, nye veggoverflater, nytt laminatgulv og ny isolasjon.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ 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

Beskrivelse:

En studio leilighet på ca. 40 kvm med nytt kjøkken, nytt fullt bad m/vaskemaskin, ny branndør/romningvei

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ja, det er søkt om bruksendring, levert prosjekt beskrivelse og ferdigstillings rapport, som er godkjent av Stavanger kommune.

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

Hva er verdiene?:

Ca. 65 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

En av skjøtene på plexeglass takpaneler i carporten har en mindre lekkasje ved store mengder nedbør

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Beskrivelse:

Godkjent Bruksendring av sokkeletasjen, som utleiebolig, søkt og godkjent av Stavanger Kommune med ferdigstillings rapport.

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 endringer 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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- ☒ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Tilstandsrapport er under utarbeidelse av Rogaland Takst

Initialer selger:
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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

11.08.2026

Signert av

Ivan Sarajishvili



Adresse

Lerkeskogen 26, 4083 HUNDVÅG

Dato for energimerking

22.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323261

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

4826027

Gårdsnummer

5

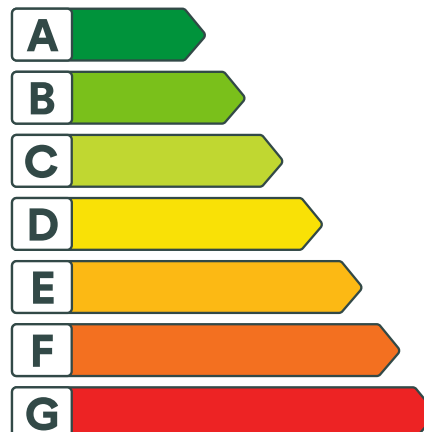
Bruksnummer

1027

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2002

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

146,0 m²

Oppvarmet bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

90,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

81,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 207 kWh



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Stavanger Eiendom
Olav Kyrres gate 23

4005 STAVANGER

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

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
SSU-01/04620

ARKIVNR
BYG 5/1027

JOURNALNR
05483302

DATO
31.10.2002

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.5/1027. Byggestedsadresse: Lerkeskogen 26

Tiltakshaver: Stavanger Eiendom
Tiltakets art: NYBYGG ENEBOLIG I REKKE M/CARPORT

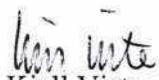
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet) 27.04.01.

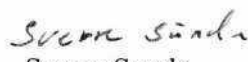
Igangsatt:20.12.01

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

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

Byggesak, 31.10.2002


Kjell Viste
sjefsingeniør


Sverre Sunde
avd. ingeniør



Ivan Sarajishvili
Lerkeskogen 26
4083 HUNDVÅG

Dato: 26.09.2023
Saksnummer: 21/19816-5
Deres ref.:

Ferdigattest- gnr/bnr 5/1027 - bruksendring av gang i kjeller

Byggestedsadresse	Lerkeskogen 26
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Ivan Sarajishvili

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 04.09.2023.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 23.06.2021.

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

Du kan klage på vedtaket

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

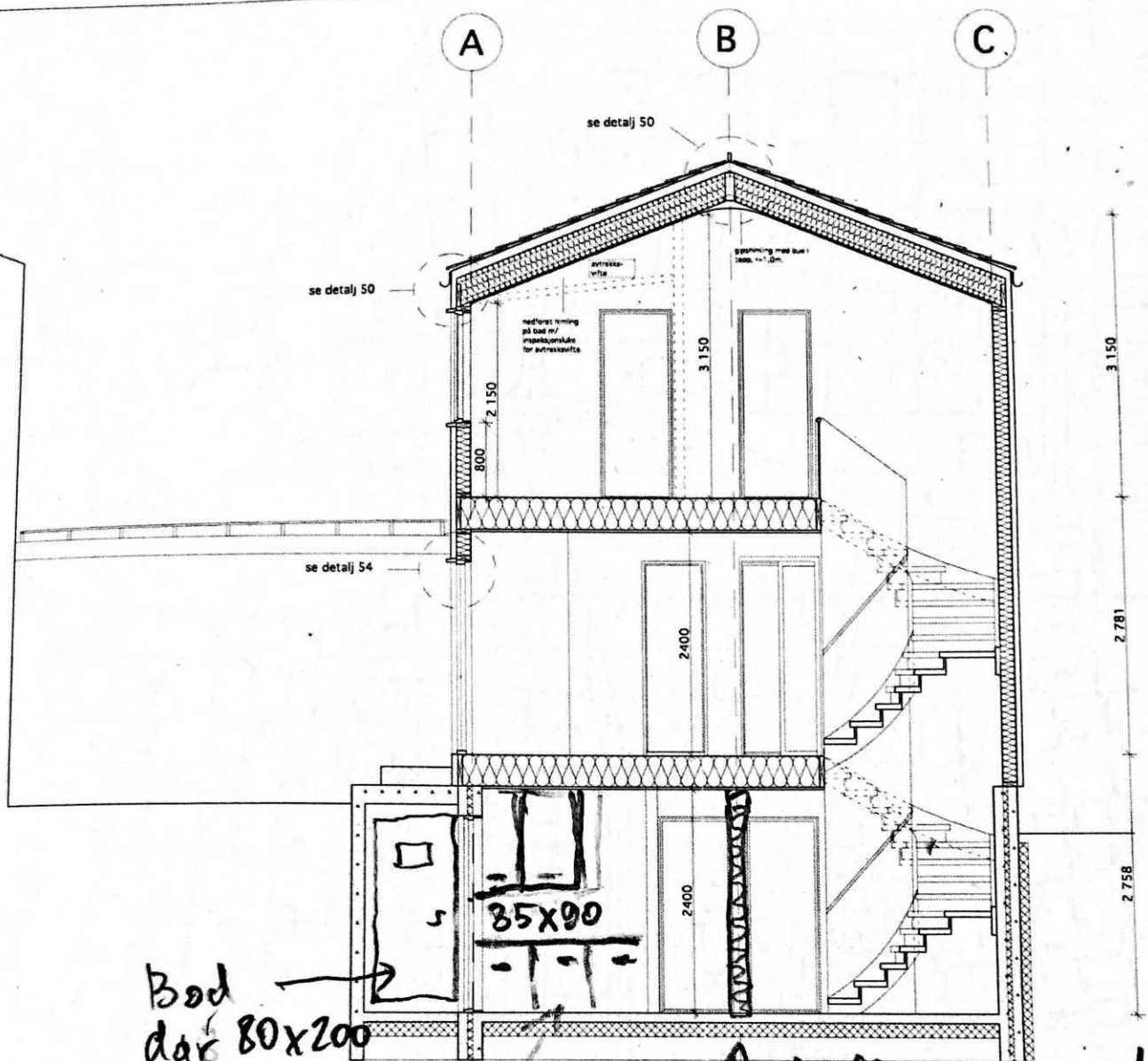
For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallestén
seksjonssjef byggesak

Hilmar Thor Gudjonsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



Bod
dør 80x200

Kjøkken
60x160

↑ skillevegg med
Brann og lyd dør

KROSSHAUG-LOEN, B2.1&2.2
husabøfeltet
BBE, Ståvanger kommune

snitt A

27

DATE	MALESTOKK	REV./DATE
04.05.01	1:50	revA 10.08.01

Nødutgang med nytt
brann og lyddør
(E30/35^Ad6)

nytt
vegg

skille

Gamle inne-
dør tettes

lettvegg
fjernes

Studio kjøkken

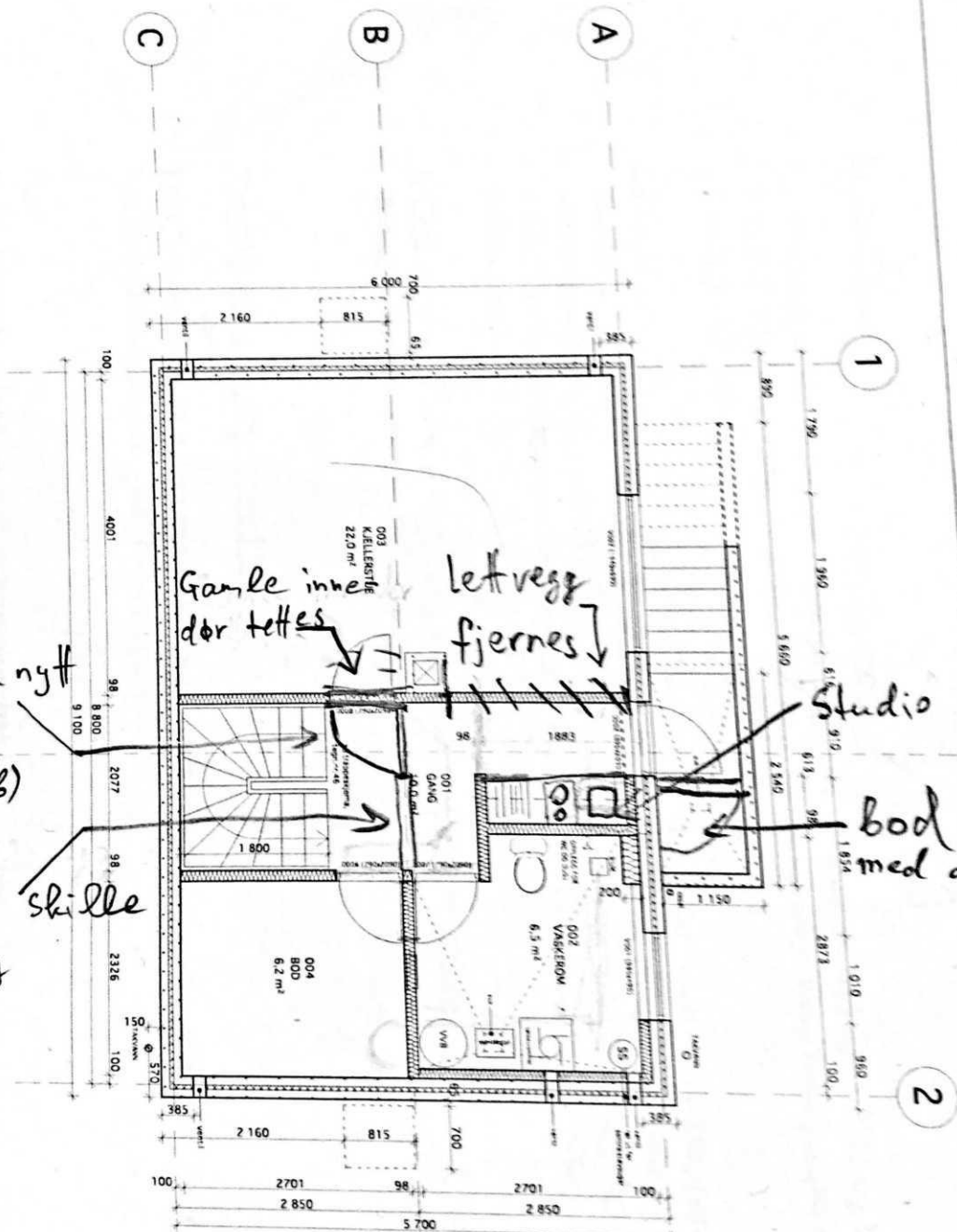
bad
med dør

KROSSPÅLUG-LOEN, B2, 1&2
husarbeidet
B&E, Stavanger kommune
DATO: 04.05.01
SKALTEK: 1:50
REV: 24.10
REV: 10.08.01

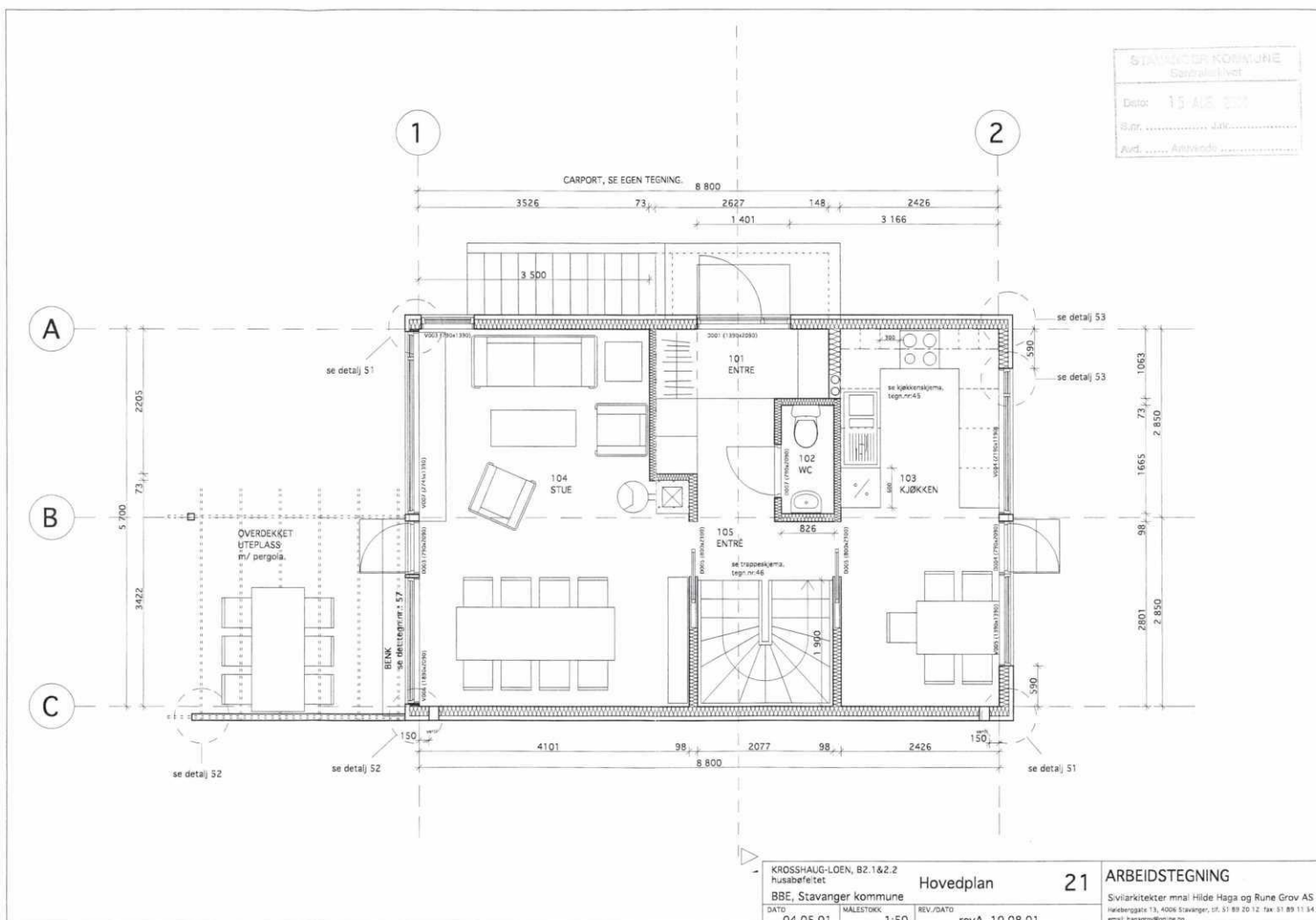
20

ARBEIDSTEGNING

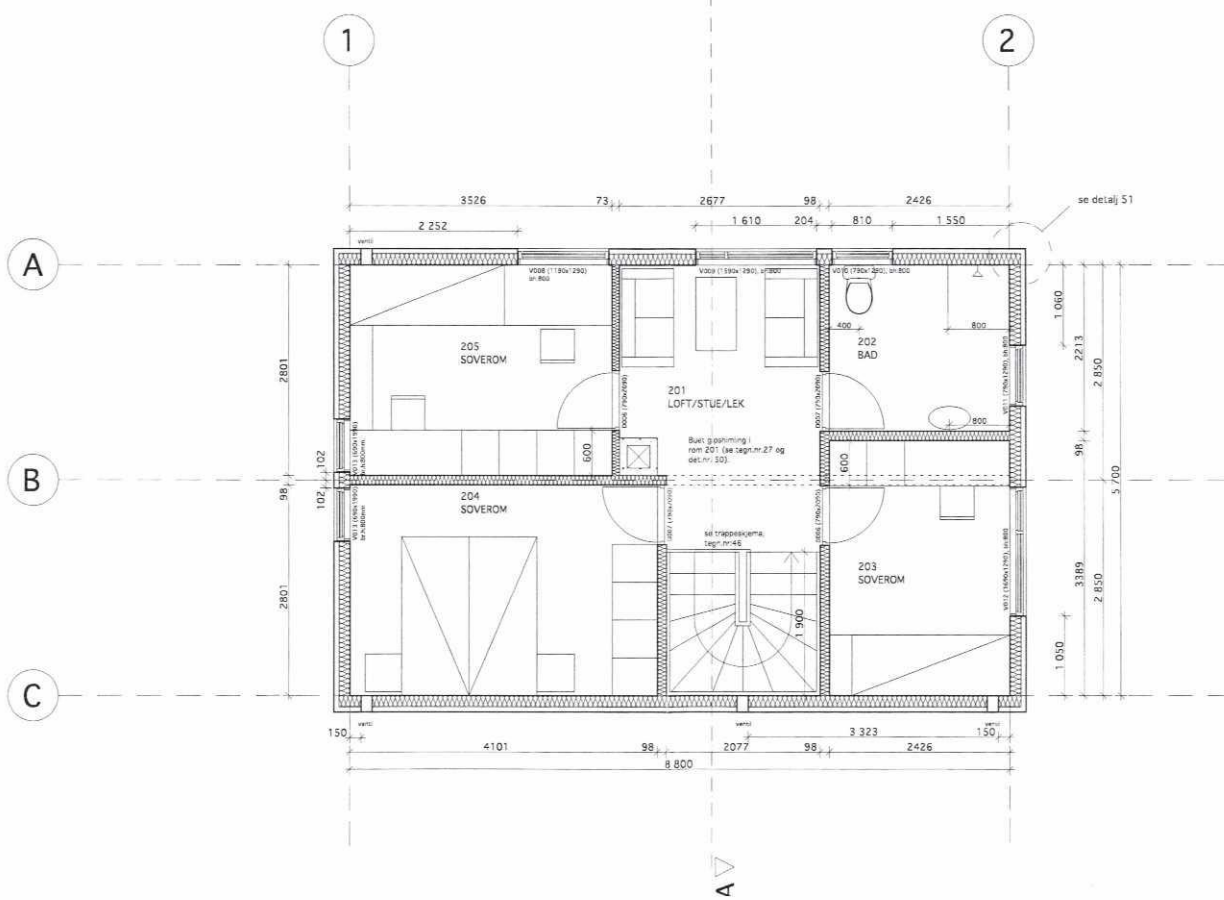
Sjå utkastet med bilde Haga og R
Sjå utkastet 1.1. HAGA, Stavanger, 1.1. 88 20.12
mail: hage@haga.no



STAVANGER KOMMUNE	
Saksbehandler	
Dato:	15. AUG. 2001
Skr.	
Ans.	



KROSSHAUG-LOEN, B2.1&2.2		Hovedplan		21	ARBEIDSTEGNING
husabeføtet		revA 10.08.01		Sivilarkitekt mml Hilde Haga og Rune Grov AS	
BBE, Stavanger kommune		revA 10.08.01		Helsbergsgata 13, 4006 Stavanger, tlf. 51 89 20 12 fax 51 89 11 54	
DATO	04.05.01	MALESTOKK	1:50	REV./DATO	email: hagagrov@online.no



2

1

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	15 AUG. 2001
Snr.	Jnr.
Ark.	Arkivkode



KROSSHAUG-LOEN, B2.1&2.2
husabeføltet

BBE, Stavanger kommune

DATE

04.05.01

MÅLESTOKK

1:50

REV./DATE

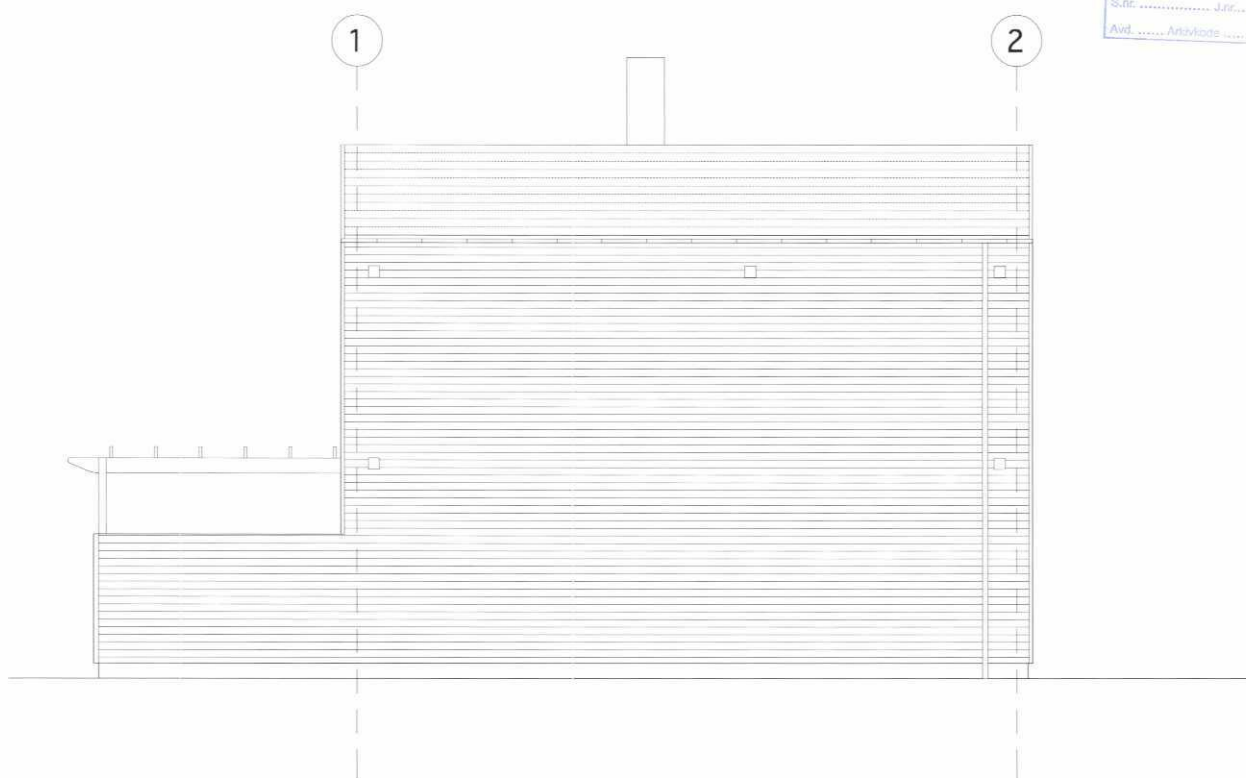
revA 10.08.01

fasade Nord

23

ARBEIDSTEGNING

Sivilarkitekter mna Hilde Haga og Rune Grov AS
Hildeberggata 13, 4006 Stavanger, tlf: 51 89 20 12, fax: 51 89 11 84
email: haggro@vethine.no



STAVANGER KOMMUNE
Sivilarkitekt
Dato: 15 AUG. 2001
S.nr.: JRF
Avt.: Antakelse

KROSSHAUG-LOEN, B2.1 & 2.2
husabefellet
BBE, Stavanger kommune

fasade Sør

24

ARBEIDSTEGNING

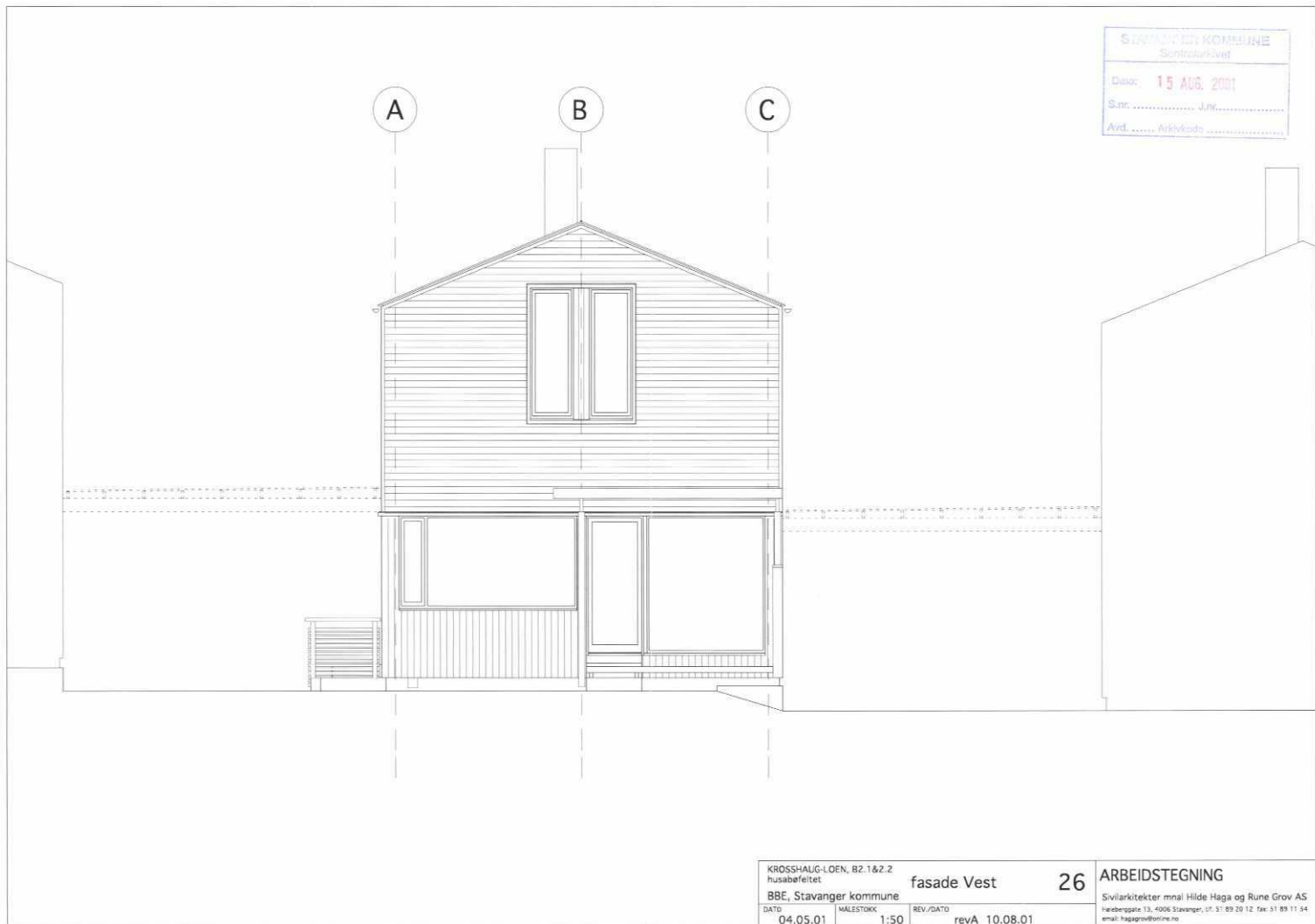
DATO
04.05.01

MALESTOKK
1:50

REV./DATO
revA 10.08.01

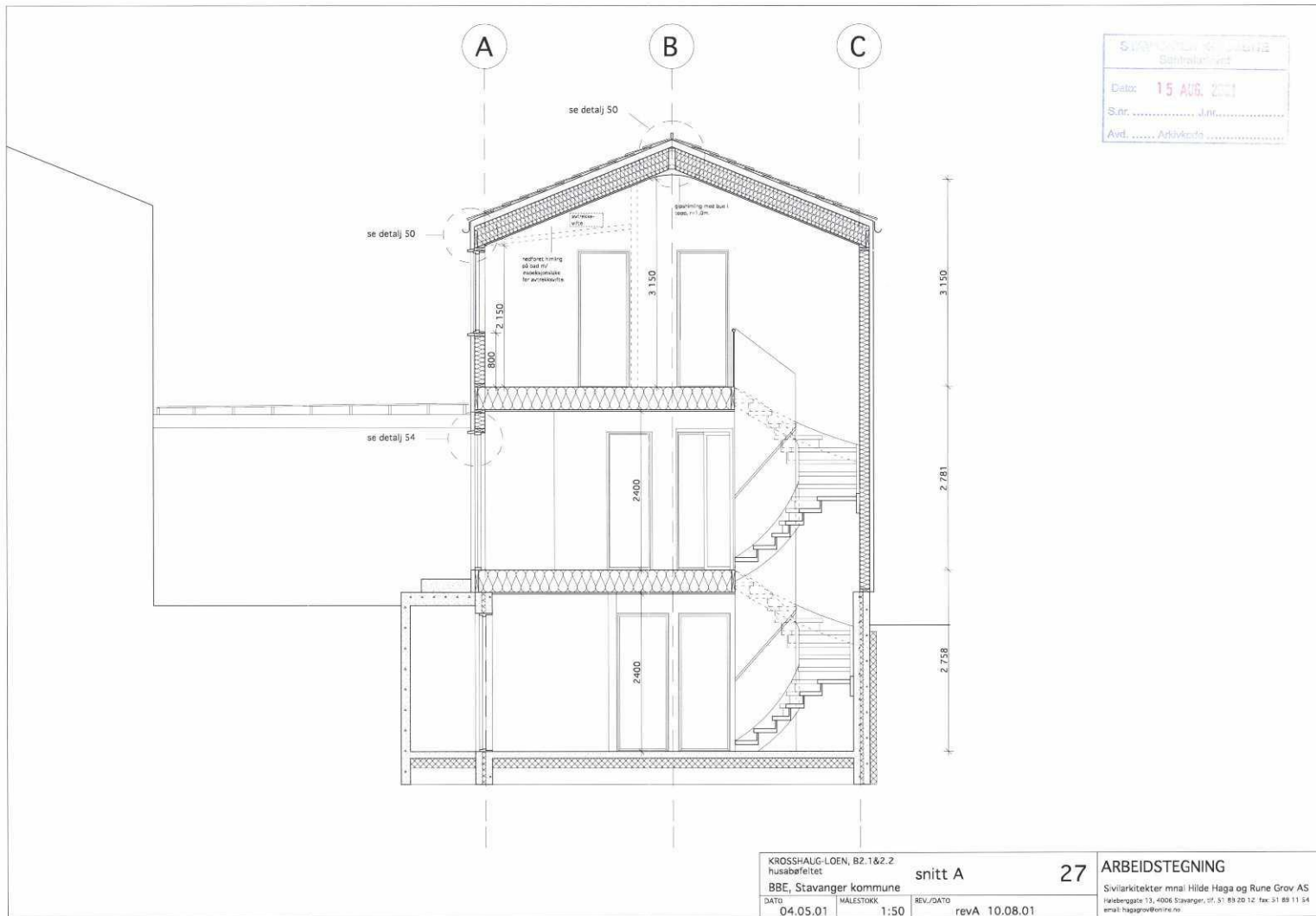
Sivilarkitekt mml Hilde Haga og Rune Grov AS
Hæbergsgate 13, 4006 Stavanger, tlf. 51 89 20 12 fax 51 89 11 54
email: haggrovd@online.no

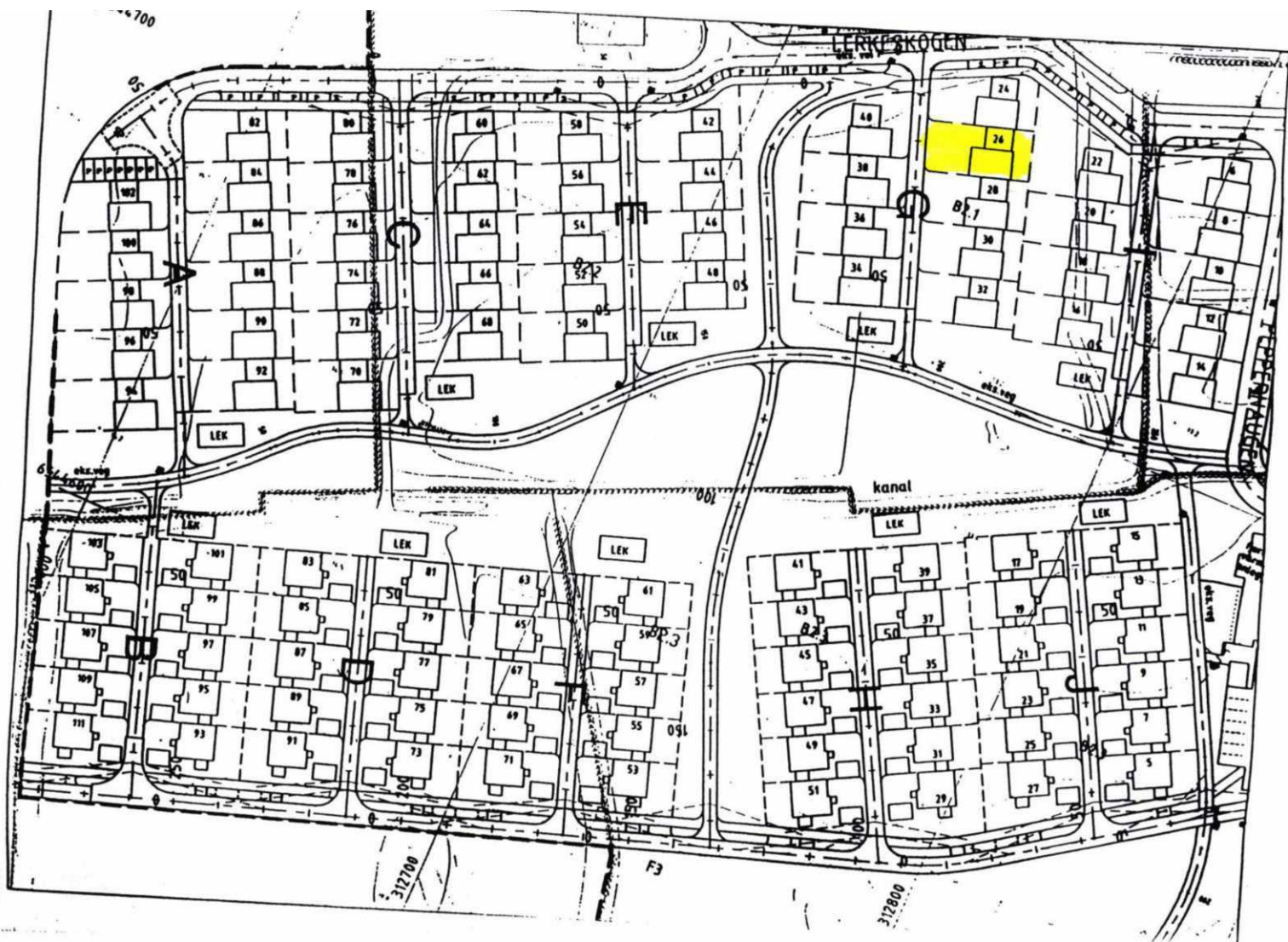




STAVANGER KOMMUNE
Sentralt arkiv
Dato: 15 AUG. 2001
Snr.: Jnr.:
Avtl.: Arkivkode:

KROSSHAUG-LOEN, B2.1&2.2 husabeføltet			fasade Vest	26	ARBEIDSTEGNING
BBE, Stavanger kommune					Sivilarkitekt mnl Hilde Haga og Rune Grov AS
DATE	MALESTOKK	REV./DATE			Hedberggate 13, 4006 Stavanger, tlf. 51 89 20 12 fax 51 89 11 94
04.05.01	1:50	revA 10.08.01			email: haga@hagaronline.no





Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 5/1027/0/0

Dato: 2026-05-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1556B2

Ikrafttredelsesdato: 15.2.2001

**Stavanger
kommune**

Oversiktskart

Adresse: **Lerkeskogen 26, 4083 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/5/1027/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 256 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026



Adresse: Lerkeskogen 26, 4083 Hundvåg
Gnr/Bnr: 1103/5/1027/0/0

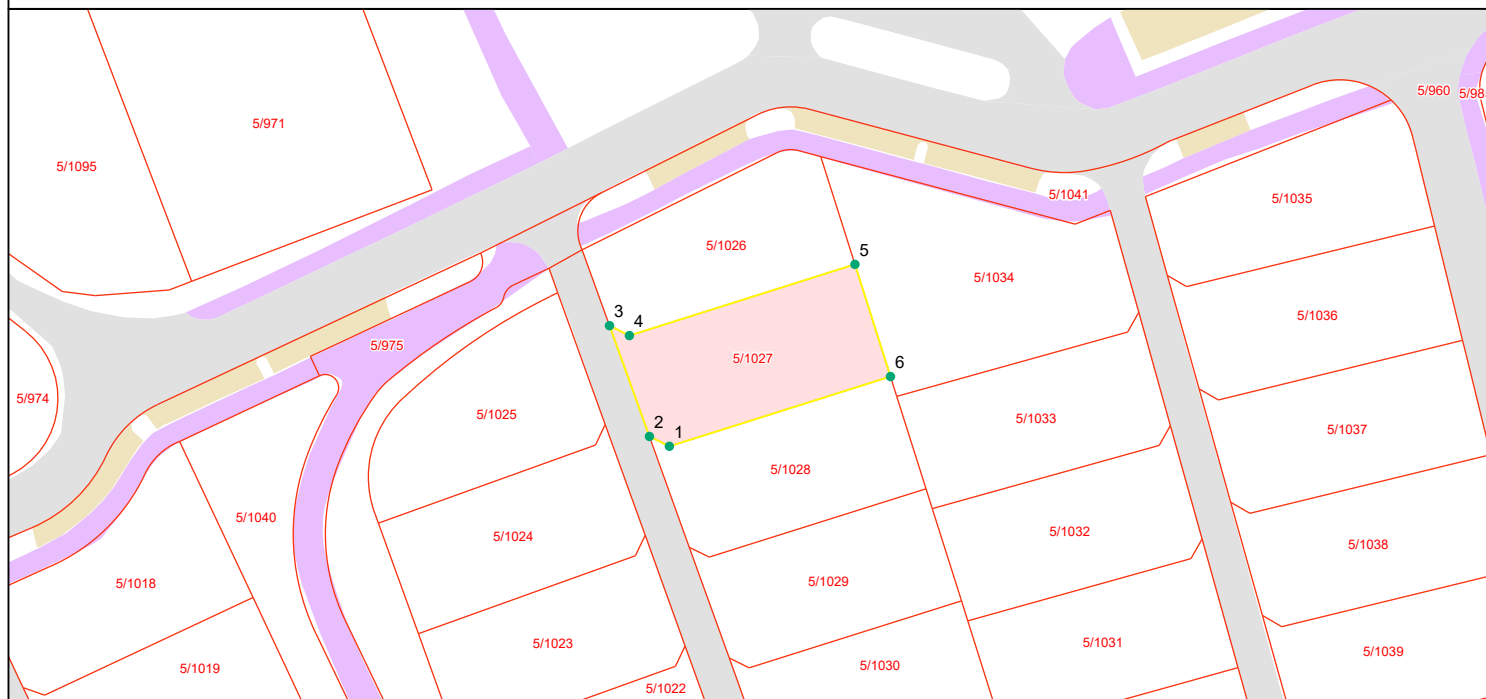
Adresse: Lerkeskogen 26, 4083 Hundvåg
Gnr/Bnr: 1103/5/1027/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 256 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026



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

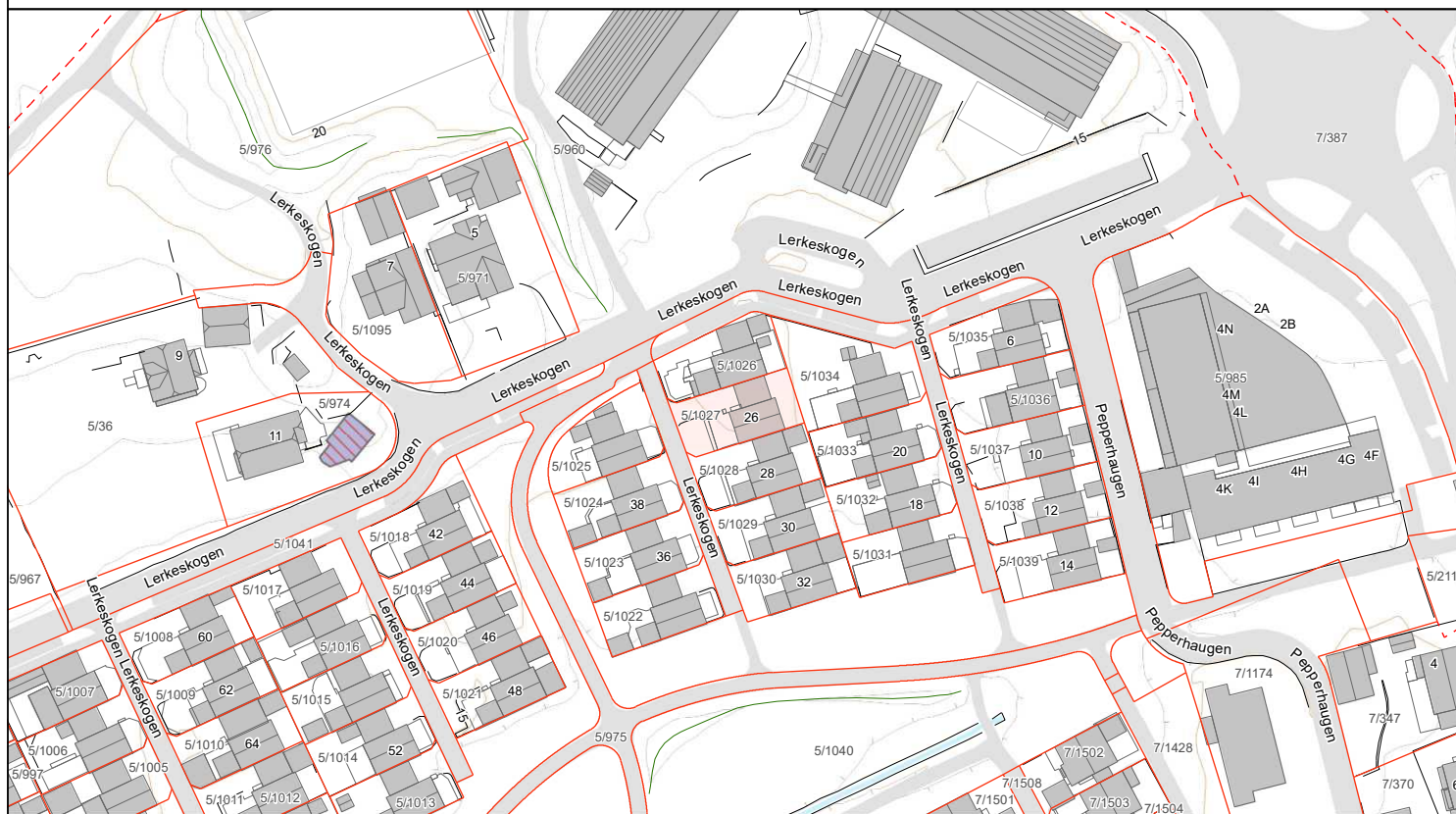
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grunnkart

Adresse: 5/1027/0/0
Gnr/Bnr: 2026-05-27
Dato: 1:1,000
Målestokk:

Stavanger
kommune





Telefon: 04005

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner under bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Rapporten er levert av Geodata AS

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02/15/2001 00:00:00

Bestemmelser [1556B2 bestemmelser.pdf](#)

Delarealer

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 256.24 kvm

Feltnavn B2.1

Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

UTBYGGINGSBESTEMMELSER

BEBYGGELSESPLAN 1556 B2.

KROSSHAUG OG LOEN FELT B2.1, B2.2, B2.3, Fe1 OG Fe2

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 15.02.2001

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Byplansjefen 24.08.2010	Føyd til § 2.1 3.ledd	pbl § 12-14
Delegert 14.04.2023	Endret 2.1 3.ledd	pbl § 12-14

§1 FELLESBESTEMMELSER

1.1. Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene i plan 1556.

1.2. I frisiktsonene skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3 meter over vegens høyde. Søppelspann tillates plassert i frisiktsoner i kortere perioder i forbindelse med tømning.

1.3. Det tillates ikke parkering i vegene. Parkering skal skje på egen eiendom og parkeringsplasser vist på plankartet. Det må gjøres tiltak for å hindre at det parkeres i manøvreringsarealerne ved plassene langs veiene der disse kommer i konflikt med frisiktsoner.

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1. For boligbebyggelse tillates ikke takoppbygg og påbygg/tilbygg. Maks gesimshøyde er 6,0 m. Sekundær leilighet i kjeller er ikke tillatt. Unntaket er at det innenfor felt B2.3 er tillatt å flytte ut eksisterende stuevegg i 1.et og soveromsvegg i 2.et til øvrig veggliv. Utforming av balkongdør og vindu i 1. et. skal være lik som opprinnelig løsning. Nytt vindu i 2. et skal ha samme mål og utformes med sidefelt som vindu i nabosoverom og skal plasseres som vist på tegning datert 08.02.2023, se vedlegg.

2.2. Boligfeltene skal utbygges i tråd med regulerte miljøtiltak. Det skal ikke benyttes trykkipregnet kledning i området. Det skal tilrettelegges for lokal kompostering på hver tomt.

2.3. Carporter skal være åpne, disse kan ikke ombygges til garasjer.

2.4. Carporter, boder, gjerder, pergolaer eller murer mellom boligtomter skal bygges/opparbeides i henhold til godkjente tegninger selv om de oppføres på et senere tidspunkt enn boligene.

2.5. Utvendig fargesetting av hus, carport, boder/skap, gjerder og utvendige trapper/rekkverk for hvert av feltene skal være i henhold til fargekart utarbeidet av arkitekt. Fargekartet skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

2.6. Avskjerming mot nabo eller felles grøntområde utover gjerder om vist på tegninger ved rammetillatelse, er ikke tillatt som annet enn lav beplantning.

2.7. Det skal unngås større terrenginngrep som endrer hovedtrekkene i landskapet.

2.8. Området tillates utbygd med maksimum BRA 11.235 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes ved beregning av BRA der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m.

2.10. Det skal være én overdekket parkeringsplass og mulighet for én framtidig gjesteparkeringsplass på hver boligtomt. Tomtenes innkjørsler skal kunne benyttes som snuplass.

§3 SPESIALOMRÅDE -FJERNVARMESENTRAL

3.1. Bebyggelse kan maksimum ha grunnflate på 250 m², høyde på 2 etasjer og 20 m høy skorstein.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1. AVFALLSHÅNDTERING

Felles oppstillingsplass for søppelspann skal utformes i henhold til tegninger for området.

4.2. GRØNTOMRÅDER Fe1 OG Fe2:

4.2.1. Det store sentrale grøntområdet eies av beboere i feltene B2.1, B2.2, B2.3 og BFK innenfor reguleringsplan 1556.

4.2.2. Området skal inneholde plass for uformell ballek med tilhørende oppholds- og tilskuerplass, léplanting, sandlekeplasser samt eksisterende kanal og steingjerder, i henhold til plankartet.

4.2.3. Det skal sikres gode gangforbindelser mellom lekeplasser, felles veier og gangveinettet og omgivelsene forøvrig. Disse skal vises i utomhusplanen (se § 5.2)

4.2.4. Det skal utarbeides utomhusplan og planteplan for området. Alle grøntområder skal opparbeides og vedlikeholdes i henhold til godkjente retningslinjer og detaljplaner for området.

4.2.5. Området skal skjermes mot vind ved hjelp av beplanting.

4.3. ANNET

4.3.1. Overflatevann fra veger i felt B2.3 skal i størst mulig grad ledes til kanalen.

4.3.2. Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en estetisk utforming som gir god tilpasning til omgivelsene etter anvisning fra arkitekt/landskapsarkitekt. Lysmaster i bolig gatene skal ha en maksimal masthøyde på 5 m.

§5 REKKEFØLGE AV TILTAK

5.1. Før området tas i bruk skal eksisterende kanal og steingjerdene langs den bevares og istandsettes slik at de ikke innebærer noen sikkerhetsrisiko. Det skal utarbeides detaljerte planer for dette arbeidet.

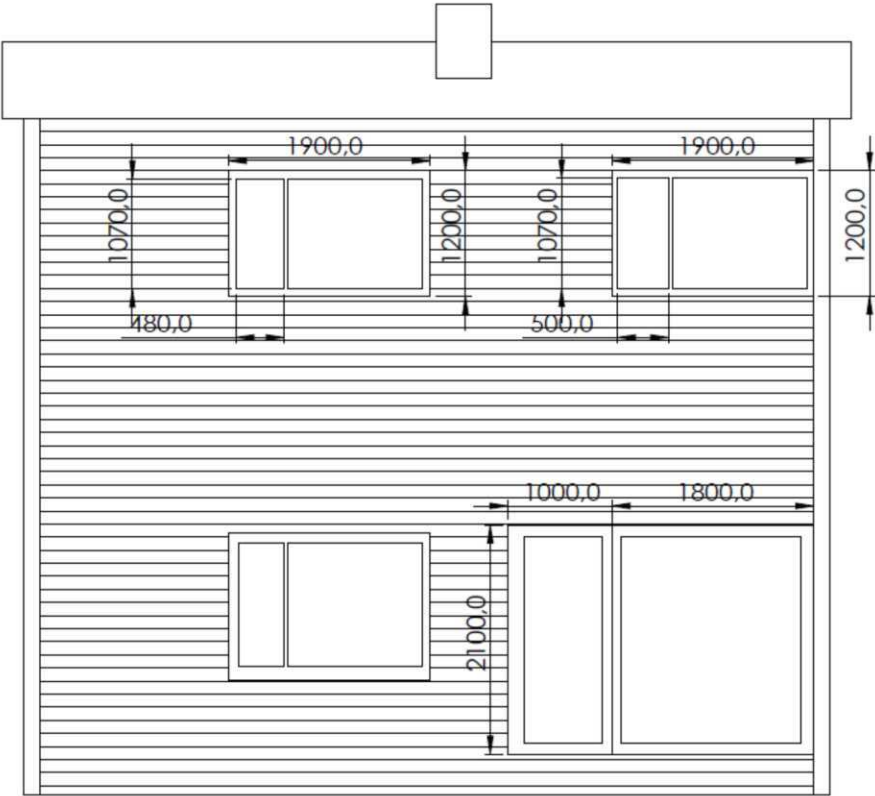
5.2. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal utomhusplan for området mellom boligfeltene godkjennes av parksjefen og byplansjefen.

5.3. Før området tas i bruk skal det foreligge godkjent skiltplan og belysningsplan.

5.4. Før boligene tas i bruk skal sandlekeplasser opparbeides i henhold til "Lekeplassnorm for Stavanger Kommune". Detaljplaner for opparbeidelse av disse skal godkjennes av Parksjefen i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

5.5. Gang- og sykkelvegnettet skal opparbeides i sin helhet før boligene tas i bruk. Dette gjelder også gangforbindelser fra lekeplasser (se § 4.2.3)

Vedlegg § 2.1 Felt B2.3. Tegning datert 08.02.2023:



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Lerkeskogen 26, 4083 Hundvåg
Gnr. 5, Bnr. 1027, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

301260120

Meglerforetak:

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler:

Benedicte Mæland

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 406 18 524

E-post:

benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-