



PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ULLANDHAUGVEIEN
127A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstilatelse

Servitutt

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

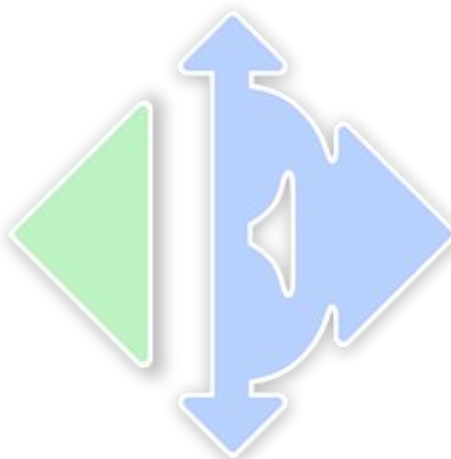
Utskrift fra matrikkel

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport enebolig
Ullandhaugveien 127A
4021 Stavanger



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
28	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ørjan Samland

Dato: 09.03.2026

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.

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 eiendom.

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 hullboring 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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:24, Bnr: 331
Hjemmelshaver:	Tove Sundt-Hansen
Tomt:	1020 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1963
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 6 grader på befaringsdagen. Soverom i underetasje hadde en del lagrede gjenstander som begrenset tilkomst for rommet.
Oppdragsgiver:	Tove Sundt-Hansen
Tilstede under befaringen:	Tove Sundt-Hansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med terrasser, plen, hekk, busker, trær og oppstillingsplasser for biler i front av boligen.

Deler av tomten har heller og stein av naturstein og noe gruslagte overflater.

Tomten er skrående.

Frittstående garasje er oppført i front av tomten, ny i 2003.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er i betong, innvendig kjeller (underetasje) har delvis utforede vegger som er plateslått, resterende har synlig betong.

Støpt gulv mot grunn.

Garasje er sammenbygget med boligen, har grunnmur/ringmur i betong.

Deler av boligen som grenser mot nord har krypekjeller, grunnmur/etasjeskiller og gulv består av støpt betong.

Boligen har en innglaset terrasse kledd med terrassebord, uisolerte glass. Tak er tekket med plastplater, avrenning mot takrenne i front av terrasse.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger og kledning er fra byggeår.

Yttervegger er antatt isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.

Etasjeskiller er i støpt betong.

Boligen har dobbel pipe i teglstein fra byggeår. Ildsted er montert i stue 1. etasje.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass fra byggeår, noen er skiftet i 2020.

Boligens takform har flatt tak med fall mot renne mitt i takflaten.

Takkonstruksjon er bygget på dragere/bærevegger og bjelkelag i trevirke.

Undertak har ukjent oppbygging men er utvendig tekket med asfalt-belegg (papp) og singel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen bærer preg av alders slitasje. Det må påregnes betydelige påkostninger for å oppgradere til dagens standard.

Boligen er 62 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:

I følge eier er oljetank sanert, tanken er nedgravet på oppside av boligen.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæringsskjema er mottatt.

Eiendom Norge.

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

Underetasje.

Tak har synlig betong og panel.

Vegger har delvis utforede vegger med malte plater, panel og resterende har malt grunnmur.

Gulv har teppe, skifer, synlig betonggulv og laminat.

Toalett-rom har gulvstående toalett, vask med blandebatteri.

Rørøpplagg er i kobber og avløp er i plast/støpejern.

Naturlig ventilasjon.

Takhøyde ca. 210 cm.

1. Etasje:

Tak har for det meste panel.

Vegger har malte plater og panel.

Gulv har for det meste parkett.

Vaskerom har plater med malt strie.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulv har fliser.

Utslagsvask, blandebatteri, skap og benkeplate i laminat.

Ventiler med naturlig avtrekk med ventil i tak.

Rørøpplagg er i kobber og avløp i plast.

Bad med dusjhjørnet har fliser på vegger og gulv, varmekabler i gulv.

Dusjhjørnet, blandebatteri og garnityr. Vegghengt toalett, bide, skap med 2 vasker, speilskap og blandebatteri.

Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.

Rørøpplagg er i kobber og avløp i plast.

Bad med badekar har delvis fliser på vegger, resterende har trevirke (termo ask) Gulvet har innstøpte varmekabler med termostat, belagt med Termo Ask.

Innredning med vask, blandebatteri, vegghengt toalett, badekar med bbt. og garnityr.

Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.

Rørøpplagg er i kobber og avløp i plast og støpejern.

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.

Frittstående kjøleskap/frysenskap. Integrert oppvaskmaskin, steikeovn, platetopp og ventilator med direkte avtrekk mot yttervegg.

Rørøpplagg er i kobber og avløp i plast og støpejern.

Takhøyde er målt til ca. 246 cm.

Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke, trinn har teppe/filt.

Innvendige dører er i trevirke og finer.

Etasjeskiller er av støpt betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er påbygget i 2003, nytt rom består av bad.

Ny terrassedør med vindu, utgang fra stue/ kjøkken, og et vindu i soverom 1.etg. er fra 2020.

Bad med badekar er renoverert i 2021.

Kjøkkeninnredning er ny i 2003.

Innklasing og terrasse med utgang fra stue nytt 2024/ 2025.

Ny varmtvannsbereder skal monteres før overtagelse.

Terrasse mot boligens oppside, er fra 2016 bygget av byggmester.

Plattinger mot nord og nabo er oppført nyere tid.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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
Underetasje	58	14		
1. Etasje	150		32	54
SUM BYGNING	208	14	32	54
SUM BRA	254			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående Garasje.		24		
SUM BYGNING		24		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:**UNDERETASJE**

Entre, 4 boder, toalett-rom, gang/trappegang og et soverom.

1. ETASJE.

Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, 2 bad, gang/trappegang og 3 soverom.

BRA-e:

Frittstående garasje.

Garasje som er sammenbygget med boligen.

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.

Underetasje.

BRA-i inngår med 58 kvm.

BRA-e inngår med 14 kvm. garasje (sammenbygget med boligen)

1. Etasje.

BRA-i inngår med 150 kvm.

BRA-b inngår med 32 kvm. innglasert terrasse med utgang fra stue/spisestue.

TBA inngår med omtrentlig 54 kvm. 4 terrasser på tomten.

BRA-e

Frittstående garasje med ca. 24 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

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.

07/04/2026



Ørjan Samland

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur av betong. Grunnmuren utvendig er delvis under terreng og innvendig

Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader på befaringdagen.

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 befaringdagen, 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 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: -

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.

Noe fukt og kalkutslag er registrert mot grunnmur i bakkant av boligen, men ikke alarmerende fukt indikasjoner.

Gir saltutslag, 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.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller under deler av boligen som grenser mot nord.

Grunnmur består av støpt betong.

Etasjeskille/tak og gulv mot grunn har støpt betong. Usikkert om plast er benyttet mot grunn under påstøp.

Inspisert via dør i nedre del, med noe begrenset takhøyde for å kunne inspisere den innerste delen.

Krypekjeller er alltid å regne som en risikokonstruksjon.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning.

-Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, oppside av boligen har ikke tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur. Gjelder oppside av boligen.

-Utførte fuksøk i vegger og gulv viser noe fuktutslag, men ikke alarmerende verdier. Noe kalkutslag er også registrert.

En krypekjeller i betong er generelt mer robust enn en tradisjonell krypekjeller med jordgulv, men den er fortsatt en risikokonstruksjon.

Anbefaler holdt under oppsikt

Bedre utlufting av krypekjeller anbefales, for eksempel ved å ettermontere flere ventiler.



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 innneklima.

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

Det anbefales jevnlig spyling og kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt oppside mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.

-Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

-Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende drenering og fuktsikring av fagkyndig firma.

Vurdere utskiftning av drenering dersom forholdene forverres eller ved større oppgraderinger av boligen.

TG 2 1.4 Støttemurer

En støttemur er i støpt betong. Forlengelse av grunnmur for underetasje.

Merknader: -

Støttemur mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Dette er et avvik, etablere rekkverk for å lukke avvik.

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er erfaringsmessig av isolert (glassvatt) bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Yttervegger og bordkledning er fra byggeår.

-Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Levegg er oppført på bakside av boligen.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Det er registrert manglende lufting av bordkledning flere steder på boligen, spesielt i front av boligen.

-Stedvis har bordkledning lufting men manglende musetetting.

Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen.

Musetetting må etableres/forbedres.

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.

-Levegg mot hage har manglende avstivning, skråbånd har ikke feste mot terreng.

Anbefalt etablert med søylesko for ytterligere avstivning.

-Levegg har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning.

Som et tiltak anbefales det å øke avstanden til terrenget for å unngå råteskader på trekledningen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.

Hoveddør er i oljet trevirke.

Noen vindu i spisestue, terrassedør 1. etasje er skiftet i 2020, et vindu på soverom 1. etasje er nytt i 2020 og er funnet i orden.

Innglasert terrasse har enkle glass i front fra 2024/ 2025.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.

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

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Noen dører og vindu tar i karm, i tillegg er flere vanskelige å åpne.

-Vindu/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. Deler av vindu/dører har påbegynnende råteskader.

-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.

Slitte vinduer/dører kan gi skulde skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.

Det er ikke avdekket innvendige skader i konstruksjonen i området men kan ha skulde feil/mangler.

-Vinduer/dører fra byggeår har passert sin levetid.

Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet.

Det må utføres utskifting av slitte og sprukne vindus/dørkarmen 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.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen på bolig fra byggeår er bygget som flatt tak, oppført med bjelkelag i trevirke. Påbygg er oppført på samme måte, utført i 2003.

Yttertakket er tekket med papp (asfaltbelegg) belagt med singel. Avrenning fra takflaten er løst med en renne (høydemessig gradert) som går langs hele midten av taket og leder vannet ut og vekk fra den ytre takflaten, ned mot rør på bakken.

Undertak er erfaringsmessig bygget med bord i trevirke, ikke mulig å kontrollere, da hele konstruksjonen er gjenkledd.

Utvendig besiktiget visuelt fra takflate.

Antatt levetid på undertak og papp er mellom 20-50 år.

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

Takflate fra byggeår er gruslagt over papp.

Det er registrert en del mose på takflate fra byggeår. I følge eier skal dette fjernes før overtagelse.

Innvendig himlinger er gjenkledd med panel og plater.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting.

-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 anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader ved rehabilitering av yttertak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1963

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak er fra byggeår.

Erfaringsmessig utført med bord i trevirke som er tekking med papp.

Normal levetid på undertak og papp er mellom 20-50 år.

Besiktiget fra bakkeplan og besiktiget fra takflate.

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 takflate.

Tekking av innglasert terrasse består av plater i plast/herdet glass, takvann blir ført mot takrenne i front av takflate.

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.

Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson.

-Det er registrert noe grov mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort.

Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon.

Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i tekkingen når det utvider seg.

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 tekkingen

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.

Tekkingen over terrasse har mindre skader/hull som er forsøkt tettet med fugemasse.

Lekkasjer starter ofte i skjøter og beslag – ikke midt på taket. Dette gjelder også plasttak. Når vann først kommer inn bak kledning eller i overganger, kan skadene bli omfattende.

Drypp fra takplater mot terrasse er opplyst fra eier. Kort gjenværende levetid på utvendig taktekking.

Renner (avrenning) fra takflate blir ført direkte ut fra takutstikk og drypper ned mot terreng. Mangler tilstrekkelig nedløp som skal forhindre sprut og lekkasjer rundt nedslagsfelt for takvann.

Det må etableres nedløp for å forhindre nedslag/sprut fra takvann.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i aluminium, gjelder kun ved innglasert terrasse.
Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium er 20-30 år.
Avrenning fra takflate er ført mot utside takflate og er omhandlet i forrige punkt.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Registrert nedløp med manglende tilkobling til avløp, anbefalt utbedret for å forhindre økt fuktpåkjenning som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen/underetasje.
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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er flere terrasser på tomten, oppført i impregnerte konstruksjoner kledd med terrassebord.

Terrasse platting 1. mot nord side bolig.

Marterrasse med terrassebord, oppført som egeninnsats.

Ca. 16 kvm.

Terrasse mot (nabo) nordside.

Oppført på søyler, bjelker og kledd med terrassebord.

Ca. 12 kvm.

Terrasse på topp av tomten er oppført på terreng, kledd med terrassebord.

Ca. 12 kvm. Levegg montert i bakkant.

Terrasse oppside av boligen utside innglasert terrasse.

Kledd med terrassebord.

Ca. 14 kvm.

Innglasert terrasse, samt annen terrasse mot boligens oppside er oppført på søyler, bjelkelag og kledd med terrassebord.

Terrasse er ifølge eier oppført av byggmester 2016.

Terrasser er gjenkledd og understøttelse er ikke synlig for kontroll, for utenom terrasse mot nabo i nord.

Denne har noe synlige spikerslag i front.

Normal levetid på terrasser er mellom 15-20 år.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

Normalt vedlikehold anbefales.

-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord mot bolig. Gjelder terrasse oppside av boligen mot innglasert terrasse.

-Deler av fundament/opplegg for bjelkelag/spikerslag og bekledning er plassert direkte mot grunn. Resulterer i oppfukting og påfølgende råteskader.

Anbefalt forbedret.

-Terrasse mangler forskriftsmessig rekkverk, dette er et avvik. Rekkverk må etableres for å forhindre fallskader. Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Dobbel pipe fra byggeår, oppmurt i teglstein.
Ildsted er montert i stue 1. etasje.
To sotluker er montert i bod kjeller.

Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Pipe fra byggeår med beslag over takteking.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalt sjekk av bly/beslag rundt pipe, grunnet alder og slitasje.

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.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i betong, underetasje har støpt betong mot grunn.

Gulver har for det meste parkett/laminat, teppe og fliser/skifer

Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Underetasje ca. 20 mm. målt i gang.

1. etasje ca. 20 mm. målt i stue og kjøkken.

Målt høydeforskjell opp mot 20 mm. gjennom hele rommet.

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

Det er ikke registrert konstruksjonsskader som følge av høydeforskjellene, og avvikene vurderes som typiske for boliger av denne alder og byggemåte.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid 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 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng har for det meste synlig, malt grunnmur. Tak har trepanel.
Vegg under trapp har malte plater.
Rom under terreng er fra byggeår.
Ventilasjonskanaler fra anlegget er montert på vegg i bakkant av underetasjen.

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 uisolerte konstruksjoner.

Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme på innsiden av boligen. Når varm, fuktig inneluft treffer en kald betongflate, kan det oppstå kondens.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Det er utført fuktsøk mot grunnmur i bakkant av boligens underetasje.

Påvist noe forhøyede verdier av fukt i synlig grunnmur men ikke alarmerende målinger.

Men anbefales holdt under oppsikt. Bruken av underetasjen vil og være avgjørende.

-Fuktmålinger er også utført i skilleveggen mellom trappegangen og bod. Treverket viser rundt 9,8 % vektprosent, godt under grensen på 15-16 % som regnes som skadelig fukt.

-Det anbefales allikevel montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller.

Å forbedre ventilasjonen er et av de mest effektive tiltakene for å redusere fukt og dårlig innneklima – spesielt når du har kalde betongvegger eller rom som lett blir fuktige.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Gulv i underetasjen består av støpt betong.

Gulv i gang/trappegang og toalett-rom har skifer.

Boder i underetasjen har synlig betong.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

Det er påvist noe fukt i gulver ved fuktsøk, gjelder overgang i bakkant grunnmur og gulv.

Dette kan skyldes manglende fuktsperre på grunn. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.

Tiltak med fornyinger må påregnes grunnet alder og normal slitasje, laminat har noen u-fagmessige tilpasninger.

Fukt fra grunn kan gi redusert levetid på materialer og dårlig luftkvalitet.

Må påregnes tiltak (undersøkelser) fra fagpersoner i forbindelse med oppgradering av underetasjen.

-Det er registrert bom i skifer underetasjen (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader.

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Henviser til punk 9.1.1-2 for informasjon om vegger og gulv under terreng og fuktmålinger.

Merknader: -

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1. etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har plater med malt strie. Tak har panel.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Gulv har fliser.
Utslagsvask, blandebatteri, skap og benkeplate i laminat.
Ventilert med naturlig avtrekk gjennom ventil i taket.
Rørapplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjølehjørnet (mini rom) er montert på vegg i vaskerom.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Usikker årstall for oppgraderinger, men erfaringsmessig av eldre årgang.

Eier antar at rommet ble fliselagt i 2003 i sammenheng med nytt kjøkkenet.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Det er registrert manglende ventilasjon på våtrom, kun naturlig avtrekk.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilluft (spalte under/over dør) mangler, må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad.

-Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Gulv har fliser, en sluk i plast plassert under vask.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt uten fall mot sluk.

Et våtrom med manglende/reduisert 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.

-Det er registrert bom i fliser (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader.

Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegget som er ført ned i sluk med klemring.

Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.

Vegger er utstyrt med malt strie.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegget) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjon, som vanskeliggjør hulltaking.

Det er ikke påvist fukt ved fuktsøk ellers i våtrommet.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Alder på membran har passert sin levetid.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom..

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Våtrommet er i brukbar stand i dag, men at det pga. alder må forventes behov for fornying i nær fremtid.



10.2 Bad med badekar 1. etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

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 med badekar har delvis fliser på vegger, resterende har trevirke (termo ask) Gulvet har innstøpte varmekabler med termostat, belagt med Termo Ask.

Innredning med servant, blandebatteri, vegghengt toalett, badekar med bbt. og garnityr.

Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.

Røroppleset er i kobber, og avløpet er i plast og støpejern.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er rehabilitert i 2021, arbeidet er utført som egeninnsats og noe faglært personell.

Grunnstammen for våtrommet er delvis fra byggeår.

Ny gulvvarme, vegghengt toalett, badekar, innredning, membran, fliser og Termo Ask på vegg og gulv.

Gulvnivå under badekar er oppbygget noen cm. over hovedgulv.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.

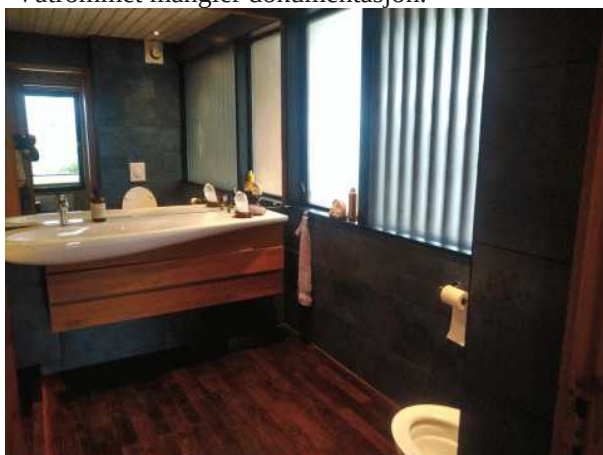
-Tilluft (spalte under/over dør) mangler, må etableres, eventuell ventiler i dørblad.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig tørkeevne, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og membran.

-Det er registrert et par hull i vegg under innredning, u-fagmessig utførelse uten fuktsikring.

Skal normalt tettes med mansjetter. Bør tettes med egnende masse.

-Våtrommet mangler dokumentasjon.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulv består av innstøpte varmekabler, belagt med Termo Ask.

Merknader: -

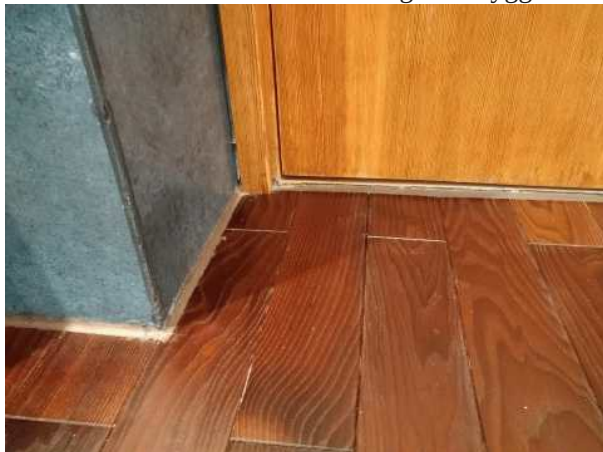
Grunnlag og tiltak for TG.

-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert motfall mot dør på ca. 5 mm.. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.

Et våtrom med manglende/reduert 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.

-Terskel har ikke tilfredsstillende membran oppbrett ved dør, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer av vann. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran i følge eier, utført som egeninnsats.

Membran er påført vegger og gulv, men se kommentar under.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Våtrommet er rehabilitert i 2021 på gammel grunnstamme fra byggeår.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet gangen- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Sluk (støpejern) i gulv har ikke synlig bruk av membran, i tillegg svært rustet.

Opphøyning av gulv under badekar har luke for tilkomst til sluk.

-Rørgjennomføringer/luker i vegger har ikke bruk av manskjetter/fuktsikring. Usikker oppbygging av membranarbeider på vegger og gulv, mangler dokumentasjon.

-Gamle sluker i støpejern har ofte ikke synlig membran, og i tillegg mangler de klemring og tettefunksjon i overgangen mellom sluk og membran.

I dagens våtromsstandarder regnes de ofte som risikokonstruksjoner, spesielt når de kombineres med nyere membransystemer.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygget.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



10.3 Bad med dusjhjørnet 1. etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med dusjhjørnet har fliser på vegger og gulv, varmekabler i gulv.

Dusjhjørnet, blandebatteri og garnityr. Vegghengt toalett, bide, skap med 2 vasker, speilskap og blandebatteri.

Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.

Rørøpplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er nytt i 2003, utført av fagpersoner.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Mer en halvpart av sin normale levetid er passert på våtrommet.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det bør etableres drenshull til toalett, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.

-Tilluft (spalte under/over dør) mangler, må etableres, eventuell ventiler i dørblad.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig tørkeevne, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og membran.

-Registrert mindre sprekker i fugemasse på vegg i dusjsone. Kan muligens re-fuges.

-Avrenning fra vask har begrenset kapasitet, rengjøring av vannlås/avløp kan forbedre avrenning.



TG 2 10.3.2 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har innstøpte varmekabler med fliser.

En sluk i plast plassert i dusj.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert motfall mot dør på ca. 8 mm. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.

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.

Profil for dusjvegg hindrer at lekkasjevann utenfor dusjen når sluket.

Det bør lages en åpning under profilen for å hindre at vann samler seg på hovedgulv ved en eventuell lekkasje fra trykkvann.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er erfaringsmessig lagt som overliggende membran

Membran arbeid er utført av fagfolk i 2003.

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

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjon. Yttervegger og støpt plate mot mark.

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert

på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og

sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom..

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 11.1 Kjøkken 1. etasje

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

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

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.

Frittstående kjøleskap/frysenskap. Oppvaskmaskin, steikeovn, platetopp og ventilator med direkte avtrekk mot yttervegg.

Rørøpplegg er i kobber og avløp i plast og støpejern.

Kjøkkeninnredning og utstyr er fra 2003.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Kjøkkeninnredning og utstyr har noe alders slitasje, ingen direkte skader, men må påregnes fornyelse i de nærmeste årene.

-Avløpsrør er i støpejern, anbefalt utskiftet ved fornyelse av innredning/utstyr.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Tak har synlig betong og panel.

Vegger har delvis utforede vegger med malte plater, panel og resterende har malt grunnmur.

Gulv har parkett, teppe, skifer, synlig betonggulv og laminat.

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

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. 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: -

Grunnlag og tiltak for TG.

-Innvendige overflater må påregnes fornying grunnet alder og slitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Rørøpplagg er fra byggeår.
Rørøpplagg er i kobber, og avløp er i plast/støpejern.
Hovedstoppekran er montert i bod underetasjen.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner. Noen begrensinger i våtrom fra 2003, allerede omhandlet i punkt 10.3.1.
Det anbefales å spyle eller rengjøre avløpet, da eldre avløp ofte kan ha begrenset avrenning på grunn av fett og skitt.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er 50 år.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

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

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg. En faglig gjennomgang av rørlegger anbefales.

Eldre rørøpplagg kan føre til lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i hjemmet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder står umontert i bod ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er helt ny, ikke montert på befaringsdagen.
Bereder blir montert før overtagelse av boligen.

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

Varmtvannsbereder mangler lekkasjesikring med føler mot gulv. Lekkasjesikring skal hindre at vannskader utvikler seg dersom berederen begynner å lekke.
Lekkasjesikring av bereder må etableres med føler mot gulv, for å forhindre følgeskader ved lekkasjer, da rommet ikke er utstyrt med fuktsikring.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på vegg i front av boligen.

Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen er ny i 2020.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med ventiler i vegger og vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp med godt avtrekk.
Mekanisk vifte på begge bad.

Boligen har et ventilasjonsanlegg montert i bod underetasjen. Anlegget er ikke tilkoblet, usikker alder på anlegget men trolig fra 90 tallet.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.
-Ventilasjonen i vaskerom, toalett-rom og boligen er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk.
-Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert bolig.
Boligen må etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftningen av luft.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
-Manglende ventilasjon, mekanisk ventilasjon bør etableres av fagperson.
Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom har gulvstående toalett, vask med blandebatteri fra 2020.
Rørøpplagg er i kobber og avløp er i plast/støpejern fra byggeår.
Naturlig ventilasjon.
Gulv har skifer, vegger og tak panel.

Merknader: -

Grunnlag og tiltak for TG.
Toalettrommet fremstår som eldre og har passert store deler av sin forventede brukstid. Det er ikke dokumentert oppbygging og rommet er utført etter eldre standarder som ikke tilfredsstiller dagens krav til toalett-rom.

Ventilasjonen er begrenset, og rommet mangler mekanisk avtrekk. Det er heller ikke etablert tilstrekkelig tilluft via dørspalte eller ventiler. Dette gir redusert luftutskifting og økt risiko for fukt/lukt oppbygging i rommet.

Overflater og innredning viser normal slitasje for alder, og enkelte komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid. Eldre rørføringer og tilkoblinger kan være mer utsatt for lekkasjer over tid.

Etablere mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

Vurdere utskiftning av eldre rør og tilkoblinger.
Ved oppgradering av toalett-rommet må det påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens krav.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje fra byggeår er sammenbygget med boligen, totalt oppmålt til 14 kvm.
Gulv, vegger og himling i garasje er i støpt betong.
Garasjeport i oljetrevirke.

Frittstående garasje, oppmålt til ca. 24 kvm. garasjen er oppført i 2003.
Oppført på ringmur i betong, bindingsverk konstruksjon, utvendig kledd med bordkledning.
Takkonstruksjon har salttak, består av sperre konstruksjon i trevirke, undertak har bord.
Tekking av yttertak har ukjent tettesjikt, torv på tak.
El-bil lader er montert.

Bemerkes at frittstående garasje er ikke vurdert, kun oppmålt.

Merknader: -

-Grunnlag og tiltak for TG.

Det er registrert flere mindre sprekker i betonggulvet i garasjen. Det er også synlig kalkutslag i enkelte områder, noe som kan indikere fuktopptrekk fra grunnen eller fra bakkant mot terreng. Dette er vanlig i eldre garasjer og vurderes ikke som kritisk, men forholdet bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling over tid.

Garasjen har mangelfull ventilasjon. Det er få ventiler, og luftutskiftingen vurderes som begrenset. For å sikre bedre tørkeevne og redusere fuktbelastning anbefales det å etablere flere ventiler i yttervegger.
Manglende ventilasjon kan føre til kondens, rust på kjøretøy og utstyr, samt dårlig tørkeevne i garasjen.

Ingen strakstiltak, men forholdet bør observeres jevnlig.

**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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i underetasjen, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Deler av sikringer er utskiftet i nyere tid, resterende anlegg er av eldre karakter og byggeår.

El- bil lader er montert i frittstående garasje.

Det finnes samsvarserklæring på utført arbeider, utført av Ryger Elektro as.

I følge eier har har Ryger Elektro as gått over spotter og diverse i boligen i nyere tid.

Manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget gjør det vanskelig å vurdere sikkerhet og tilstand.

Ved større oppgraderinger i boligen kan det bli nødvendig med omfattende utskiftninger for å tilfredsstille dagens krav.

-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:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Fremlagte plantegninger stemmer noenlunde med rominndeling men bruken er noe forandret.

Opprinnelig er boligen inntegnet med 4 soverom i 1. etasje, rominndeling nå har 3 soverom.

Noen dører er blendet og flyttet, men ellers noen lunde som plantegninger viser.

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.

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav, gjelder deler av kjeller. Gjelder innerste del som grenser mot nord.

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.

-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.

-Det er registrert brannvarsler 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:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	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. Noe fukt og kalkutslag er registrert mot grunnmur i bakkant av boligen, men ikke alarmerende fukt indikasjoner. Gir saltutslag, 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.
1.2	Krypekjeller
	-Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning. -Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, oppside av boligen har ikke tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur. Gjelder oppside av boligen. -Utførte fuktsøk i vegger og gulv viser noe fuktutslag, men ikke alarmerende verdier. Noe kalkutslag er også registrert. En krypekjeller i betong er generelt mer robust enn en tradisjonell krypekjeller med jordgulv, men den er fortsatt en risikokonstruksjon. Anbefaler holdt under oppsikt Bedre utlufting av krypekjeller anbefales, for eksempel ved å ettermontere flere ventiler.
1.3	Drenering
	-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt oppside mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. -Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. -Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende drenering og fuktsikring av fagkyndig firma. Vurdere utskiftning av drenering dersom forholdene forverres eller ved større oppgraderinger av boligen.
1.4	Støttemurer
	Støttemur mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Dette er et avvik, etablere rekkverk for å lukke avvik.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er registrert manglende lufting av bordkledning flere steder på boligen, spesielt i front av boligen. -Stedvis har bordkledning lufting men manglende musetetting. Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen. Musetetting må etableres/forbedres. 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. -Levegg mot hage har manglende avstivning, skråbånd har ikke feste mot terreng. Anbefalt etablert med søylesko for ytterligere avstivning. -Levegg har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Som et tiltak anbefales det å øke avstanden til terrenget for å unngå råteskader på trekledningen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting. -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 anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader ved rehabilitering av yttertak.
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. Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson. -Det er registrert noe grov mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort. Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon. Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i tekkingen når det utvider seg. 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 tekkingen 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. Tekkingen over terrasse har mindre skader/hull som er forsøkt tettet med fugemasse. Lekkasjer starter ofte i skjøter og beslag – ikke midt på taket. Dette gjelder også plasttak. Når vann først kommer inn bak kledning eller i overganger, kan skadene bli omfattende. Drypp fra takplater mot terrasse er opplyst fra eier. Kort gjenværende levetid på utvendig taktekking. Renner (avrenning) fra takflate blir ført direkte ut fra takutstikk og drypper ned mot terreng. Mangler tilstrekkelig nedløp som skal forhindre sprut og lekkasjer rundt nedslagsfelt for takvann. Det må etableres nedløp for å forhindre nedslag/sprut fra takvann.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Registrert nedløp med manglende tilkobling til avløp, anbefalt utbedret for å forhindre økt fuktpåkjenning som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen/underetasje. 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 renneren følgerlig 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.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Normalt vedlikehold anbefales. -Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord mot bolig. Gjelder terrasse oppside av boligen mot innglasert terrasse. -Deler av fundament/opplegg for bjelkelag/spikerslag og bekledning er plassert direkte mot grunn. Resultater i oppfukting og påfølgende råteskader. Anbefalt forbedret. -Terrasse mangler forskriftsmessig rekkverk, dette er et avvik. Rekkverk må etableres for å forhindre fallskader. Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter.
7.1	Piper og ildsteder
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Anbefalt sjekk av bly/beslag rundt pipe, grunnet alder og slitasje. 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.
8.1	Etasjeskillere

	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er utført fuktsøk mot grunnmur i bakkant av boligens underetasje. Påvist noe forhøyede verdier av fukt i synlig grunnmur men ikke alarmerende målinger. Men anbefales holdt under oppsikt. Bruken av underetasjen vil og være avgjørende. -Fuktmålinger er også utført i skilleveggen mellom trappegangen og bod. Treverket viser rundt 9,8 % vektprosent, godt under grensen på 15-16 % som regnes som skadelig fukt. -Det anbefales allikevel montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller. Å forbedre ventilasjonen er et av de mest effektive tiltakene for å redusere fukt og dårlig innneklima – spesielt når du har kalde betongvegger eller rom som lett blir fuktige.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Det er påvist noe fukt i gulver ved fuktsøk, gjelder overgang i bakkant grunnmur og gulv. Dette kan skyldes manglende fuktsperre på grunn. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv. Tiltak med fornyinger må påregnes grunnet alder og normal slitasje, laminat har noen u-fagmessige tilpasninger. Fukt fra grunn kan gi redusert levetid på materialer og dårlig luftkvalitet. Må påregnes tiltak (undersøkelser) fra fagpersoner i forbindelse med oppgradering av underetasjen. -Det er registrert bom i skifer underetasjen (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-
10.1.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	-Det er registrert manglende ventilasjon på våtrom, kun naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Tilluft (spalte under/over dør) mangler, må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad. -Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.
10.1.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. flatt anlagt uten fall mot sluk. 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. -Det er registrert bom i fliser (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.1.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Våtrommet er i brukbar stand i dag, men at det pga. alder må forventes behov for fornying i nær fremtid.
10.2.1	Bad med badekar 1. etasje Overflate vegger og himling

	-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. -Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer. -Tilluft (spalte under/over dør) mangler, må etableres, eventuell ventiler i dørblad. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig tørkeevne, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og membran. -Det er registrert et par hull i vegg under innredning, u-fagmessig utførelse uten fuktsikring. Skal normalt tettes med mansjetter. Bør tettes med egnende masse. -Våtrommet mangler dokumentasjon.
10.2.2	Bad med badekar 1. etasje Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert motfall mot dør på ca. 5 mm.. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. 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. -Terskel har ikke tilfredsstillende membran oppbrett ved dør, oppbrett skal ha minimum 25 mm. høydeforskjell fra sluk til topp membran ved terskel. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved lekkasjer av vann. Riktig oppbrett mot terskel må påregnes for å lukke avviket. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.3.1	Bad med dusjhjørnet 1. etasje Overflate vegger og himling
	-Mer en halvpart av sin normale levetid er passert på våtrommet. -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det bør etableres drenshull til toalett, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer. -Tilluft (spalte under/over dør) mangler, må etableres, eventuell ventiler i dørblad. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig tørkeevne, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og membran. -Registrert mindre sprekker i fugemasse på vegg i dusjsone. Kan muligens re-fuges. -Avrenning fra vask har begrenset kapasitet, rengjøring av vannlås/avløp kan forbedre avrenning.
10.3.2	Bad med dusjhjørnet 1. etasje Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert motfall mot dør på ca. 8 mm. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. 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. Profil for dusjvegg hindrer at lekkasjevann utenfor dusjen når sluket. Det bør lages en åpning under profilen for å hindre at vann samler seg på hovedgulv ved en eventuell lekkasje fra trykkvann.
10.3.3	Bad med dusjhjørnet 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
11.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	-Kjøkkeninnredning og utstyr har noe alders slitasje, ingen direkte skader, men må påregnes fornyelse i de nærmeste årene. -Avløpsrør er i støpejern, anbefalt utskiftet ved fornyelse av innredning/utstyr.
12.1	Andre rom
	-Innvendige overflater må påregnes fornying grunnet alder og slitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg. En faglig gjennomgang av rørlegger anbefales. Eldre røropplegg kan føre til lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i hjemmet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.
13.5	Ventilasjon
	-Ventilasjonen i vaskerom, toalett-rom og boligen er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk. -Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert bolig. Boligen må etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftingen av luft. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. -Manglende ventilasjon, mekanisk ventilasjon bør etableres av fagperson. Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.
13.6	Toalettrom
	Toalettrommet fremstår som eldre og har passert store deler av sin forventede brukstid. Det er ikke dokumentert oppbygging og rommet er utført etter eldre standarder som ikke tilfredsstiller dagens krav til toalett-rom. Ventilasjonen er begrenset, og rommet mangler mekanisk avtrekk. Det er heller ikke etablert tilstrekkelig tilluft via dørspalte eller ventiler. Dette gir redusert luftutskifting og økt risiko for fukt/lukt oppbygging i rommet. Overflater og innredning viser normal slitasje for alder, og enkelte komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid. Eldre rørføringer og tilkoblinger kan være mer utsatt for lekkasjer over tid. Etablere mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft. Vurdere utskiftning av eldre rør og tilkoblinger. Ved oppgradering av toalett-rommet må det påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens krav.
14.1	Garasje – uthus
	Det er registrert flere mindre sprekker i betonggulvet i garasjen. Det er også synlig kalkutslag i enkelte områder, noe som kan indikere fuktopptrekk fra grunnen eller fra bakkant mot terreng. Dette er vanlig i eldre garasjer og vurderes ikke som kritisk, men forholdet bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling over tid. Garasjen har mangelfull ventilasjon. Det er få ventiler, og luftutskiftingen vurderes som begrenset. For å sikre bedre tørkeevne og redusere fuktbelastning anbefales det å etablere flere ventiler i yttervegger. Manglende ventilasjon kan føre til kondens, rust på kjøretøy og utstyr, samt dårlig tørkeevne i garasjen. Ingen strakstiltak, men forholdet bør observeres jevnlig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Noen dører og vindu tar i karm, i tillegg er flere vanskelige å åpne. -Vindu/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. Deler av vindu/dører har påbegynnende råteskader. -Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer. Slitte vinduer/dører kan gi skulde skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke avdekket innvendige skader i konstruksjonen i området men kan ha skulde feil/mangler. -Vinduer/dører fra byggeår har passert sin levetid. Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet. Det må utføres utskifting av slitte og sprukne vindus/dørkarmer 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.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Bad med badekar 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluk (støpejern) i gulv har ikke synlig bruk av membran, i tillegg svært rustet. Opphøyning av gulv under badekar har luke for tilkomst til sluk. -Rørgjennomføringer/luker i vegger har ikke bruk av manskjetter/fuktsikring. Usikker oppbygging av membranarbeider på vegger og gulv, mangler dokumentasjon. -Gamle sluker i støpejern har ofte ikke synlig membran, og i tillegg mangler de klemring og tettefunksjon i overgangen mellom sluk og membran. I dagens våtromsstandarder regnes de ofte som risikokonstruksjoner, spesielt når de kombineres med nyere membransystemer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygget. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	
Oppdragsnr.	
301260055	
Selger 1 navn	
Tove Sundt-Hansen	
Gateadresse	
Ullandhaugveien 127A	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4021
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand Forsikring as
Polise/avtalenr.	5685325

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering badekar, samt egeninnsats

Arbeid utført av

Sig. Halvorsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran fagmessig utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

se boligmappe.no

Arbeid utført av

Ryger Elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ryger Elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasser

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny hovedterrasse

Arbeid utført av

Byggmester Per Baardsgaard

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Betongdekke mellom etasjene. Jevnlig godt vedlikehold av bolig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Sundt Hansen	d93ffbb63a0478155b3f02 a649b0d5c89aa5ce34	09.03.2026 07:58:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260055

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Ullandhaugveien 127A, 4021 STAVANGER

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269359

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4317564

Gårdsnummer

24

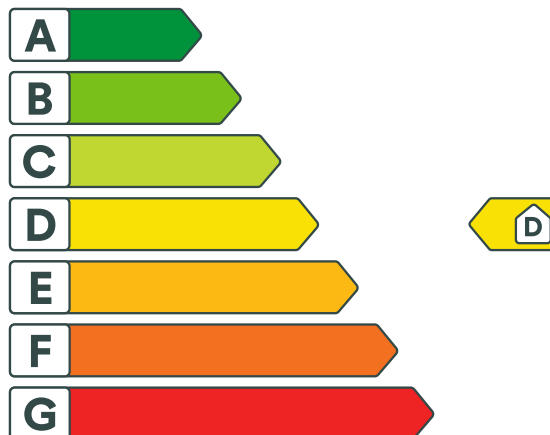
Bruksnummer

331

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

1963

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

218,69 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

190,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 592 kWh



Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90
Telefaks: 51 50 70 26

Hans Sundt Hansen
Ullandhaugveien 127

4021 Stavanger

Stavanger, 03.04.98

Deres ref.: -

Vår ref.: AR

Ark.: 511

Jnr.: -98029209

Sid.: 9606817

Bygn.nr.: 4317564

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr. 24, Bnr. 331, Ullandhaugveien 127 tilhørende Hans Sundt Hansen og utført etter bygningsrådets vedtak av 18.07.96 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Tomten planeres med fall fra huset.
2. Utvendig kum for takvann sikres med rist.
3. Håndlist utvendig trapp.
4. Rekkverk og håndlist innvendig trapp.
5. Ventil i bod.
6. Ansvarshavende for tømmerarbeidet må underskrive ansvarserklæringen.

Igangsatt: 14.01.97

Byggemelding mottatt: 28.05.96

Påpekte mangler må rettes innen: 01.06.98


Paul A. Paulsen
Byggesakssjef


Arne Reilstad

Kopi: Prokon A/S
Hovedg. 33 - 4250 Kopervik

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

05 MARS 1998

J.nr. S. ID 9606817
Ark.nr. 24/331

Til teknisk etat i (Kommunens navn)

STAVANGER

Byggeplass (Adresse)

Vlandhaugveien 127

Matr. nr.

G. nr.

B. nr.

Parsell nr.

24

331

Eier/Fester av tomt

Hans Sundt Hansen

Adresse

Vlandhaugveien 127

Telefon

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato

2/1-97

, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted

Stavanger

Dato

13/12-97

Autorisert rørlegger

Rogaland Rørinstallasjon as

Hans Hansen

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato

De utførte installasjoner

☐

Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

☐

Godkjennes ikke av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted

Stavanger

Dato

5/3-98

fa

KOMMUNALAVD. TEKN. DRIFTSTJENESTER

OLAV KYRRESGT. 23

1005 STAVANGER

Hans Hansen

Signatur


Statens vegvesen
Rogaland

Doknr: 5132 Tinglyst: 07.04.1997 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST 4 APR 1997 Jnr.

97/333-01

Ark.nr. 774-01

Dato 21/3-96

Saksbeh. Erik Thomsen

Erklæring

Vann-/avløpsledninger, kabler o.l.

samt gravinger av alle slag ved riks-/fylkesveg (jfr. veglovens § 32 og § 57)

Undertegnede Hans Sundt-Hansen, Ullandhaugv. 127, 4021 Stavanger, godtar nedenfor nevnte vilkår som bindende for seg selv og senere eiere og brukere av ledningen vedr. arbeider med å legge følgende vann-/kloakkledning under Fv 402 i Stavanger kommune:

Kryssende vann-/kloakkledning i vegkant ved hp 01 og ca. kmpel 0.930 i Stavanger kommune.

1. Tidsfrist/Varsling

Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen 3 mnd. fra dato og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eierne og/eller brukeren skal sørge for at arbeidstedet avsperrer forsvarlig og forsynes med lykter, varselkilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før det foreligger godkjent varslingsplan.

2. Gjennomføring/Istandsetting

Ved gjenfylling av ledningsgrøft i et trafikkareal slik som veg, fortau eller gang-/sykkelveg nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Det benyttes tilførte bærelagsmaterialer som skal tilfredstille vegvesenet's krav til korngadering og steinklasse. Massene legges tilbake lagvis og komprimeres for hver 30 cm slik at setninger unngås. Dersom ikke annet er avtalt ved graving langs vegen, skal min. avstand fra vegkant til grøft være 1.0 meter. Ledningene skal ligge min. 1.0 m under vegbanen. Dersom gravearbeidet omfatter vegvesenet's grøntanlegg slik som rabatter, grøfter eller andre sidearealer, skal følgende utføres: Steinfri matjord skal legges som topplag i grøften. Det skal isåes/beplantes med samme frø/planter som tidligere.

3. Dekkereparasjon

Dekket langs grøftkantene må skjæres. Ved graving av grøfter i fortau samt gang-/sykkelveger, skal hele bredden asfalteres. Det skal benyttes minst like stor tykkelse av dekke ved opparbeidelse av trafikkarealet som det bestod av. Dersom vegvesenet må foreta lapping av asfaltdekket, blir kostnaden for reparasjonsarbeidet kr.100,- pr. m² (pr. gang).

4. Eiers ansvar

Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til televerk, e-verk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade. Eventuelle mangler vedr. istandsetting under pkt. 2 og 3 vil bli pålagt utført i inntil 1 - ett år fra dato på vår gravetillatelse. Ved mangelfull istandsetting etter utført arbeid eller innen ovennevnte tidsrom kan vegvesenet foreta utbedring på eiers/brukers bekostning.

5. Vegvesenet's ansvar

Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenet's vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, er vegvesenet uvedkommende.

RETURERES TRAFIKKSTASJONEN
PÅKLEMT OG UNDERRETTET STAD

6. **Tillatelsen's varighet**
Vegvesenet's tillatelse er gitt midlertidig. Eier og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med anlegget - eventuelt fjerne det - som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. **Tinglysing**
Denne erklæringen blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på eiendom gnr. 24 og bnr. 331 i Stavanger kommune.
8. **Oppstart**
Tillatelsen er ikke gyldig og arbeidet må ikke settes i gang før denne erklæringen er tinglyst, medmindre vegvesenet har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.
9. **Andre vilkår**

Når arbeidet starter og er ferdig skal det gis beskjed til Stavanger trafikkstasjon.

Stavanger den 11/4 - 97

Vans Jørud-Clausen

Til vitterlighet

Hanne Sofie Hemiksen

Randv Nesse

REMOVALSTATIONEN
STAVANGER

7571
S. hit og vakt
16.117-400/Slagv.

ERKLÆRING

TINGLYST

02 JAN 1997

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 10

Undertegnede, som eier av matr.nr. g.nr. 24, br.nr. 36, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Stavanger kommunale ingeniørvesens samtykke:

Matr.nr. g.nr. 24, br.nr. 331

gis hermed rett til å føre kloakk og vannledning fra sin eiendom over matr.nr. g.nr. 24, br.nr. 36, og å foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningen samme sted når det blir påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Stavanger, den 31 - 12 - 1996

Kristine Gilje

Eier av matr.nr. g.nr. 24, br.nr. 36

060409

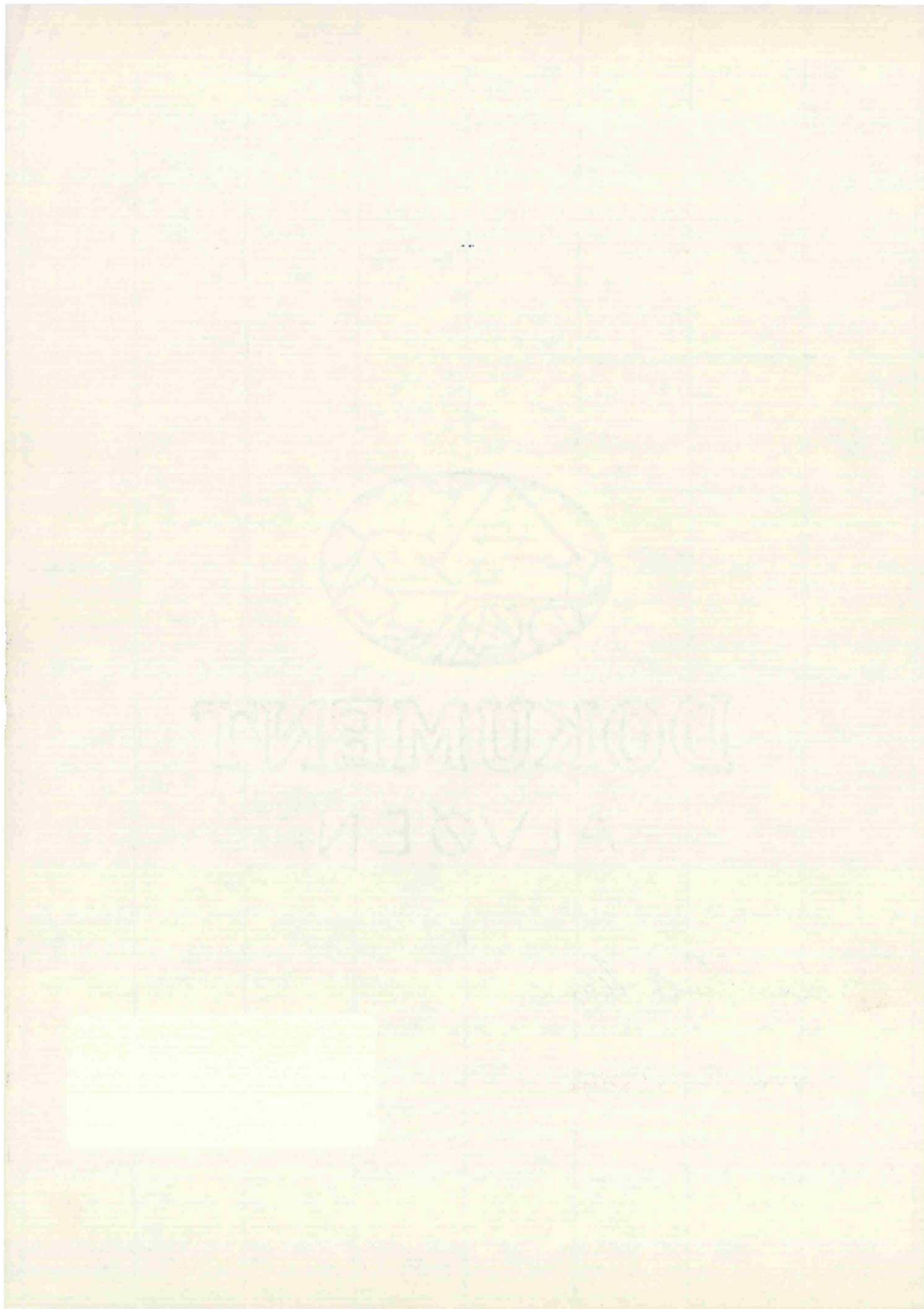
Til vitterlighet

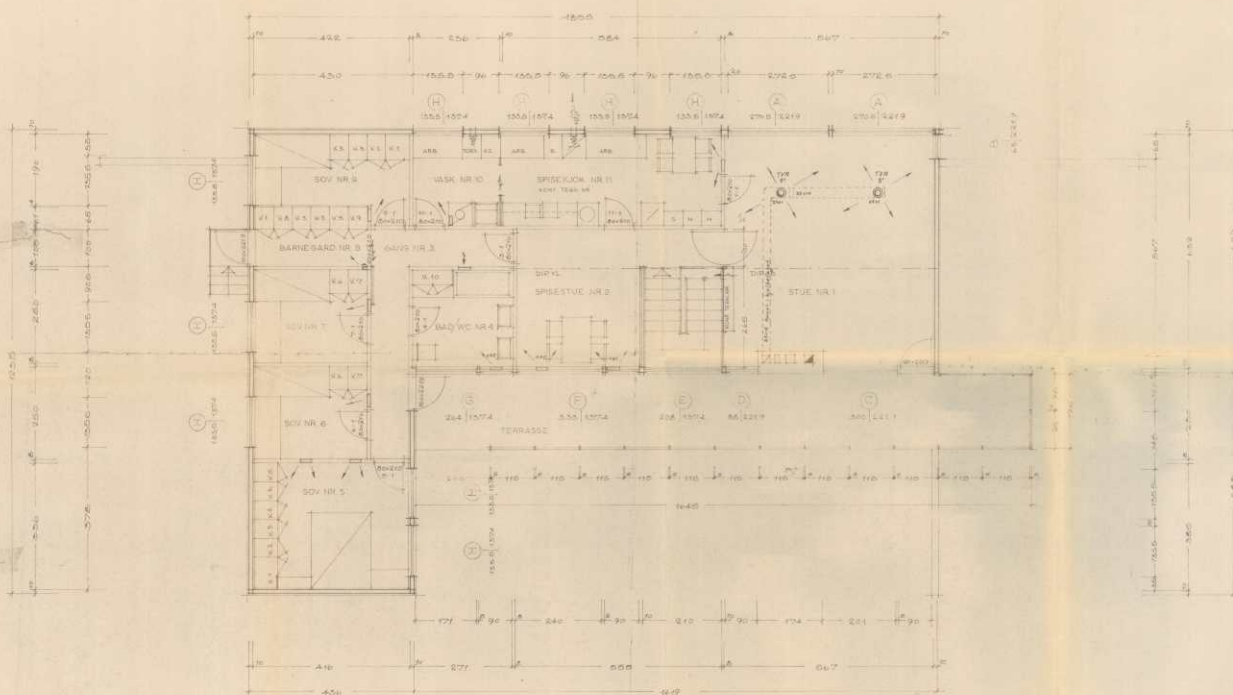
Vans Linné-Lansen

Arne Reidar Gilje



Doknr. 10 Tinglyst: 02.01.1997 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

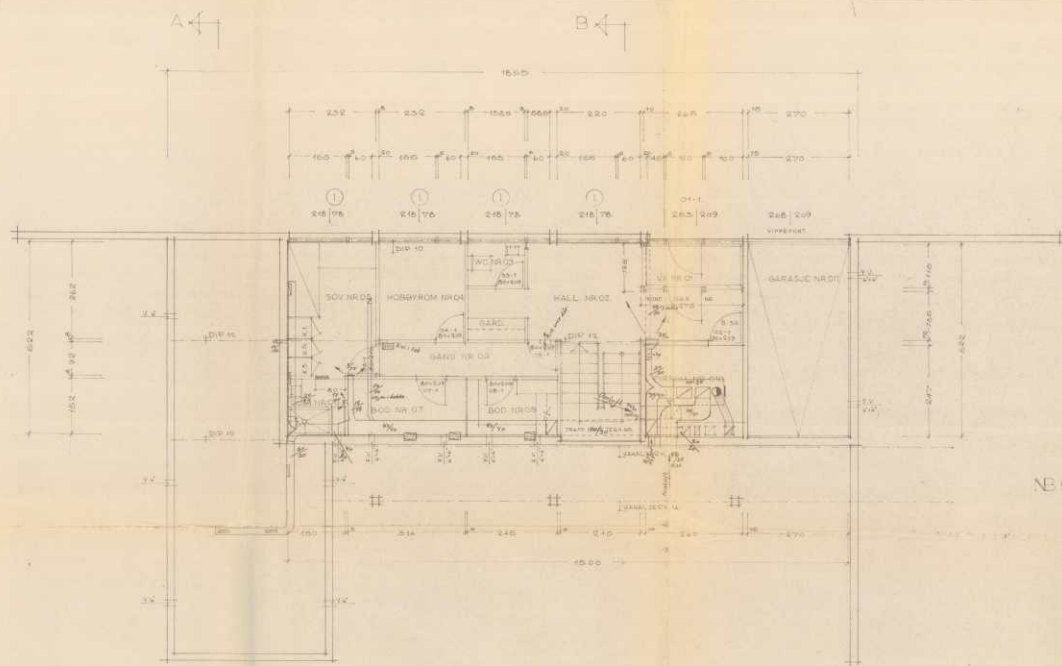




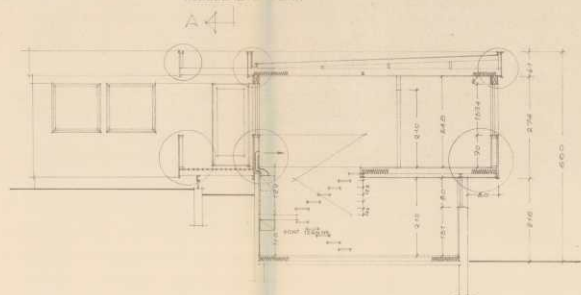
1 ETS PLAN

Kortplanlegging		1:50	
av: Hans Sævi-Hansen		26. 8. 53	
B. M. HEEDE			
STADENGE			

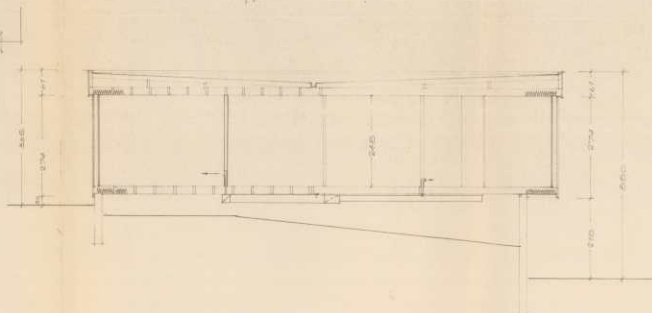
BYGNINGSFØRTEGNET I RETANGEL
A. M.



KJELLERETS PLAN



SNITT B-B

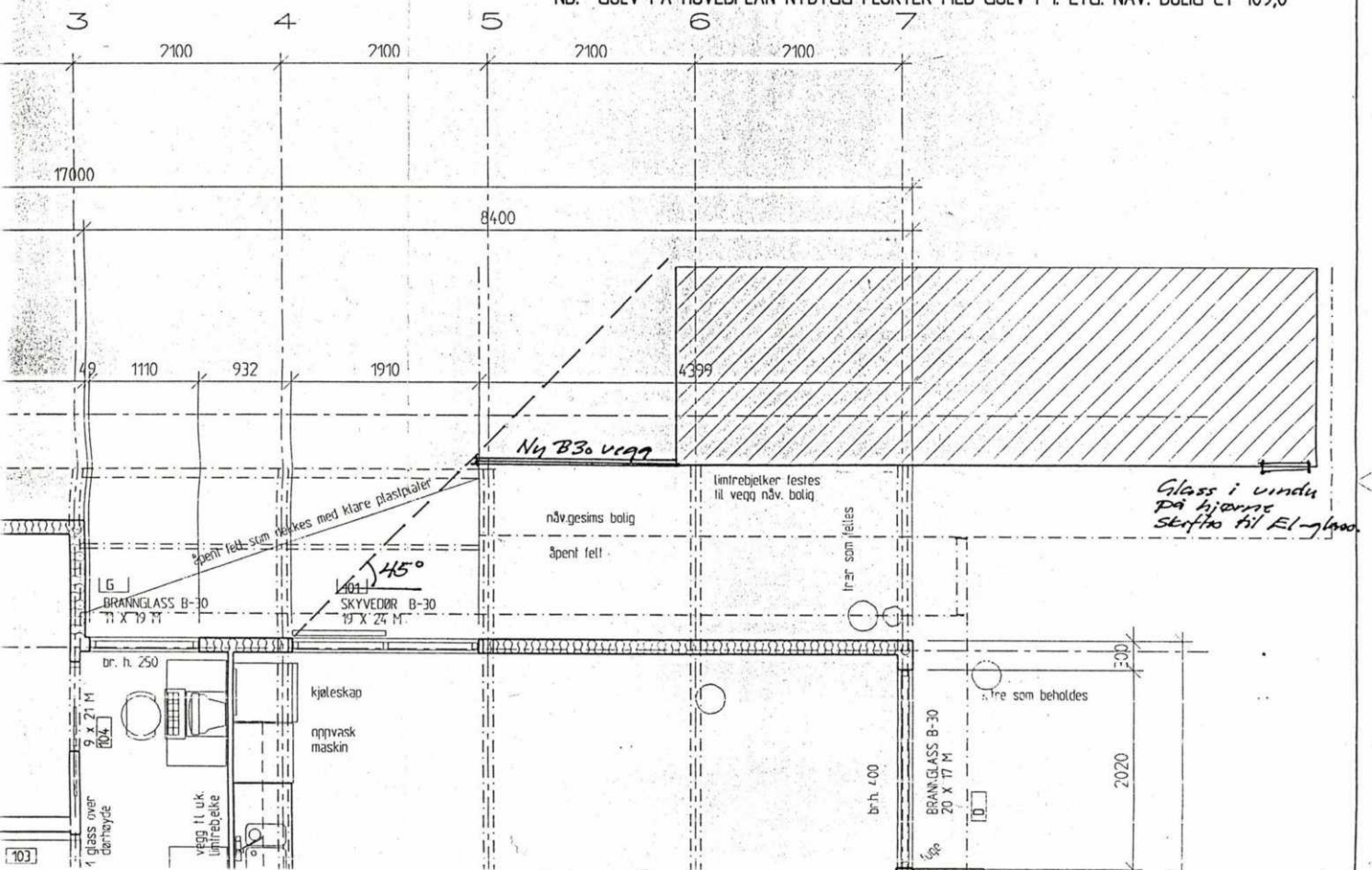


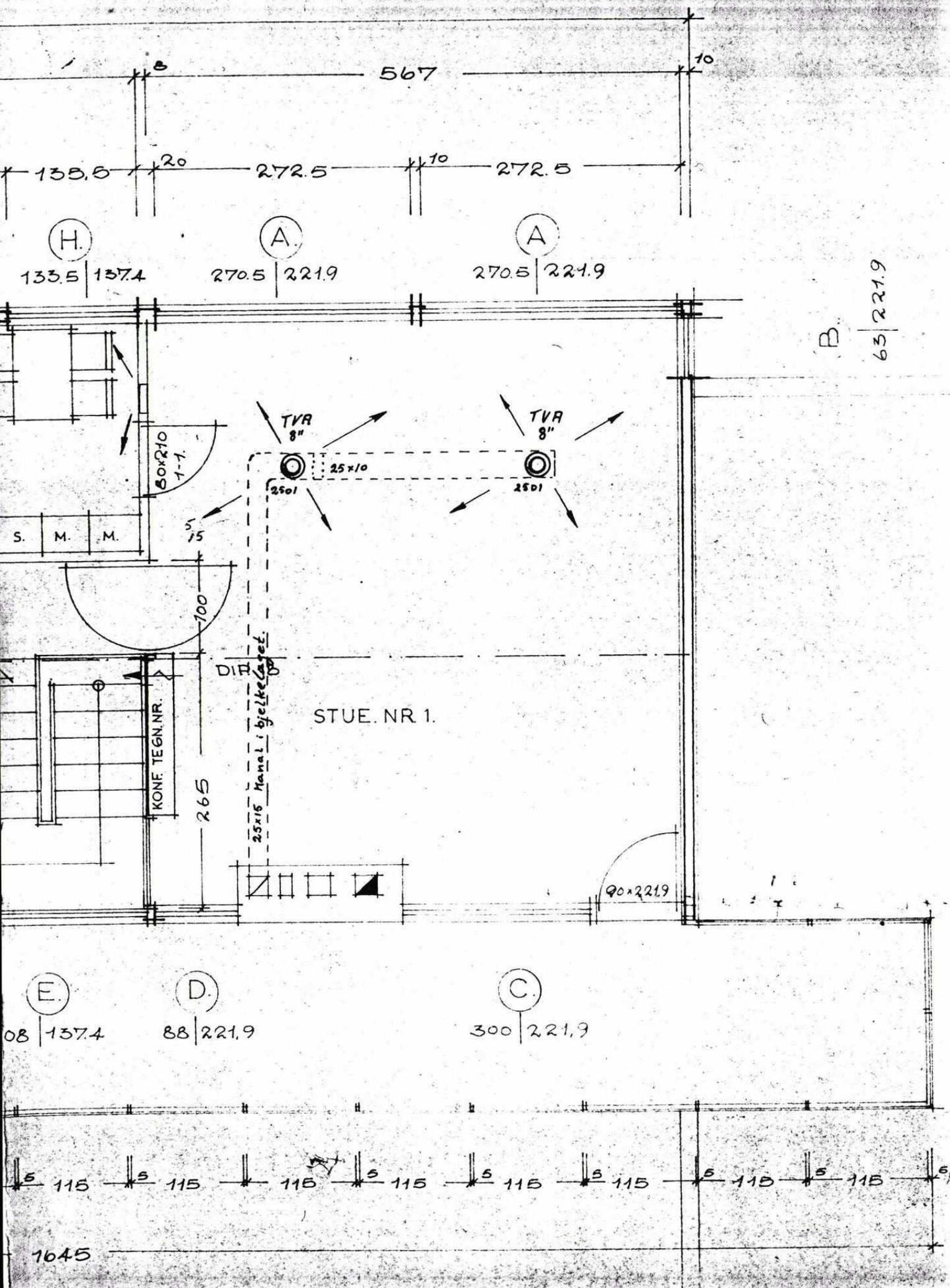
SNITT A-A

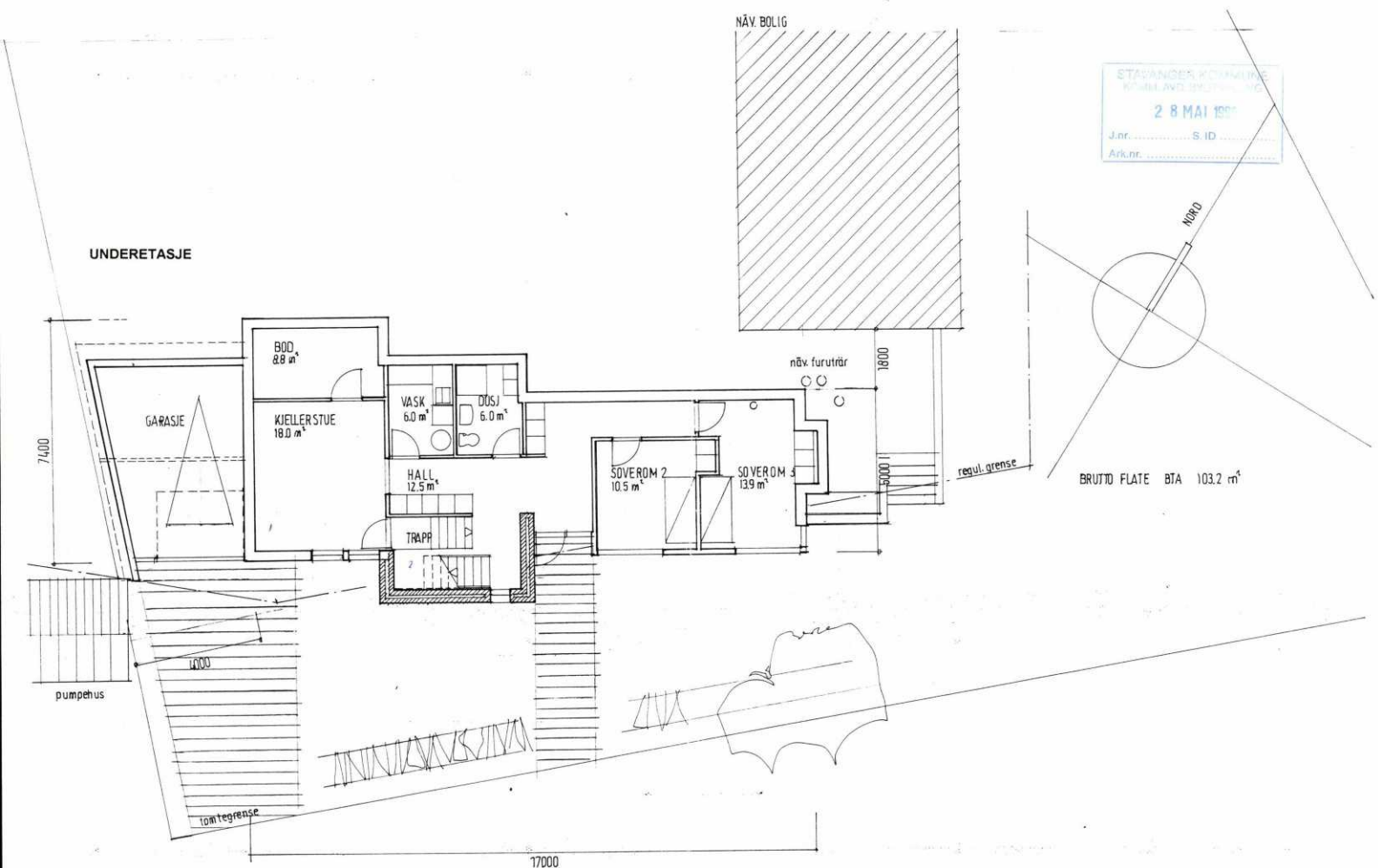
NO. 1 DETALJER KONSTRUKTION

Konstruktør	1:50	22. 5/23
Ansvarlig		
B. M. HEEDER		
STATSBYGNINGS		

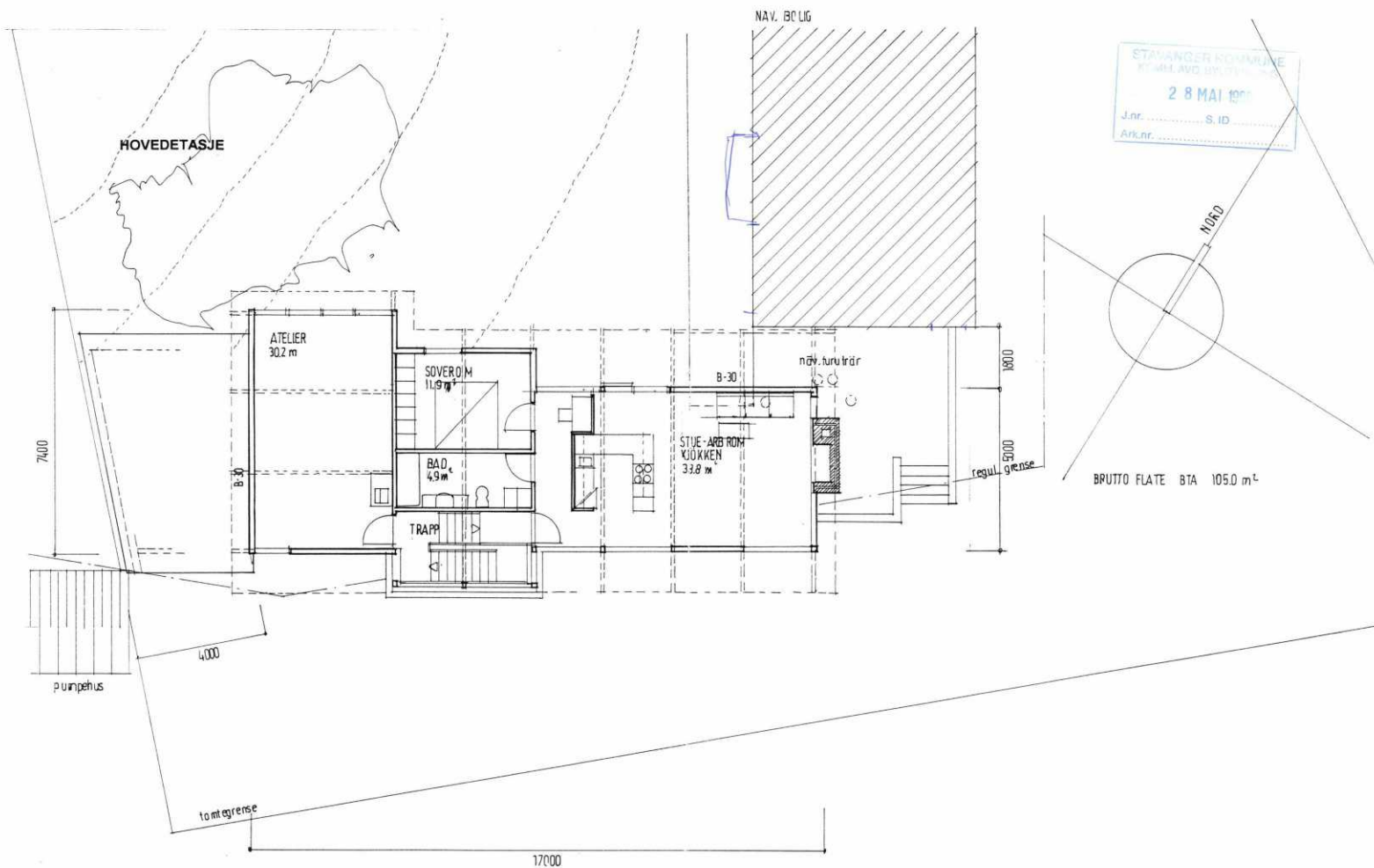
NB. GULV PÅ HOVEDPLAN NYBYGG FLUKTER MED GULV I 1. ETG. NÅV. BOLIG CT 109,0







SKISSEFORSLAG ENEBOLIG FOR
H. SUNDT-HANSEN - ULLANDHAUGVEIEN 127
UNDERETASJE M 1:100
SIV.ARK. MNAL PER FALTINSEN MAI 96



SKISSEFORSLAG ENEBOLIG FOR
H. SUNDT-HANSEN - ULLANDHAUGVEIEN 127
HOVEDETASJE M 1:100
SIV.ARK. MNAL PER FALTINSEN MAI 96

PLAN

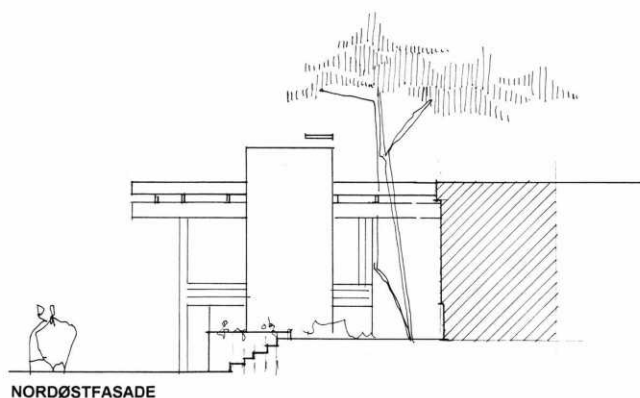


OPPRISS

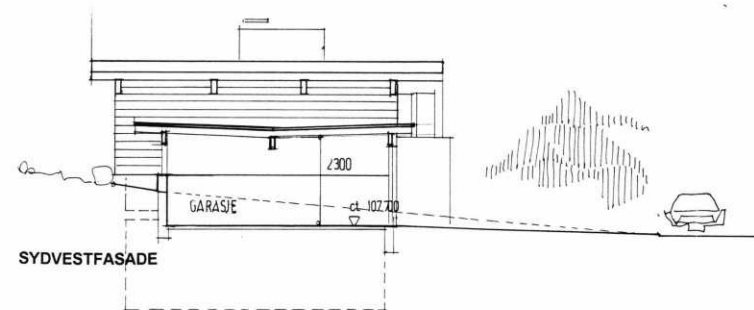


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
13 MAI 1998
Jnr. S. ID
Ark.nr.

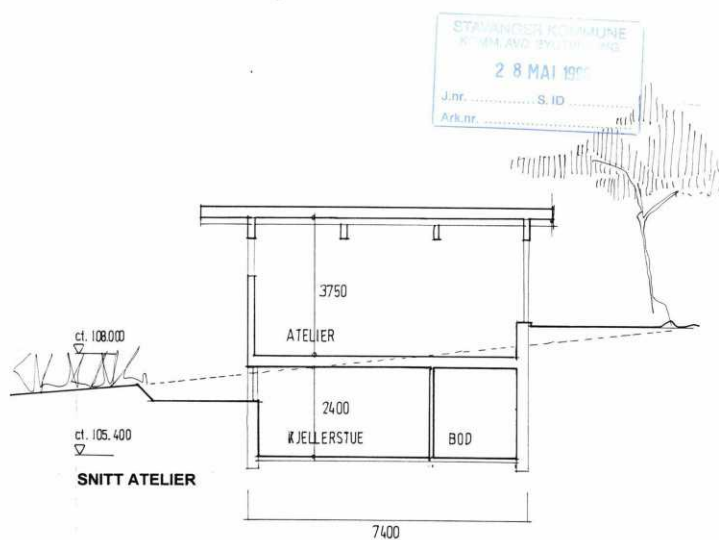
51556561-
51555091



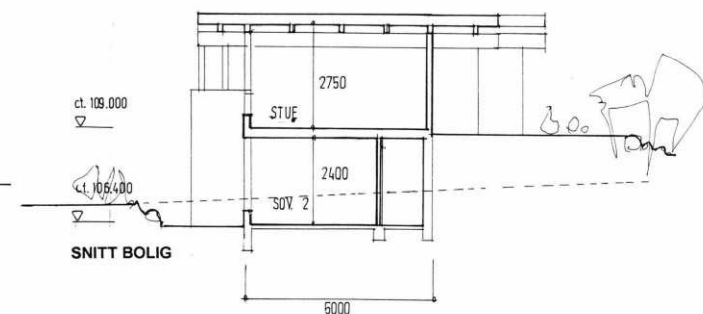
NORDØSTFASADE



SYDVESTFASADE



SNITT ATELIER



SNITT BOLIG

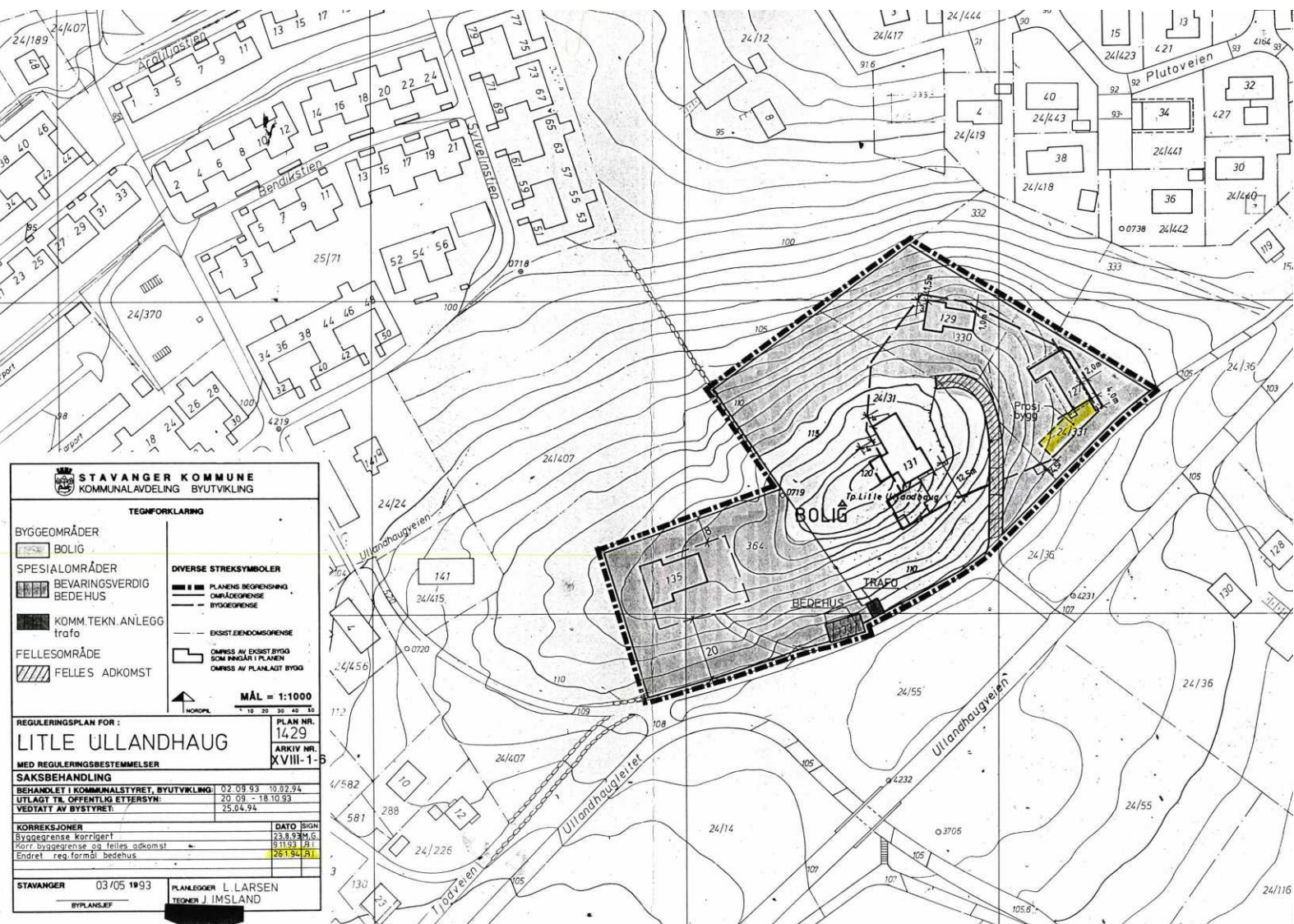
SKISSEFORSLAG ENEBOLIG FOR
H. SUNDT-HANSEN - ULLANDHAUGVEIEN 127
FASADE - SNITT M 1:100
SIV.ARK. MNAL PER FALTINSEN MAI 96

STANDAR KOMMUNE
KONST OG UTVIKLING
28 MAI 1996
J.nr. S.ID
Ark.nr.

SYDØSTFASADE

NORDVESTFASADE

SKISSEFORSLAG ENEBOLIG FOR
H. SUNDT-HANSEN - ULLANDHAUGVEIEN 127
FASADE M 1:100
SIV.ARK. MNAL PER FALTINSEN MAI 96



**STAVANGER KOMMUNE**
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING

TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
BOLIG
SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSVERDIG BEDEHUS
KOMM. TEKN. ANLEGG trafo
FELLESOMRÅDE
FELLES ADKOMST

DIVERSE STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
OMRÅDEGRENSE
BYGGEGRENSE
EKSTIST. EIDOMSGRENSE
OMRIS AV EKSTIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
OMRIS AV PLANLAGT BYGG

MÅL = 1:1000
NOROPL

REGULERINGSPLAN FOR:
LILLE ULLANDHAUG

PLAN NR.
1429
ARKIV NR.
XVIII-1-B

SAKSBEHANDLING

BEHANDLET I KOMMUNALSTYRET, BYUTVIKLING

02.09.93 18.02.94

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

20.03. - 18.10.93

VEDTATT AV BYSTYRET:

25.04.94

KORREKSJONER

Byggegrense korrigert

23.8.93 M.G.

Korr. byggegrense på felles adkomst

9.11.93 J.B.

Endret reg. formål bedehus

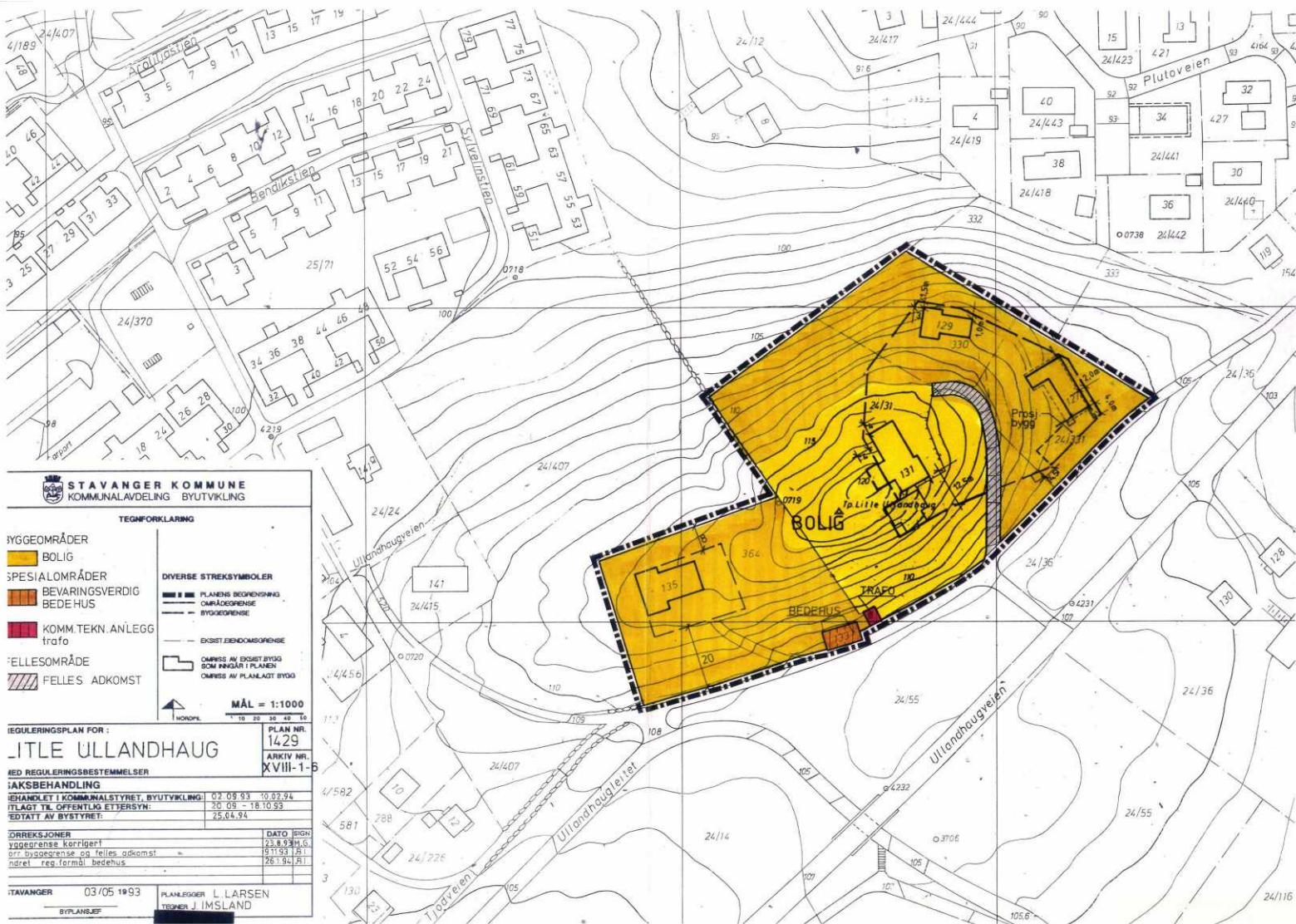
26.1.94 J.B.

STAVANGER 03/05 1993

PLANLEDER L. LARSEN

TEGNER J. IMSLAND

BYPLANLEF



STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING

TEGNFORKLARING

HYGGEOMRÅDER

- BOLIG
- SPECIALOMRÅDER
- BEVARINGSVERDIG BEDEHUS
- KOMM. TEKN. ANLEGG trafo
- FELLESOMRÅDE
- FELLES ADKOMST

DIVERSE STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- OMRÅDESGRENSE
- BYGGEOMRÅDESGRENSE
- EXIST. EIDOMSGRENSE
- OMRIS AV EKST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRIS AV PLANLAGT BYGG

MÅL = 1:1000

REGULERINGSPLAN FOR:
LITTE ULLANDHAUG

PLAN NR. 1429

ARKIV NR. XVIII-1-5

RED. REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING

BEHANDLET I KOMMUNALSTYRET, BYUTVIKLING: 02.09.93 10.02.94

ITILAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 20.08 - 18.10.93

EDTATT AV BYSTYRET: 25.04.94

ORREKSJONER

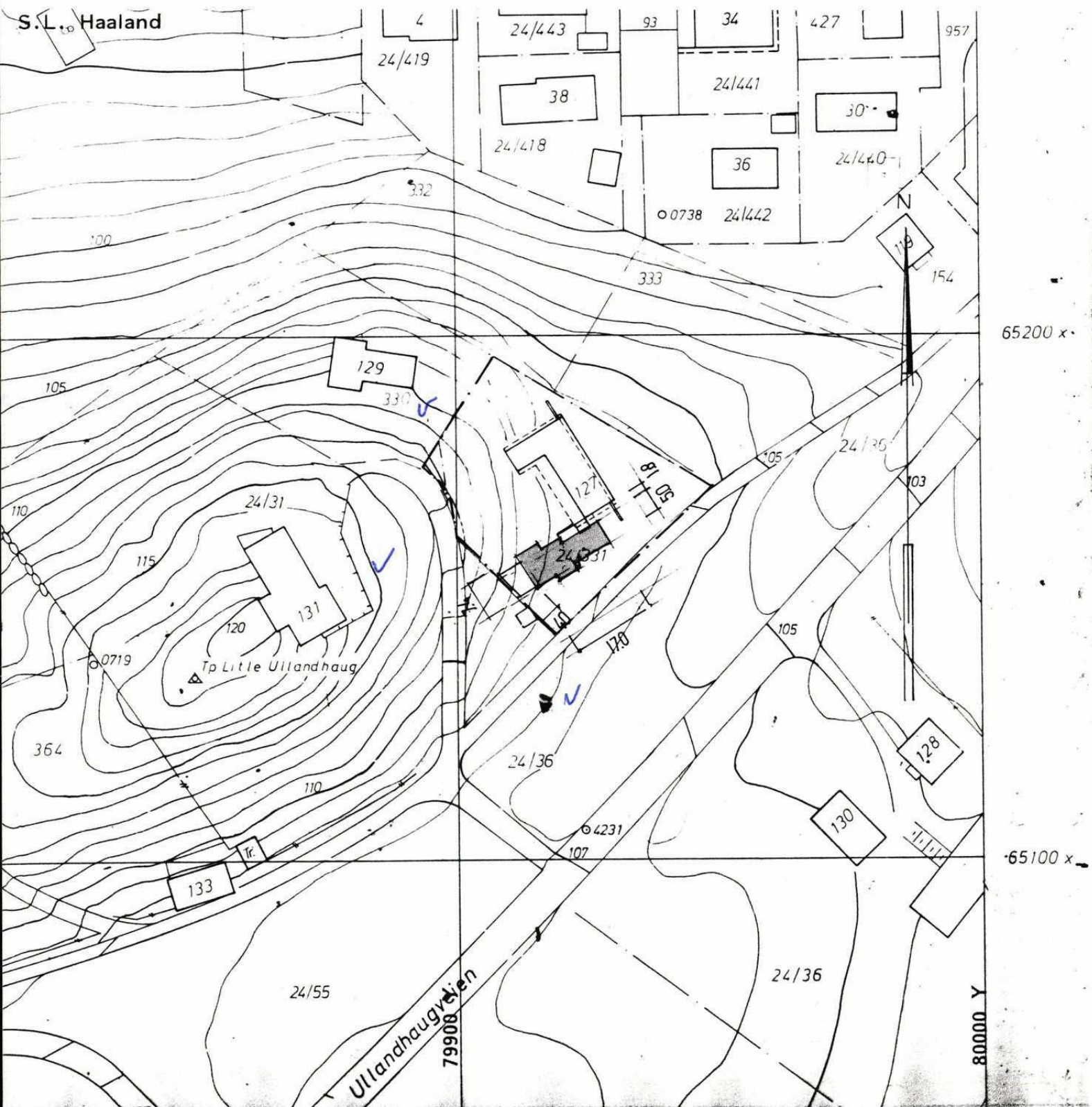
	DATE	SIGN.
yggegrense kerfiser	23.8.93	B.I.
err. byggegrense og felles adkomst	19.11.93	B.I.
ndret. reg. formål. bedehus	26.1.94	B.I.

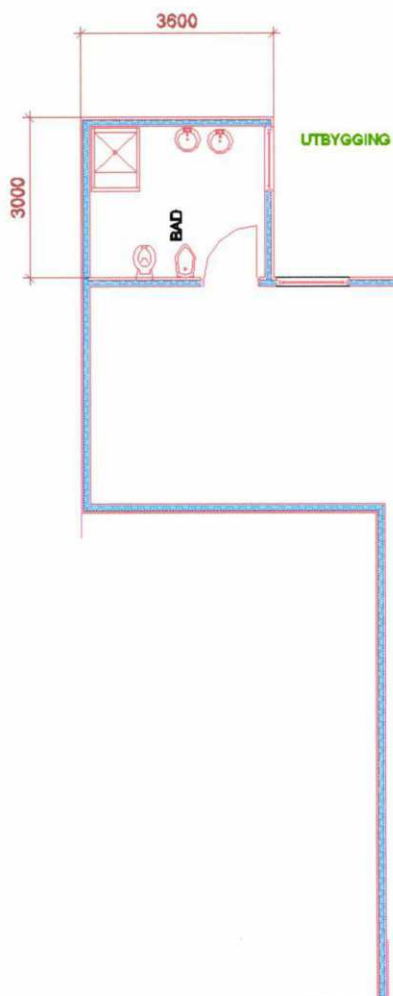
STAVANGER 03/05 1993 **PLANLEDER L. LARSEN**
BYPLANSJEF **TRONER J. IMSLAND**

Hjemmelshaver : Hans Sundt-Hansen
24/330 : Ranghild Meek
24/332, 333 : Stavanger Kommune
24/36 : Kristine Gilje
24/31 : Christian Bjelland

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
28 MAI 1996
J.nr. S. ID
Ark.nr.

Wils. A. Krohn
Nils A. Krohn





STAVANGER KOMMUNE
Sentralkontoret

Dato: 20 NOV. 2003

S.nr. 03/12420 Jnr. 062920/03

Ans. KB Arkivkode 142

UTBYGGING AV 1. ETG

1	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
2	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
3	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
4	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
5	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
6	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
7	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
8	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
9	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
10	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
11	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
12	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
13	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
14	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
15	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
16	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
17	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
18	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
19	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
20	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
21	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
22	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
23	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
24	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
25	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
26	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
27	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
28	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
29	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
30	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
31	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
32	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
33	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
34	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
35	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
36	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
37	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
38	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
39	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
40	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
41	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
42	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
43	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
44	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
45	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
46	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
47	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
48	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
49	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
50	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
51	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
52	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
53	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
54	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
55	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
56	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
57	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
58	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
59	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
60	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
61	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
62	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
63	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
64	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
65	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
66	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
67	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
68	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
69	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
70	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
71	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
72	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
73	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
74	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
75	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
76	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
77	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
78	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
79	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
80	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
81	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
82	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
83	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
84	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
85	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
86	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
87	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
88	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
89	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
90	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
91	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
92	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
93	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
94	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
95	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
96	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
97	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
98	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
99	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03
100	UTBYGGING AV 1. ETG	20 NOV 03

PLAN 1. ETG

PER FALTINGEN AS

101

1 1



STAVANGER KOMMUNE
Sønnetsarkivet

Date: 20 NOV. 2003

S.nr. 03/1240 062920/0

Avd. KB, Arkivkode 142

[illegible]



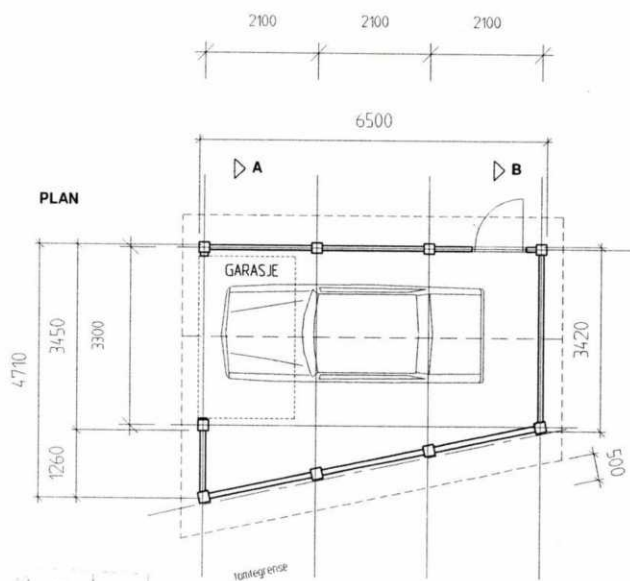
STAVANGER KOMMUNE
Sentraltidkvet

Dato: **20 NOV. 2003**

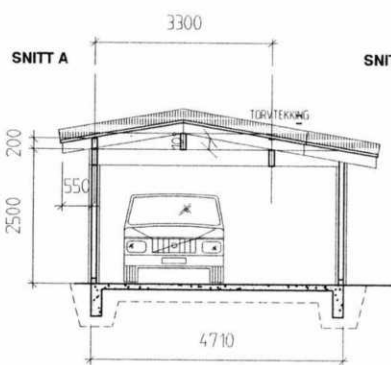
S.nr. J.nr.

Ård. Artikkelkode

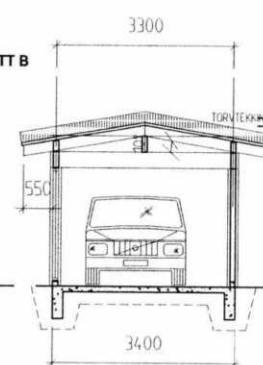
[illegible]



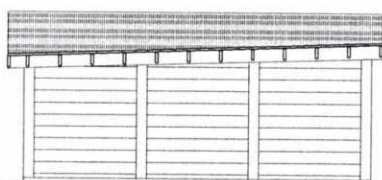
PLAN



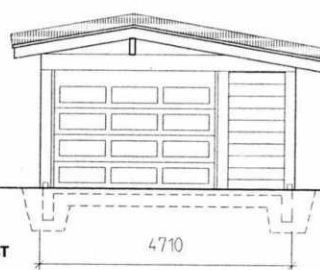
SNITT A



SNITT B



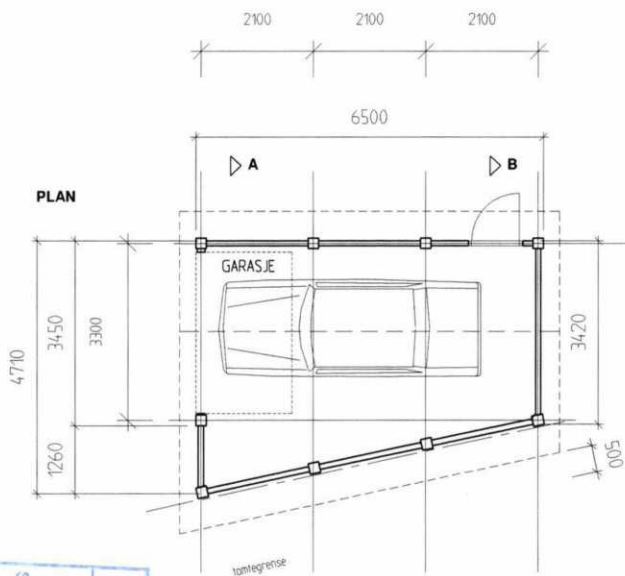
FASADE MOT SYDØST



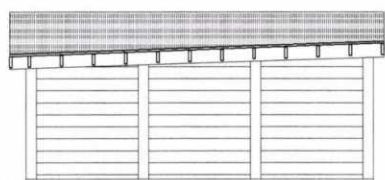
FASADE MOT SYDVEST

HISTORISKE KONTROLLER PÅ VEST			
1	BOKET (INSTRUKS)	AV	4/2000
2	BOKET (INSTRUKS) KUN	AV	7/2000
3	OPPLISNING	AV	10/2000
PROJEKT			
HANS SUNDT-HANSEN			
GARASJE			
ULLANDHAUGVEIEN 127			
A PER FALTINGEN AS			
PLAN-SNITT-FASADER			
1:100			
A 101			
4			

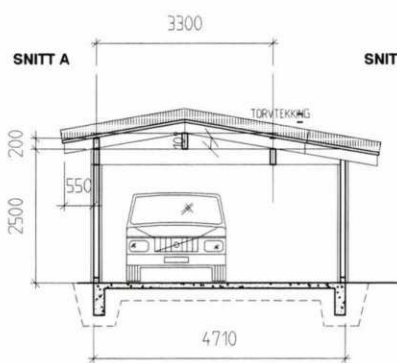
FORPROSJEKT



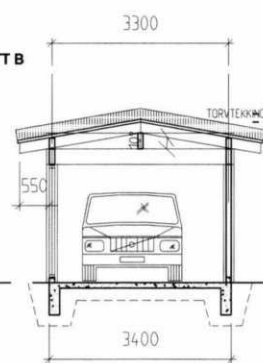
PLAN



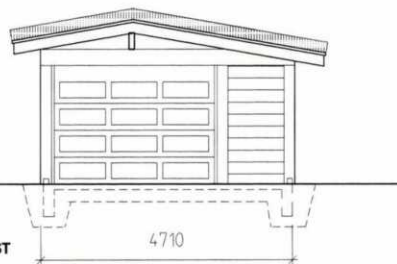
FASADE MOT SYDØST



SNITT A



SNITT B



FASADE MOT SYDVEST

MÅL, MATERIAL OG FARGE			
nr.	beskrivelse	mål	enhet
1	PORT	1	st
2	PORT	1	st
3	PORT	1	st
4	PORT	1	st
5	PORT	1	st
6	PORT	1	st
7	PORT	1	st
8	PORT	1	st
9	PORT	1	st
10	PORT	1	st
11	PORT	1	st
12	PORT	1	st
13	PORT	1	st
14	PORT	1	st
15	PORT	1	st
16	PORT	1	st
17	PORT	1	st
18	PORT	1	st
19	PORT	1	st
20	PORT	1	st
21	PORT	1	st
22	PORT	1	st
23	PORT	1	st
24	PORT	1	st
25	PORT	1	st
26	PORT	1	st
27	PORT	1	st
28	PORT	1	st
29	PORT	1	st
30	PORT	1	st
31	PORT	1	st
32	PORT	1	st
33	PORT	1	st
34	PORT	1	st
35	PORT	1	st
36	PORT	1	st
37	PORT	1	st
38	PORT	1	st
39	PORT	1	st
40	PORT	1	st
41	PORT	1	st
42	PORT	1	st
43	PORT	1	st
44	PORT	1	st
45	PORT	1	st
46	PORT	1	st
47	PORT	1	st
48	PORT	1	st
49	PORT	1	st
50	PORT	1	st
51	PORT	1	st
52	PORT	1	st
53	PORT	1	st
54	PORT	1	st
55	PORT	1	st
56	PORT	1	st
57	PORT	1	st
58	PORT	1	st
59	PORT	1	st
60	PORT	1	st
61	PORT	1	st
62	PORT	1	st
63	PORT	1	st
64	PORT	1	st
65	PORT	1	st
66	PORT	1	st
67	PORT	1	st
68	PORT	1	st
69	PORT	1	st
70	PORT	1	st
71	PORT	1	st
72	PORT	1	st
73	PORT	1	st
74	PORT	1	st
75	PORT	1	st
76	PORT	1	st
77	PORT	1	st
78	PORT	1	st
79	PORT	1	st
80	PORT	1	st
81	PORT	1	st
82	PORT	1	st
83	PORT	1	st
84	PORT	1	st
85	PORT	1	st
86	PORT	1	st
87	PORT	1	st
88	PORT	1	st
89	PORT	1	st
90	PORT	1	st
91	PORT	1	st
92	PORT	1	st
93	PORT	1	st
94	PORT	1	st
95	PORT	1	st
96	PORT	1	st
97	PORT	1	st
98	PORT	1	st
99	PORT	1	st
100	PORT	1	st

FORPROSJEKT

A 101 - 4

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 10 FEB. 2003
Snr.: 03/01878 jnr.: 008765/03
Avd.: KB Arkivkode: L 42



STAVANGER KOMMUNE

Serviceorg

Postadr: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr: Olav Kyrresgate 23, 4005 Stavanger
Telefon 51 50 70 90 Faks 51 50 74 00
E-post: postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no

FORENKLET BYGGEKART

Gnr: Bnr: Fnr: Areal (DEK): Areal (GAB): Adresse:

Dato: 10.6.2002 Sign:

24 331 0 1493

1481.1

ULLANDHAUGVEIEN 127 A
ULLANDHAUGVEIEN 127 B



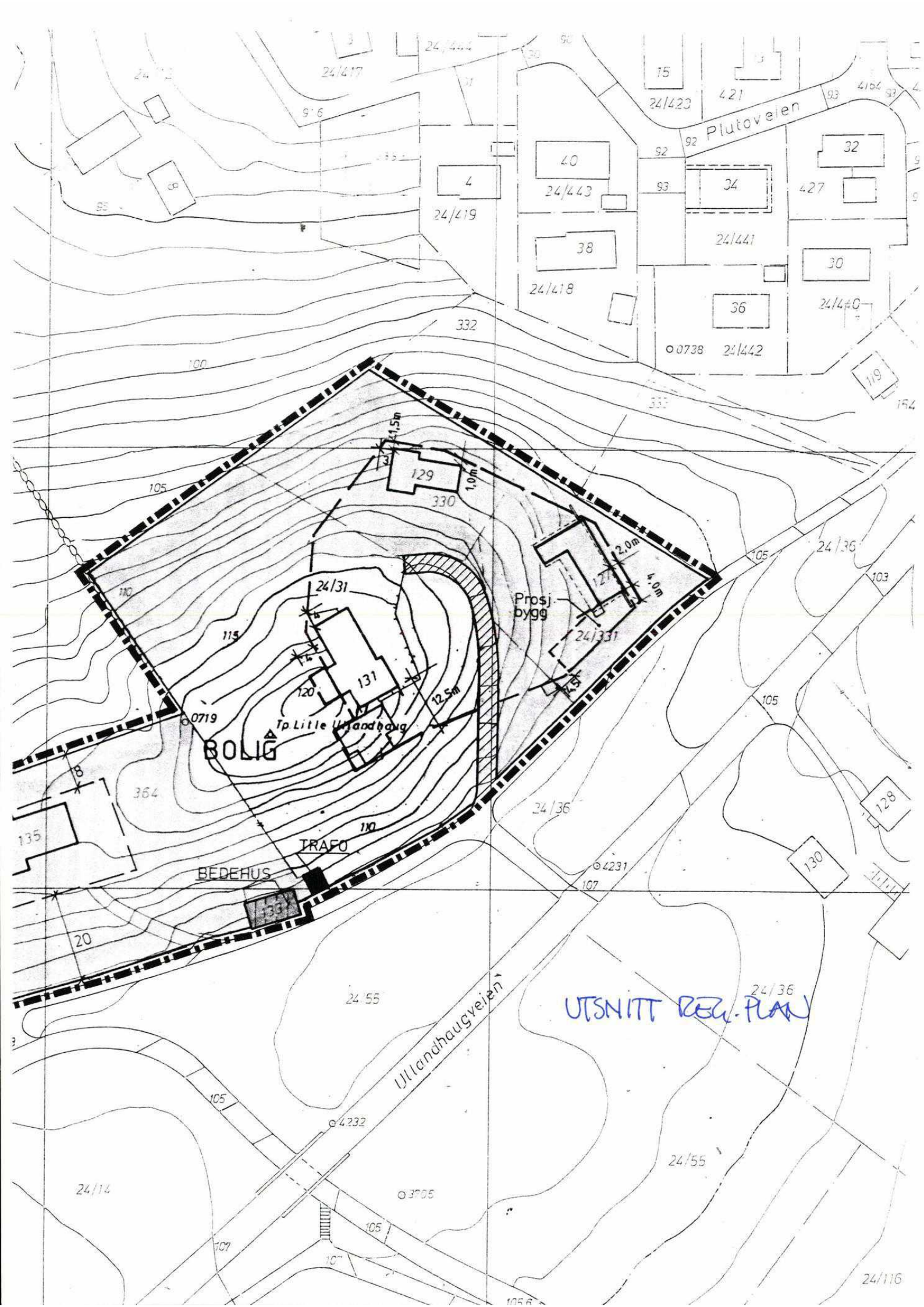
Tegnforklaring:

- Flendomsgrænse
- sikker
- omrisset grænse
- ukjent forløp
- Grensepunkt
- Fasumerke



Målestokk: 1:500

Ekvidistanse 1 meter





STAVANGER KOMMUNE

Serviceorg

Postadr: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr: Olav Kyrresgate 23, 4005 Stavanger
Telefon 51 50 70 90, Faks 51 50 74 00
E-post: postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no

FORENKLET BYGGEKART

Gnr: Bnr: Fnr: Areal (DEK): Areal (GAB): Adresse:

Dato: 10.6.2002 Sign:

24 331 0 1493 1481.1

ULLANDHAUGVEIEN 127 A
ULLANDHAUGVEIEN 127 B



Tegnforklaring:

- Flendomsgranse
- sikker
- omtvistet grense
- ukjent forløp
- Grensepunkt
- Fastmerke



Målestokk: 1:500

Ekvidistanse 1 meter

Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 24/331/0/0

Dato: 2026-02-23

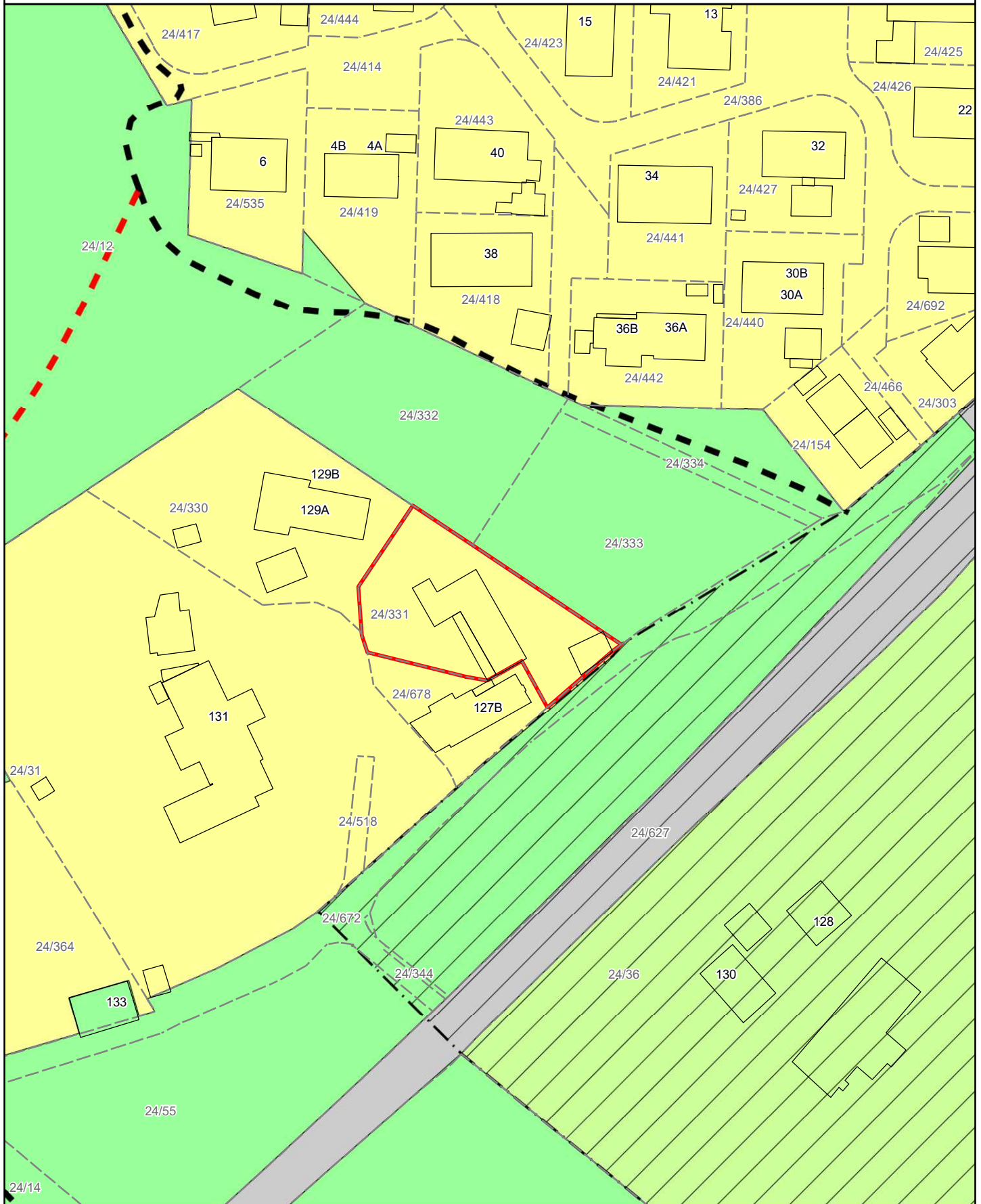
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Frrområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

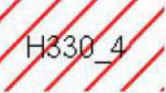
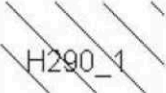
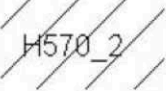
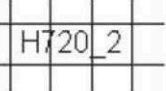
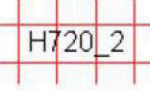
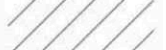
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	 H330_4	
KpSikringSone	 H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	 H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	 H720_2	 H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	 (PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	— — — — —
KpArealGrense	—————
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	— . — . — . — . — . —
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	- - - - -
KpRegulertHøyde	- - - - -

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3

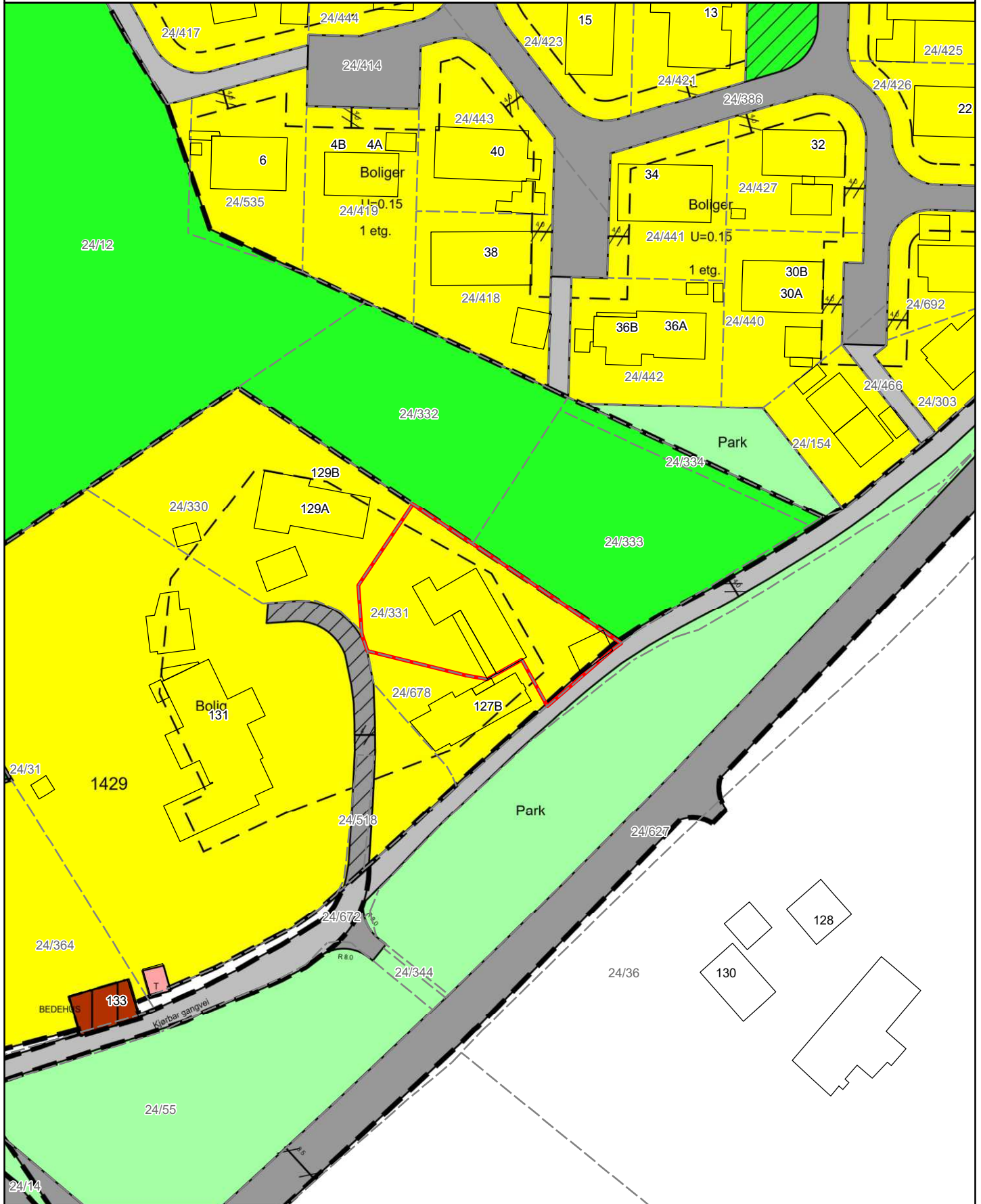


Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						

KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						

KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						

Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skatebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frionråde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsoområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

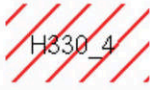
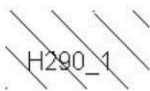
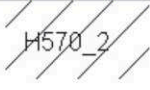
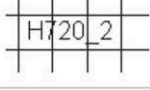
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytelefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

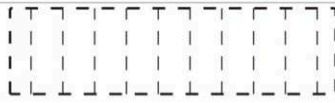
HENSYNSSONER FLATER

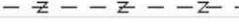
Flater	
Objekttype	Flatesignatur, næværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
Allmenntillegget barnehage
Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmenntillegget kirke
Allmenntillegget samlingslokale (grendehus mv.)
Allmenntillegget administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivt anlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPELALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernomsråde (på land)
Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
Klimaveronsone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøylesepark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmenntillegget
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornyelsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	26.02.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	24	Bnr:	331	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ullandhaugveien 127A						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

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

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

20.08.2025		Terminfaktura Kr 6892 (5)						
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp	
FASTDEL VANN	211	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1286,05	
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	316,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1492,3	
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225	
FASTDEL AVLØP	211	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1759,21	
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	316,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 2129,26	

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.02.2026 13:43



Eiendom 1103-24/331 Litle ullandhaug 2

Bruksnavn	Litle ullandhaug 2	Etablert dato	17.03.1961	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1020 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	1019,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	24	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	331	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ullandhaugveien 127A	4021 Stavanger	Haugtussa 2	Tjensvoll	Tjensvoll

Forretninger (17)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.03.1961	Kart- og delingsforretning	1103-24/31	Avgiver	-1481,1
		1103-24/331	Mottaker	1481,1
01.01.1980	Feilretting	1103-24/331	Avgiver	0
17.06.2004	Grensegang uten reell arealendring	1103-24/331	Avgiver	0
		1103-24/330	Mottaker	0
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-24/364	Berørt	0
		1103-24/130	Berørt	0
		1103-24/226	Berørt	0
		1103-24/466	Berørt	0
		1103-24/516	Berørt	0
		1103-24/386	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-24/333	Berørt	0
		1103-24/14	Berørt	0
		1103-24/112	Berørt	0
		1103-24/627	Berørt	0
		1103-24/331	Berørt	0
		1103-24/672	Berørt	0
		1103-24/344	Berørt	0
		1103-24/131	Berørt	0
		1103-24/414	Berørt	0
		1103-24/36	Berørt	0
		1103-24/518	Berørt	0
		1103-24/154	Berørt	0
		1103-24/517	Berørt	0
		1103-24/334	Berørt	0
		1103-24/31	Berørt	0
		1103-24/55	Berørt	0
		1103-24/329	Berørt	0
		1103-24/410	Berørt	0
		1103-24/305	Berørt	0
		1103-24/303	Berørt	0
		1103-24/407	Berørt	0
20.12.2013	Annen forretningstype	1103-24/331	Berørt	0
17.12.2014	Oppmålingsforretning	1103-24/331	Berørt	0
		1103-24/672	Berørt	0
		1103-24/31	Berørt	0
23.12.2014	Annen forretningstype	1103-24/331	Berørt	0
		1103-24/331	Avgiver	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.12.2014	Oppmålingsforretning	1103-24/678	Mottaker	464,7
		1103-24/672	Berørt	0
		1103-24/31	Berørt	0
		1103-24/331	Avgiver	-464,7

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4317564		Sefrak	Nei
Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
			Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	Har heis	Nei
Etasjer	2	Areal, (bebyggd/ubebyggd)		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	224	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	146/0	0/0	146/0
U01	Underetasje	0	78/0	0/0	78/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4859219		Sefrak	Nei
Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.04.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	
Tatt i bruk	05.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	Har heis	Nei

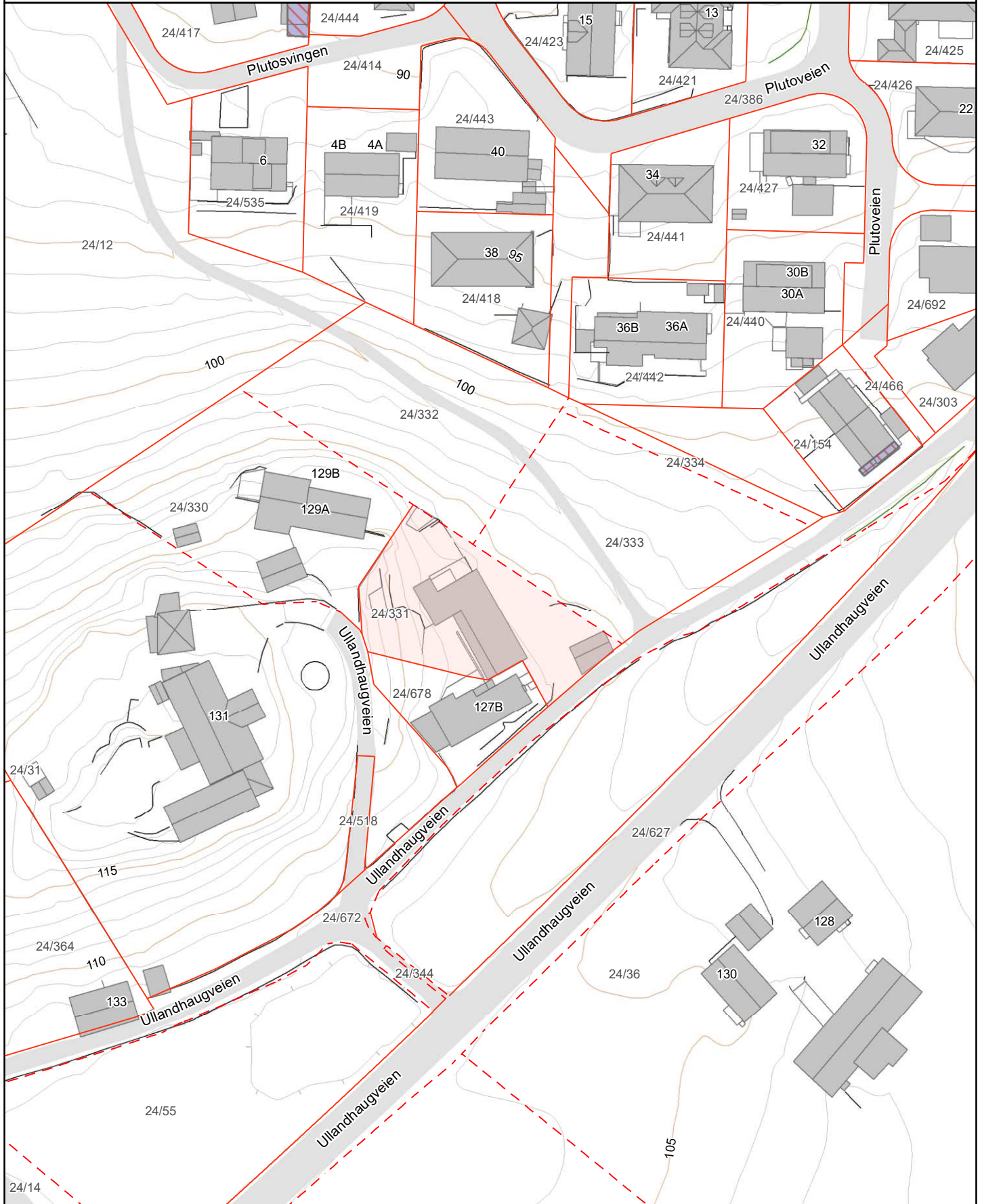
Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	23/0	23/0

Gnr/Bnr: 24/331/0/0
Dato: 2026-02-23
Målestokk: 1:1,000



Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 24/331/0/0

Dato: 2026-02-23

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner 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. FASTMONTERTE 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:

Ullandhaugveien 127A, 4021 Stavanger
Gnr. 24, Bnr. 331, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

301260055

Meglerforetak:

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler:

Stine Haferkamp

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 936 09 729

E-post:

haferkamp@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> |
|---|--|--|
-