PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

# VINKELGATA 11

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Retningslinjer for Trehusbyen

Ferdigattest

Tegninger

Servitutt

Utskrift fra matrikkel

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport enebolig

**Vinkelgata 11**
**4013 Stavanger**



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 0 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 16 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 8 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Ørjan Samland**
Dato: 09.06.2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* 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:55, Bnr: 1546 |
| **Hjemmelshaver:** | Dong Zeng |
| **Tomt:** | 67 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Boligbebyggelse |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Se meglers opplysninger |
| **Forsikringsforhold:** | Ukjent |
| **Ligningsverdi:** | Ukjent |
| **Byggeår:** | 1860 |
| **Fnr:** | |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 09.06.2026 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Det var regnbyger med ca. 12 grader på befaringsdagen. |
| **Oppdragsgiver:** | Dong Zeng |
| **Tilstede under befaringen:** | Leietakere i hybel og bolig |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 2 |

**OM TOMTEN:**
Stort sett opptar boligen hele tomten.
Trapp i betong på siden og bakside.

**OM BYGGEMETODEN:**
Grunnmur er i antatt lødd tegl-stein/naturstein som er pusset inn/utvendig.
Støpt gulv i underetasje.

Boligens yttervegger er av laft. Yttervegger er fra byggeår men isolert i nyere tid.
Yttervegger er kledd utvendig med liggende bordkledning, usikker alder men fra nyere tid ca. tidlig 2000 tallet.
Bjelkelag er i trevirke.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra 1970 - 2024
Boligens takform har saltak, tekket utvendig med betong-panner, antatt fra ca. 80-90 tallet.
Takrenner, nedløp og beslag er i aluminium.
Takkonstruksjon fra byggeår er erfaringsmessig oppført på åser.
Utvendige trapper er i betong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen i 1. og 2. etasje har generell slitasje, og tilstanden vurderes som gjennomsnittlig over normalen for alder. Overflater, innredninger og enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold og oppgraderinger for å imøtekomme normal forventet standard.

Utvendig bordkledning fremstår i grei stand, og enkelte vinduer vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og visuell tilstand. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og utskiftinger over tid.

Boligen generelt har behov for tiltak for å bringes opp til normal standard, mens kjellerdelen vurderes som så skadet at den kan rives i sin helhet før ny oppbygging.

Kjeller/hybel – tilstand og skadeomfang
Hybel i kjeller har omfattende skader og betydelig slitasje, og vurderes å være i en slik tilstand at fullstendig rehabilitering må påregnes.
Konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner fremstår som uegnede for videre bruk uten total oppgradering.

Det er påvist fuktskader i både gulv og vegger, og målinger viser høyt fuktinnhold i borhull, noe som bekrefter aktiv eller vedvarende fuktbelastning i konstruksjonene. Fuktproblematikken vurderes som gjennomgripende og ikke begrenset til overflaten.

Vedvarende fukt kan føre til skjulte råteskader og material nedbrytning.

Høyt fuktinnhold gir økt risiko for mugg- og soppdannelse, som kan påvirke både inneklima og bygningsdeler negativt.

Skadeomfanget kan øke dersom tiltak utsettes, og tekniske installasjoner i fuktutsatte områder kan være sikkerhetsmessig uforsvarlige.

Konsekvens
Omfattende reparasjonsbehov og betydelige kostnader ved utbedring.

Risiko for ytterligere skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kjellerdelen vurderes som ikke egnet for bruk før full rehabilitering eller riving.

Anbefaling
Det anbefales å rive hybelen i sin helhet eller gjennomføre en total rehabilitering basert på faglig vurdering av fuktomfang og konstruksjonenes tilstand.
Det må etableres drenering og fuktsikring rundt boligen for å redusere fuktbelastningen. Dette kan være utfordrende slik boligen er oppført, da naboeiendommer grenser helt inn til boligen enkelte steder.

For nærmere informasjon om boligens tilstand, avvik og anbefalte tiltak, se rapporten i sin helhet.

**ANNET:**

**DOKUMENTKONTROLL:**
Eiendom Norge.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Innvendige vegger og tak i boligen består av malte plater.
Gulv har for det meste parkett, laminat og fliser.

Bad hybel.
Har fliser på vegger og gulv.
Gulv har varmekabler og taket har malte plater.
innredning, servant, speil, blandebatteri, dusjdører i glass med blandebatteri, garnityr og vegghengt toalett.
Ventilert med mekanisk vifte på vegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Vaskerom hybel.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på gulv.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken hybel har skap, skuffer, profilerte fronter med hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp og frittstående kjøleskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast,

Bad 1. etasje.
Har fliser på vegger og gulv med varmekabler i gulv. Malte plater i tak.
Vegghengt toalett, innredning med servant, blandebatteri og speil.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken 2. etasje har skap, skuffer, profilerte fronter med hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

Trapper/rekkverk innvendig er i malt trevirke.
Innvendige dører er i malt trevirke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Takhøyder.
Kjeller hybel målt til ca. 236 cm.
1. etasje er målt til ca. 240 cm.
2. etasje er målt fra ca. 138-231 cm.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Fritt salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Boligen er antatt rehabilitert i nyere tid, årstall er usikkert.
Noen vindu og dører er skiftet i 2006-2024.
Innvendige overflater er rehabilitert.
Våtrom er rehabilitert.
Utvendig bordkledning er fra nyere tid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller hybel | 29 | | | |
| 1. Etasje | 32 | | | |
| 2. Etasje | 32 | | | 10 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | 10 |
| SUM BRA | 93 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

©mstr.no

**BRA-i:**

Kjeller hybel.
Entre/gang, soverom, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

1. Etasje
Entre, trappegang, 2 soverom og bad.

2. Etasje.
Kjøkken, trappegang og stue.

---

**BRA-e:**

---

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

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

Kjeller hybel.
BRA-i inngår med 29 kvm.

1. Etasje.
BRA-i inngår med ca. 32 kvm.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 32 kvm.

TBA inngår med ca. 10 kvm. balkong med utgang fra kjøkken.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Boligen hadde svært mye lagrede gjenstander i samtlige etasjer, noe som i betydelig grad begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll på befaringsdagen. Gjenstander ble ikke flyttet på, og flere flater, konstruksjoner og installasjoner kunne derfor ikke inspiseres i sin helhet.

---

**ANDRE MERKNADER:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**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.

11/06/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

---

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

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

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Konstruksjoner av denne typen har høy alder og er oppført etter datidens byggeskikk uten moderne utvendig fuktsikring. Det må derfor påregnes naturlig fukttransport fra grunnen inn i grunnmuren, særlig i områder under terreng.
Begrenset inspeksjonsmulighet i utlektede og plateslåtte vegger gir usikkerhet knyttet til skjulte deler av grunnmuren.
Det foreligger risiko for skjult fuktpåvirkning som følge av konstruksjonens alder og manglende moderne fuktsperrer.
Over tid kan fuktbelastning medføre økt slitasje på murverket, redusert levetid, lokale skader i puss og overflater. Påvist fukt i hybel, mer omhandlet i punkt. 9.1
Utvendig er det observert mindre riss, flassende maling og avskalling av puss.

Kan ses i sammenheng med manglende "Drenering" av boligen.
Fukt- og kalkutslag kan indikere mangelfull drenering eller kapillært opptrekk.

Tilstandsgrad settes på grunn av konstruksjonens alder, begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til skjulte deler av grunnmuren. Fravær av moderne utvendig fuktsikring og drenering innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid,
noe som er typisk for bygninger fra denne perioden.



### Ingen 1.2 Krypekjeller

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

### TG 3 1.3 Drenering

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks. steinsetting av muren.
Utvendig fuktsikring/drenering er fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Mer omhandlet i punkt 9.1 "rom under terreng"
Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og
forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er mangelfullt fall fra terreng mot boligen, særlig på baksiden. Avløp i trapp har dårlig avrenning og bør rengjøres. Terreng bør justeres for å lede vann bort fra grunnmur. Fuktmålinger viser at drenering og tettesjikt har begrenset effekt. Ved funksjonssvikt må drenering og utvendig fuktsikring etableres. Manglende tiltak gir økt risiko for fuktinntrengning, mugg og skader på konstruksjoner.

Bygningsdelen har behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak. Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Uteblitte tiltak kan føre til gradvis skadeutvikling og betydelig økte utbedringskostnader.

### TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur i forskalings blokker på bakside av boligen.

**Merknader:** -
Støttemuren i forskalingsblokker på baksiden av boligen har noe skjevheter, trolig som følge av marktrykk fra fyllmasser. Forholdet vurderes som moderat, men bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre bevegelse eller forverring.



## 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.

©mstr.no



www.bmtf.no

Boligens yttervegger er av laft. Ytterveggene er fra byggeår, bordkledning og vannstokk er skiftet på tre sider.
Yttervegger er isolerte.
Kledning på bolig har noe usikker alder men er antatt ca. 20 år gammel.

Utvendig fasade består av liggende kledning.

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

Vegg mot nabohus er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert mangelfull lufting av bordkledningen i front av boligen. Utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjoner, noe som over tid kan gi råteskader. Ved råteskader vil vann lettere trekke inn bak kledningen og kunne forårsake fukt- og vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Lufting må etableres.

Det er også registrert manglende musetetting bak bordkledningen på steder der det er lufting. Manglende sperre mot gnagere kan gi tilkomst til konstruksjonen, med risiko for skader på isolasjon, treverk og tekniske installasjoner. Musetetting må etableres eller forbedres.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

---

Vindu/dører er i malt trevirke med isolerglass fra forskjellige årstall.

To vindu i 1. etasje er skiftet i 2024 er ok.
Vindu i front kjeller er skiftet i 2022 er ok men se kommentar under.
Vindu på kjøkken 2. etasje er skiftet i 2006.

Terrassedør på kjøkken 2. etasje er fra 1978.

Resterende vindu/dører er fra 1995.

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Dører og vindu tar i karm, i tillegg er flere vanskelige å åpne.
Vindu/dører har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. Deler av vindu og dører har begynnende skader.
Dører har fuktskjolder innvendig grunnet manglende pakninger. Resulterer i luftlekkasjer og kondenseringsskader.
Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Manglende vannbrett er registrert på dører/vindu.
Det er avdekket innvendige fuktskjolder og skader på flere vinduskarmer.
Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid, må påregnes utskiftet i de nærmeste årene.
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.

Vindu i front kjeller (fra 2022) har manglende utsparing i overkant, slik at vann fra grunnmur ledes inn mot vindu. Anbefalt repusset med riktig helning slik at vann ledes bort fra vindu.
I tillegg er ledning boret gjennom treramme i nedre del, noe som resulterer i uheldig fuktpåvirkning. Anbefalt forbedret.

Vindu i kjeller har omfattende skader og tydelig belegg etter nikotinpåvirkning. Overflaten fremstår misfarget og tilsmusset, og vinduet har behov for grundig rengjøring og vedlikehold. Videre vurdering av tilstanden bør gjøres etter rengjøring for å avdekke eventuelle underliggende skader.

Et vindu er knust og har behov for umiddelbare tiltak, kostnader settes til ca. 10 000,- gjelder utskifting av gjeldende vindu.

## 4. Tak

### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

---

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak, oppført på åser.
Yttertak er kledd med betong-panner, usikker alder men antatt fra 1980-90 tallet.
Undertak er erfaringsmessig bygget med bord, papp, strø og lekter, ikke mulig å kontrollere da bygningsdelen er gjenkledd.
Utvendig besiktiget visuelt fra balkong 2. etasje, utvendig besiktigelse er ikke mulig.
Innvendig besiktiget fra 2. etasje
Antatt levetid på undertak og takstein er mellom 20-50 år.
-Det er registrert nedbøy/skjevheter i takflate.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom.
Takkonstruksjon er antatt utført isolert mot takkonstruksjonen.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking, punkt 4.2

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen. Eldre tak har ofte manglende eller ingen luftespalter, og det ble heller ikke registrert synlig lufting i takutstikk.

Begrenset ventilering og manglende innsyn i konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, som råte, soppdannelse og svekkelse av bærende deler. For å sikre uttørking og hindre kondens må det etableres forskriftsmessig ventilering, eksempelvis ved luftespalter eller annen egnet løsning. Oppretting og eventuell forsterkning av takkonstruksjonen må påregnes.

Det er også registrert at det mangler snøfangere på takflaten. Dette kan medføre risiko for nedfall av snø og is, som kan forårsake skade på personer eller eiendom. Snøfangere bør vurderes montert der det er fare for snø- og isras.

### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

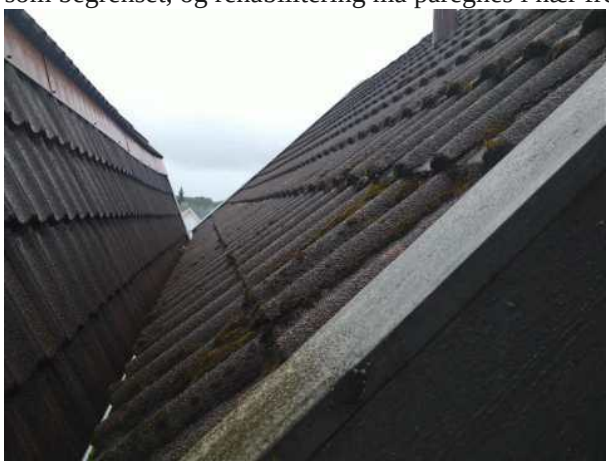
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

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

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for både undertak og taktekking. Eldre materialer har økt risiko for sprekker, avskalling og porøsitet, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.
Det må påregnes fagmessig gjennomgang av bly og beslag, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer. Eldre taktekking har generelt begrenset gjenværende levetid og kan gi fremtidige lekkasjer med tilhørende kostnader og konsekvensskader.
Tilstanden bør overvåkes jevnlig for å avdekke utvikling av skader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må både undertak og takstein skiftes ut. Tidspunktet for når utskifting blir nødvendig er vanskelig å fastslå, men resterende levetid vurderes som begrenset, og rehabilitering må påregnes i nær fremtid.



## TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

---

Takrenner, beslag og nedløp er i aluminium, usikker alder men antar ca. 15 år gamle.
Renner og nedløp fremstår i grei stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium er 20-30 år.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Takrennene er tilgrodd med mose, gress og organisk materiale, noe som reduserer vannføringen og kan føre til oppstuving av vann mot gesims og fasade. Tilstopping over tid kan gi økt fuktbelastning på takfot, kledning og underliggende konstruksjoner. Det anbefales rengjøring og jevnlig vedlikehold for å sikre normal avrenning og hindre skader.

Takrenner, beslag og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og det er registrert normal slitasje for alder. Renner og nedløp fungerer i dag, men utskifting må påregnes på sikt, gjerne i forbindelse med en fremtidig utskifting av takstein for å samordne arbeidet.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Loftkonstruksjonen er gjenkledd og derav ikke kontrollert. For ytterligere informasjon se punkt 4.1

**Merknader:**

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

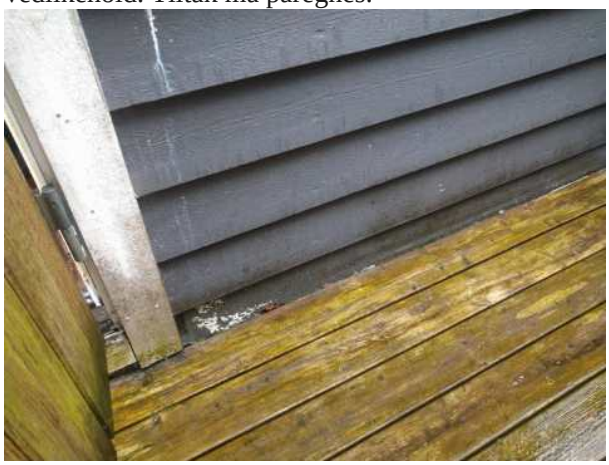
En balkong med utgang fra kjøkken ca. 10 kvm. Tett rekkverk med en høyde på ca. 90 cm. kledd med bord. Dagens krav til rekkverkshøyder er min. 100 cm. ikke krav til ombygging.

Terrassen er oppført med bjelkelag og søyler, men konstruksjonen er ikke mulig å inspisere da den er gjenkledd. Underliggende tilgang er heller ikke tilgjengelig på grunn av stor høyde fra terreng. Tilstanden til bjelkelag og søyler kan derfor ikke verifiseres, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Terrassebord har slitasje og har behov for vedlikehold og delvis utskifting. Det er registrert manglende beslag mellom yttervegg og terrasse, noe som fører til oppfukting av kledningsbord i nedre del. Den reduserte avstanden mellom terrasse og kledning gir samtidig begrenset utlufting, noe som øker risikoen for fuktopphopning i konstruksjonen.

For liten eller mangelfull avstand kan over tid medføre råteskader i kledning og konstruksjon, ved utviklet råte kan vann trekke inn bak kledningen og forårsake fukt- og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Terrassen fremstår med begrenset gjenværende levetid, og det er registrert skader som vurderes å skyldes mangelfullt vedlikehold. Tiltak må påregnes.



## 7. Piper og ildsteder

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har ikke pipe.

**Merknader:**

## 8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste parkett/laminat og fliser.
Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

**Merknader:** -
Kjeller ca. 12 mm.
1. etasje 14 mm. målt i gang og soverom.
2. etasje 14 mm. stue og kjøkken.

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

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Hybel

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng har utforede isolerte vegger som har malte plater. Tak har malte plater.
Gulv har parkett/laminat og fliser.
Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Entre/gang er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger.
Det er i tillegg utført fuktmålinger og fuktsøk flere steder i hybel.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er påvist fukt i utforede vegger gjennom borhull, med målt fuktinnhold på ca. 21 % vektprosent. Dette indikerer et aktivt fuktproblem i vegger mot grunnmur. Forholdet gir økt risiko for videre skadeutvikling under gjeldende temperatur- og fuktforhold, med fare for sopp- og råtedannelse, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjoner.

Det ble i tillegg gjennomført flere fuktsøk i gulv og vegger, som viste høye fuktverdier i betonggulv og veggkonstruksjoner. Dette bekrefter at fuktproblematikken er omfattende og ikke begrenset til enkeltområder.

Overflater i hybelen har omfattende nikotinskader og slitasje langt over normalt. Ventilasjon er totalt fraværende, noe som forsterker fuktproblematikken og gir dårlig luftkvalitet. Samtlige overflater må påregnes utskiftet.

Manglende ventilasjon i en fuktutsatt kjeller med redusert luftgjennomstrømning øker risikoen for muggvekst, luktproblemer og helsemessige konsekvenser.

Forholdene kan sees i sammenheng med mangelfull drenering og utvendig fuktsikring mot grunnmur.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene.
Skadede materialer må fjernes, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.
Tiltak vil omfatte utskifting av skadde konstruksjoner, forbedret ventilasjon, samt vurdering av drenering og utvendig fuktsikring.

Takstmannens prisvurdering for nødvendige tiltak og utskiftninger antas å være mer enn kr 300 000,-.



## TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Gulv i hybel består av parkett og fliser, støpt plate mot mark.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er påvist fukt i gulv ved fuktsøk og fuktmålinger, utført flere steder i hybelen. Forholdet kan skyldes manglende fuktsperre mot grunnen, og må også sees i sammenheng med manglende drenering og utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur. På grunn av fuktpåvirkning og omfattende skader i parkett må tiltak og fornyelser påregnes. Videre undersøkelser av fagperson anbefales i forbindelse med planlagt oppgradering av hybelen.

Det er registrert bom i enkelte fliser i gang, samt sprekker i fuger som følge av manglende limdekning. Dette kan over tid medføre bruddskader i fliser og svekkede fuger. Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør forholdet overvåkes for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser og fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.

Kostnader for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

**Merknader:**

## 10. Våtrom

### 10.1 Vaskerom hybel

**TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

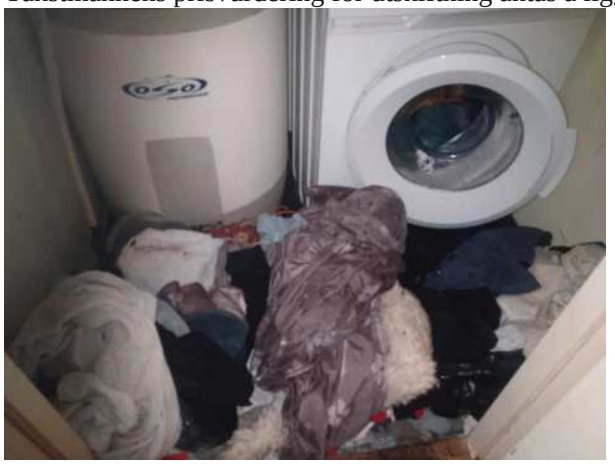
Vaskerom hybel.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på gulv.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.
Alder på våtrommet er ukjent.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Våtrommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, da leieboer hadde fylt hele rommet med skitne klær og rot. Av hensyn til egen sikkerhet og fremkommelighet ble våtrommet ikke ryddet eller inspisert nærmere.

På bakgrunn av påvist fukt i vegger og gulv i hele hybelen vurderes det som nødvendig å rive våtrommet i sin helhet. Våtrommet anses å ha utlevd sin normale levetid og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og utførelse. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning og utførelse må dokumenteres ved oppgradering.

Takstmannens prisvurdering for utskiftning antas å ligge mellom kr 100 000 og 300 000.



**TG iu** 10.1.2 Overflate gulv

Ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:**

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Påvist fukt i hele hybelen, våtrommet må rives i sin helhet, grunnet fukt.
Henviser til punkt 10.1.1

**Merknader:**

## 10.2 Bad hybel

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Har fliser på vegger og gulv.
Gulv har varmekabler og taket har malte plater.
innredning, servant, speil, blandebatteri, dusjdører i glass med blandebatteri, garnityr og vegghengt toalett.
Ventilert med mekanisk vifte på vegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.
Ukjent alder på våtrommet, men antatt fra tidlig 2000 tallet.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Våtrommet har skader på vegger og himling, samt omfattende forekomst av mugg/sopp og misfarging i samtlige fuger og på fliser. Overflater og utstyr fremstår sterkt tilgriset og ikke rengjort på flere år.

Det er ingen ventilasjon i våtrommet på befaringsdagen. Omfanget av sopp- og muggvekst indikerer at manglende ventilasjon har vært et vedvarende avvik over lengre tid.

Det er registrert manglende fuktsikring ved flere rørgjennomføringer, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

Det er påvist høyt fuktinnhold i både vegger og gulv, hvor fuktindikator gir fullt utslag. Det er heller ikke påvist bruk av mansjett i sluk, noe som ytterligere svekker tettesjiktets funksjon.

Det foreligger ingen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det må etableres drenshull ved toalettet slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og kan renne ut på gulvet. Manglende lekkasjevarsling innebærer risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner rundt sisternen.

Våtrommet har passert sin normale levetid og vurderes å måtte totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, herunder forskriftsmessig tettesjikt, korrekt utførelse rundt gjennomføringer og dokumentert oppbygging.

©mstr.no



www.bmtf.no




**TG 3** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Gulv har en sluk i plast, fliser med varmekabler.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskravene som gjaldt på byggetidspunktet. Det er registrert kun noen få millimeter fall i deler av gulvet, og dette er langt under minstekravet. I tillegg er det registrert motfall på ca. 10 mm. rett utenfor dusjsonen.

Krav til fall til sluk i dette tilfellet er 1:50 (min. 0,8 cm fra slukets senter i dusjsone) eller 1:100 på hele gulvflaten.

Manglende eller redusert fall til sluk gjør våtrommet mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Forholdet kan medføre stående vann, økt risiko for redusert sklisikkerhet, samt potensielt vannansamling i enkelte områder av gulvet.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at korrekt fall til sluk etableres.

Estimerte kostnader er medtatt i forrige punkt.



**Ingen** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Henviser til punkt 10.2.1 for ytterligere informasjon.
Forhold med fukt i våtrommet er medtatt i samme punkt, også estimerte kostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**

## 10.3 Bad 1. etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Har fliser på vegger og gulv med varmekabler i gulv. Malte plater i tak.
Vegghengt toalett, innredning med servant, blandebatteri og speil.
Varmtvannsbereder er plassert på gulv, ca. 200 liter.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.
Våtrommet har ukjent alder men antatt fra ca. tidlig 2000 tallet.

Våtrommet hadde mye lagrede gjenstander, noe som begrenset tilkomsten for visuell kontroll på befaringsdagen. Gjenstander ble ikke flyttet, og vurderingen er derfor gjort med redusert inspeksjonsgrunnlag.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det må etableres drenshull ved toalettet slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og kan renne ut på gulvet. Manglende lekkasjevarsling innebærer risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det er registrert bom i flere veggfliser, særlig rundt toalettkassen. En flis er sprukket på siden av toalettet. Slike avvik kan over tid føre til løs flis, bruddskader og redusert funksjon i overflatebelegget.

Avrenning fra vask har begrenset kapasitet, mulig vannlås må rengjøres. Hvis ikke avrenning forbedres, må avløp spyles, anbefalt av autorisert personell.

Den mekaniske ventilasjonen fungerer ikke på befaringsdagen, og ny vifte må monteres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og muggproblematikk.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller materialvalget er uegnet for plasseringen. Det foreligger ingen innsyn i hvordan konstruksjonsdetaljen er utført bak kledningen, og forholdet kan derfor innebære skjulte avvik. Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling og skader på karm og tilstøtende bygningsdeler. Uten kontrollmulighet kan det heller ikke utelukkes at fukt trenger inn i konstruksjonen og gir skjulte skader. Forholdet bør holdes under oppsikt, og tiltak vurderes ved tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

Våtrommet har ingen dokumentasjon på utførelse, og det foreligger dermed usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fagmessig utførelse.

Våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og rehabilitering må påregnes i nær fremtid for å oppfylle dagens krav til våtrom, herunder forskriftsmessig tettesjikt, korrekt utførelse rundt gjennomføringer og dokumentert oppbygging.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

---

Gulv har innstøpte varmekabler med termostat og fliser.
En sluk i plast.

---

**Merknader: -**
Grunnlag og tiltak for TG.
Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt med noen mm. fall stedvis i dusj og mindre motfall utenfor dusj.
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.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Registrert flere fliser med sår/hakk, mer kosmetiske avvik.
Fuger i gulv har noe sprekker som kan relateres til manglende limdekning.
Registrert partier og fliser med bom. Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes



**TG 2** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er lagt som overliggende membran, og det er registrert mansjett ved sluk klemt med klemring. Sluket er imidlertid svært skittent, noe som begrenset den visuelle kontrollen av slukdetaljer og membranoverganger.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Normal levetid for membran er 15–25 år, avhengig av kvalitet, installasjon og bruk.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette var fysisk umulig på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Levetiden til en membran varierer med kvalitet, installasjon og bruk, men eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som medfører at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging og bygningsskader.

Våtrommet bør vurderes totalrenovert i nær fremtid, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning, trykkvann og utførelse må dokumenteres i forbindelse med rehabilitering.



## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken hybel

**TG 3** 11.1 Kjøkken hybel

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkken hybel har skap, skuffer, profilerte fronter, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp og frittstående kjøleskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Ukjent alder på innredning og utstyr.

---

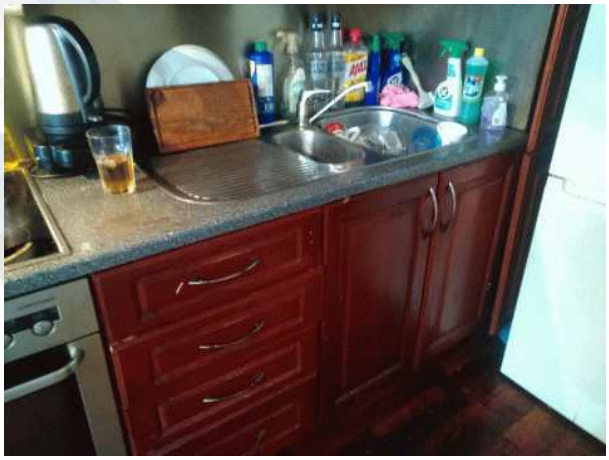
**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Kjøkkeninnredningen har omfattende slitasje og skader. Skap under vask har påviste fuktskader, fuktskjolder og rot (tomflasker). Platetoppen er knust, sprukket og svært skitten, og ventilator er full av skit og misfarginger. Benkeplaten har registrerte skader, og det er observert dårlig avrenning fra vask.

Innredning, utstyr og samtlige overflater vurderes å være i en slik tilstand at de må erstattes i sin helhet.

©mstr.no



www.bmtf.no



## 11.2 Kjøkken 2. etasje

**TG 2** 11.2 Kjøkken 2. etasje

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

---

Kjøkken 2. etasje har skap, skuffer, profilerte fronter med hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

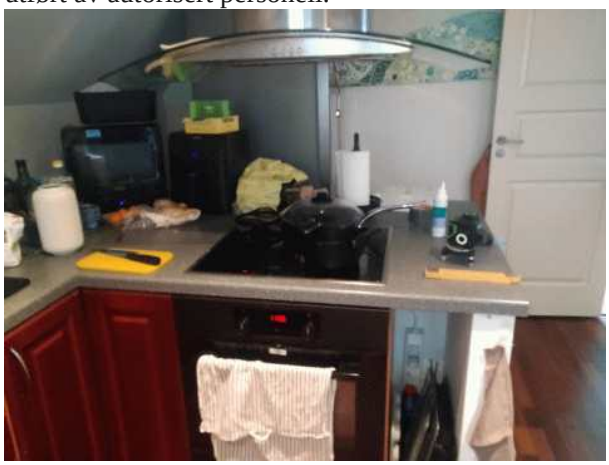
Ukjent alder på innredning og utstyr.

Kjøkken hadde mye lagrede gjenstander som begrenset visuell kontroll.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Kjøkkeninnredningen har aldersslitasje på fronter, benkeplate og utstyr. Det er ikke registrert direkte skader, men innredningen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid og må påregnes fornyet i løpet av de nærmeste årene.

Begrenset avrenning fra vask, mulig tett vannlås. Hvis ikke rengjøring av vannlås hjelper må avløp spyles, anbefalt utført av autorisert personell.



## 12. Andre rom

**TG 2** 12.1 Andre rom

---

©mstr.no



www.bmtf.no

DETTE PUNKTET OMHANDLER KUN 1. OG 2. ETASJE.
HYBEL ER IKKE MEDTATT, SE EGET PUNKT FOR ROM UNDER TERRENG.

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget, overflater har slitasje. Sprekker, skader og slitasje er registrert.

Gulv har slitasje i begge etasjer, knirk i gulv, stedvis nedslitt i 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.
Det er registrert flere uferdige og ufagmessige tilpasninger, blant annet på listverk og detaljer i overganger. Enkelte dører subber i gulvet og har behov for justering for å sikre normal funksjon.
-Det er registrert bom på deler av gulvet i entre 1. etasje, som indikerer manglende limdekning.
Dette kan føre til bruddskader på fliser og svekkede fuger.
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.

Innvendige overflater har slitasje som tilsier begrenset gjenværende levetid. For å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard må fornying og oppgraderinger påregnes. Omfanget av tiltak avhenger av ønsket nivå ved oppgradering.

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Stoppekranen er ikke lokalisert, heller ingen informasjon om hvor den er plassert.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget har ukjent alder.

Forventet levetid plast og kobber-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er anslått til ca. 50 år.
Det registreres normalt vanntrykk men dårlig avrenning i store deler av boligen.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert og har ukjent alder.

Vegghengte toaletter er allerede omhandlet under våtrom og er ikke medtatt i dette punktet.

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel.
I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.

Lufting av avløpssystemet er løst med Durgo - ventil montert i kjøkkenbenk under vask 2. etasje. Normalt skal avløpslufting føres over yttertak for å sikre optimal trykkutjevning og redusere risiko for luktproblemer. I eldre boliger kan det være
utfordrende å etablere takgjennomføring uten større inngrep, og Durgo - ventil kan i enkelte tilfeller fungere som en praktisk løsning. Likevel har slike ventiler begrensninger og er avhengige av riktig montering og tilstrekkelig lufttilførsel.

Avrenning fra vasker har begrenset kapasitet i store deler av boligen, mulig årsak kan ha sammenheng med manglende lufting.

Autorisert rørlegger bedrift må vurdere om dagens løsning er tilstrekkelig, eller om det bør etableres tradisjonell lufting over tak.
Hele anlegget anbefales en gjennomgang, da alder er ukjent og anlegget ikke innehar dokumentasjon.

## TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

---

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom for hybel ca. 120 liter, ukjent alder.
Bereder for resterende bolig er montert på bad 1. etasje ca. 200 liter, denne er fra 2008.

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

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
En utskifting av eldre varmtvannsberederen må påregnes, da den nærmer seg en alder på 20 år, som er normal forventet levetid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og driftsfeil, og utskiftning bør derfor planlegges i tiden som kommer.

## Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

Ventilasjonen i boligen består av ventiler i vegger og vindu med naturlig avtrekk.
Mekanisk avtrekk i bad montert på vegg med direkte avtrekk mot yttervegg.
Ventilator over platetopp på kjøkken.

Vurdering av ventilasjon blir medtatt under et for hele boligen.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Boligen har generelt begrenset antall ventiler, og den totale luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig. Samtlige mekaniske vifter på våtrom fungerer ikke på befaringsdagen. Dette gir økt risiko for dårlig luftkvalitet, høy luftfuktighet og kondens? og fuktrelaterte skader over tid. I kjeller er det registrert høy luftfuktighet, noe som ytterligere øker risikoen for muggvekst og materialpåvirkning.

Ventilasjonsforholdene innebærer også risiko for luktproblemer, redusert komfort og mulig skadeutvikling i konstruksjoner dersom fukt blir stående over tid. Mekaniske vifter må skiftes, og en faglig gjennomgang av ventilasjonen må utføres av autorisert personell.

Det anbefales at ventilasjonen vesentlig forbedres, blant annet ved å etablere flere ventiler i oppholdsrom og sikre tilfredsstillende tilførsel og avtrekk i henhold til gjeldende anbefalinger.

**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 14. Garasje – uthus

**Ingen** 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i gangen i 1. etasje, med automatiske sikringer og egen måler. Det er i tillegg et eget sikringsskap for hybel, montert på vegg i vaskerom, også med automatiske sikringer og egen måler. Anlegget er montert av Rogaland Elektro AS, men årstall for installasjonen er ukjent. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Det er registrert flere downlights med svimerker, og ifølge leieboere fungerer flere av dem ikke. Dette indikerer mulig varmeutvikling, feilmontering eller defekt utstyr, og forholdet innebærer risiko for skjulte feil og potensiell brannfare. Anlegget har behov for snarlig ettersyn av autorisert elektroinstallatør.

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

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Kjeller er innredet som hybel, usikkert om kjeller er godkjent for varig oppholdsrom, selv om etasjen er innredet til dette formålet. Anbefaler videre undersøkt med kommunen.

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.
For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

-Det mangler delvis håndløper mot vegg i innvendig trapp. Håndløper mangler også i utvendige trapper.

Utvendig forstøttningsmur har ikke forskriftsmessig rekkverk etter dagens krav.
Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler og panelovner.

Det er registrert brannvarslere i boligen men ingen brannslukkere.
Påkrevd en gjennomgang av brannvarslere og innkjøp av slukkeutstyr i hele boligen.

Rømningsvindu fra 1. etasje soverom i boligen med begrenset åpning for 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. Vindu er derav uegnet som rømningsvindu etter dagens krav. Areal av åpning er under krav men har allikevel mulighet for rømning. Viktig med tilfredsstillende (enkel) rømningsvei vei ved eventuelle brann, må påregnes utbedret. Rømning ved brann kan skje via inngangsdør.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, boligen er ikke utstyrt med radonsikring, anbefalt utført.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur |
| | Konstruksjoner av denne typen har høy alder og er oppført etter datidens byggeskikk uten moderne utvendig fuktsikring. Det må derfor påregnes naturlig fukttransport fra grunnen inn i grunnmuren, særlig i områder under terreng.<br>Begrenset inspeksjonsmulighet i utlektede og plateslåtte vegger gir usikkerhet knyttet til skjulte deler av grunnmuren.<br>Det foreligger risiko for skjult fuktpåvirkning som følge av konstruksjonens alder og manglende moderne fuktsperrer.<br>Over tid kan fuktbelastning medføre økt slitasje på murverket, redusert levetid, lokale skader i puss og overflater.<br>Påvist fukt i hybel, mer omhandlet i punkt. 9.1<br>Utvendig er det observert mindre riss, flassende maling og avskalling av puss.<br><br>Kan ses i sammenheng med manglende "Drenering" av boligen.<br>Fukt- og kalkutslag kan indikere mangelfull drenering eller kapillært opptrekk.<br><br>Tilstandsgrad settes på grunn av konstruksjonens alder, begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til skjulte deler av grunnmuren. Fravær av moderne utvendig fuktsikring og drenering innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid,<br>noe som er typisk for bygninger fra denne perioden. |
| 1.4 | Støttemurer |
| | Støttemuren i forskalingsblokker på baksiden av boligen har noe skjevheter, trolig som følge av marktrykk fra fyllmasser. Forholdet vurderes som moderat, men bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre bevegelse eller forverring. |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | Det er registrert mangelfull lufting av bordkledningen i front av boligen. Utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjoner, noe som over tid kan gi råteskader. Ved råteskader vil vann lettere trekke inn bak kledningen og kunne forårsake fukt- og vanninntrengning i veggkonstruksjonen.<br>Lufting må etableres.<br><br>Det er også registrert manglende musetetting bak bordkledningen på steder der det er lufting. Manglende sperre mot gnagere kan gi tilkomst til konstruksjonen, med risiko for skader på isolasjon, treverk og tekniske installasjoner. Musetetting må etableres eller forbedres. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Dører og vindu tar i karm, i tillegg er flere vanskelige å åpne.<br>Vindu/dører har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. Deler av vindu og dører har begynnende skader.<br>Dører har fuktskjolder innvendig grunnet manglende pakninger. Resulterer i luftlekkasjer og kondenseringsskader.<br>Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.<br>Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.<br>Manglende vannbrett er registrert på dører/vindu.<br>Det er avdekket innvendige fuktskjolder og skader på flere vinduskarmer.<br>Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid, må påregnes utskiftet i de nærmeste årene.<br>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.<br><br>Vindu i front kjeller (fra 2022) har manglende utsparing i overkant, slik at vann fra grunnmur ledes inn mot vindu.<br>Anbefalt repusset med riktig helning slik at vann ledes bort fra vindu.<br>I tillegg er ledning boret gjennom treramme i nedre del, noe som resulterer i uheldig fuktpåvirkning. Anbefalt forbedret.<br><br>Vindu i kjeller har omfattende skader og tydelig belegg etter nikotinpåvirkning. Overflaten fremstår misfarget og tilsmusset, og vinduet har behov for grundig rengjøring og vedlikehold. Videre vurdering av tilstanden bør gjøres etter rengjøring for å avdekke eventuelle underliggende skader.<br><br>Et vindu er knust og har behov for umiddelbare tiltak, kostnader settes til ca. 10 000,- gjelder utskifting av gjeldende vindu. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen. Eldre tak har ofte manglende eller ingen luftespalter, og det ble heller ikke registrert synlig lufting i takutstikk.<br><br>Begrenset ventilering og manglende innsyn i konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, som råte, soppdannelse og svekkelse av bærende deler. For å sikre uttørking og hindre kondens må det etableres forskriftsmessig ventilering, eksempelvis ved luftespalter eller annen egnet løsning. Oppretting og eventuell forsterkning av takkonstruksjonen må påregnes.<br><br>Det er også registrert at det mangler snøfangere på takflaten. Dette kan medføre risiko for nedfall av snø og is, som kan forårsake skade på personer eller eiendom. Snøfangere bør vurderes montert der det er fare for snø- og isras. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for både undertak og taktekking. Eldre materialer har økt risiko for sprekker, avskalling og porøsitet, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.<br>Det må påregnes fagmessig gjennomgang av bly og beslag, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer.<br>Eldre taktekking har generelt begrenset gjenværende levetid og kan gi fremtidige lekkasjer med tilhørende kostnader og konsekvensskader.<br>Tilstanden bør overvåkes jevnlig for å avdekke utvikling av skader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må både undertak<br>og takstein skiftes ut. Tidspunktet for når utskifting blir nødvendig er vanskelig å fastslå, men resterende levetid vurderes som begrenset, og rehabilitering må påregnes i nær fremtid. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Takrennene er tilgrodd med mose, gress og organisk materiale, noe som reduserer vannføringen og kan føre til oppstuving av vann mot gesims og fasade. Tilstopping over tid kan gi økt fuktbelastning på takfot, kledning og underliggende konstruksjoner. Det anbefales rengjøring og jevnlig vedlikehold for å sikre normal avrenning og hindre skader.<br><br>Takrenner, beslag og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og det er registrert normal slitasje for alder. Renner og nedløp fungerer i dag, men utskifting må påregnes på sikt, gjerne i forbindelse med en fremtidig utskifting av takstein for å samordne arbeidet.<br>Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | Terrassebord har slitasje og har behov for vedlikehold og delvis utskifting. Det er registrert manglende beslag mellom yttervegg og terrasse, noe som fører til oppfukting av kledningsbord i nedre del. Den reduserte avstanden mellom terrasse og kledning gir samtidig begrenset utlufting, noe som øker risikoen for fuktopphopning i konstruksjonen.<br><br>For liten eller mangelfull avstand kan over tid medføre råteskader i kledning og konstruksjon, ved utviklet råte kan vann trekke inn bak kledningen og forårsake fukt- og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.<br><br>Terrassen fremstår med begrenset gjenværende levetid, og det er registrert skader som vurderes å skyldes mangelfullt vedlikehold. Tiltak må påregnes. |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.<br><br>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. |
| 10.3.1 | Bad 1. etasje Overflate vegger og himling |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det må etableres drenshull ved toalettet slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og kan renne ut på gulvet. Manglende lekkasjevarsling innebærer risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.<br><br>Det er registrert bom i flere veggfliser, særlig rundt toalettkassen. En flis er sprukket på siden av toalettet. Slike avvik kan over tid føre til løs flis, bruddskader og redusert funksjon i overflatebelegget.<br><br>Avrenning fra vask har begrenset kapasitet, mulig vannlås må rengjøres. Hvis ikke avrenning forbedres, må avløp spyles, anbefalt av autorisert personell.<br><br>Den mekaniske ventilasjonen fungerer ikke på befaringsdagen, og ny vifte må monteres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og muggproblematikk.<br><br>Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller materialvalget er uegnet for plasseringen. Det foreligger ingen innsyn i hvordan konstruksjonsdetaljen er utført bak kledningen, og forholdet kan derfor innebære skjulte avvik. Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling og skader på karm og tilstøtende bygningsdeler. Uten kontrollmulighet kan det heller ikke utelukkes at fukt trenger inn i konstruksjonen og gir skjulte skader. Forholdet bør holdes under oppsikt, og tiltak vurderes ved tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.<br><br>Våtrommet har ingen dokumentasjon på utførelse, og det foreligger dermed usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fagmessig utførelse.<br><br>Våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og rehabilitering må påregnes i nær fremtid for å oppfylle dagens krav til våtrom, herunder forskriftsmessig tettesjikt, korrekt utførelse rundt gjennomføringer og dokumentert oppbygging. |
| 10.3.2 | Bad 1. etasje Overflate gulv |
| | Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, flatt anlagt med noen mm. fall stedvis i dusj og mindre motfall utenfor dusj.<br>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.<br>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.<br>Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.<br>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.<br>Registrert flere fliser med sår/hakk, mer kosmetiske avvik.<br>Fuger i gulv har noe sprekker som kan relateres til manglende limdekning.<br>Registrert partier og fliser med bom. Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes |
| 10.3.3 | Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Levetiden til en membran varierer med kvalitet, installasjon og bruk, men eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som medfører at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.<br><br>Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging og bygningsskader.<br><br>Våtrommet bør vurderes totalrenovert i nær fremtid, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning, trykkvann og utførelse må dokumenteres i forbindelse med rehabilitering. |
| 11.2 | Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje |
| | Kjøkkeninnredningen har aldersslitasje på fronter, benkeplate og utstyr. Det er ikke registrert direkte skader, men innredningen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid og må påregnes fornyet i løpet av de nærmeste årene.<br><br>Begrenset avrenning fra vask, mulig tett vannlås. Hvis ikke rengjøring av vannlås hjelper må avløp spyles, anbefalt utført av autorisert personell. |
| 12.1 | Andre rom |

©mstr.no

| | |
|---|---|
| | Det er registrert flere uferdige og ufagmessige tilpasninger, blant annet på listverk og detaljer i overganger.<br>Enkelte dører subber i gulvet og har behov for justering for å sikre normal funksjon.<br>-Det er registrert bom på deler av gulvet i entre 1. etasje, som indikerer manglende limdekning.<br>Dette kan føre til bruddskader på fliser og svekkede fuger.<br>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.<br><br>Innvendige overflater har slitasje som tilsier begrenset gjenværende levetid. For å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard må fornying og oppgraderinger påregnes. Omfanget av tiltak avhenger av ønsket nivå ved oppgradering. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.<br>Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel.<br>I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.<br><br>Lufting av avløpssystemet er løst med Durgo - ventil montert i kjøkkenbenk under vask 2. etasje. Normalt skal avløpslufting føres over yttertak for å sikre optimal trykkutjevning og redusere risiko for luktproblemer. I eldre boliger kan det være<br>utfordrende å etablere takgjennomføring uten større inngrep, og Durgo - ventil kan i enkelte tilfeller fungere som en praktisk løsning. Likevel har slike ventiler begrensninger og er avhengige av riktig montering og tilstrekkelig lufttilførsel.<br><br>Avrenning fra vasker har begrenset kapasitet i store deler av boligen, mulig årsak kan ha sammenheng med manglende lufting.<br><br>Autorisert rørlegger bedrift må vurdere om dagens løsning er tilstrekkelig, eller om det bør etableres tradisjonell lufting over tak.<br>Hele anlegget anbefales en gjennomgang, da alder er ukjent og anlegget ikke innehar dokumentasjon. |
| 13.2 | Varmtvannsbereder |
| | En utskifting av eldre varmtvannsberederen må påregnes, da den nærmer seg en alder på 20 år, som er normal forventet levetid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og driftsfeil, og utskiftning bør derfor planlegges i tiden som kommer. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 1.3 | Drenering |
| | Det er mangelfullt fall fra terreng mot boligen, særlig på baksiden. Avløp i trapp har dårlig avrenning og bør rengjøres. Terreng bør justeres for å lede vann bort fra grunnmur. Fuktmålinger viser at drenering og tettesjikt har begrenset effekt. Ved funksjonssvikt må drenering og utvendig fuktsikring etableres. Manglende tiltak gir økt risiko for fuktinntrengning, mugg og skader på konstruksjoner.<br><br>Bygningsdelen har behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak. Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Uteblitte tiltak kan føre til gradvis skadeutvikling og betydelig økte utbedringskostnader. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 9.1.1 | Hybel Veggenes og himlingens overflater |
| | Det er påvist fukt i utforede vegger gjennom borhull, med målt fuktinnhold på ca. 21 % vektprosent. Dette indikerer et aktivt fuktproblem i vegger mot grunnmur. Forholdet gir økt risiko for videre skadeutvikling under gjeldende temperatur- og fuktforhold, med fare for sopp- og råtedannelse, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjoner.<br><br>Det ble i tillegg gjennomført flere fuktsøk i gulv og vegger, som viste høye fuktverdier i betonggulv og veggkonstruksjoner. Dette bekrefter at fuktproblematikken er omfattende og ikke begrenset til enkeltområder.<br><br>Overflater i hybelen har omfattende nikotinskader og slitasje langt over normalt. Ventilasjon er totalt fraværende, noe som forsterker fuktproblematikken og gir dårlig luftkvalitet. Samtlige overflater må påregnes utskiftet.<br><br>Manglende ventilasjon i en fuktutsatt kjeller med redusert luftgjennomstrømning øker risikoen for muggvekst, luktproblemer og helsemessige konsekvenser.<br><br>Forholdene kan sees i sammenheng med mangelfull drenering og utvendig fuktsikring mot grunnmur.<br><br>Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene.<br>Skadede materialer må fjernes, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.<br>Tiltak vil omfatte utskifting av skadde konstruksjoner, forbedret ventilasjon, samt vurdering av drenering og utvendig fuktsikring.<br><br>Takstmannens prisvurdering for nødvendige tiltak og utskiftninger antas å være mer enn kr 300 000,-. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 9.1.2 | Hybel Gulvets overflate |
| | Det er påvist fukt i gulv ved fuktsøk og fuktmålinger, utført flere steder i hybelen. Forholdet kan skyldes manglende fuktsperre mot grunnen, og må også sees i sammenheng med manglende drenering og utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur. På grunn av fuktpåvirkning og omfattende skader i parkett må tiltak og fornyelser påregnes. Videre undersøkelser av fagperson anbefales i forbindelse med planlagt oppgradering av hybelen.<br><br>Det er registrert bom i enkelte fliser i gang, samt sprekker i fuger som følge av manglende limdekning. Dette kan over tid medføre bruddskader i fliser og svekkede fuger. Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør forholdet overvåkes for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser og fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.<br><br>Kostnader for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1. |
| 10.1.1 | Vaskerom hybel Overflate vegger og himling |
| | Våtrommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, da leieboer hadde fylt hele rommet med skitne klær og rot. Av hensyn til egen sikkerhet og fremkommelighet ble våtrommet ikke ryddet eller inspisert nærmere.<br><br>På bakgrunn av påvist fukt i vegger og gulv i hele hybelen vurderes det som nødvendig å rive våtrommet i sin helhet. Våtrommet anses å ha utlevd sin normale levetid og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og utførelse. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning og utførelse må dokumenteres ved oppgradering.<br><br>Takstmannens prisvurdering for utskiftning antas å ligge mellom kr 100 000 og 300 000. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no

www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| 10.2.1 | Bad hybel Overflate vegger og himling |
| | Våtrommet har skader på vegger og himling, samt omfattende forekomst av mugg/sopp og misfarging i samtlige fuger og på fliser. Overflater og utstyr fremstår sterkt tilgriset og ikke rengjort på flere år.<br><br>Det er ingen ventilasjon i våtrommet på befaringsdagen. Omfanget av sopp- og muggvekst indikerer at manglende ventilasjon har vært et vedvarende avvik over lengre tid.<br><br>Det er registrert manglende fuktsikring ved flere rørgjennomføringer, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.<br><br>Det er påvist høyt fuktinnhold i både vegger og gulv, hvor fuktindikator gir fullt utslag. Det er heller ikke påvist bruk av mansjett i sluk, noe som ytterligere svekker tettesjiktets funksjon.<br><br>Det foreligger ingen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det må etableres drenshull ved toalettet slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og kan renne ut på gulvet. Manglende lekkasjevarsling innebærer risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner rundt sisternen.<br><br>Våtrommet har passert sin normale levetid og vurderes å måtte totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, herunder forskriftsmessig tettesjikt, korrekt utførelse rundt gjennomføringer og dokumentert oppbygging. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.2.2 | Bad hybel Overflate gulv |
| | Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskravene som gjaldt på byggetidspunktet. Det er registrert kun noen få millimeter fall i deler av gulvet, og dette er langt under minstekravet. I tillegg er det registrert motfall på ca. 10 mm. rett utenfor dusjsonen.<br><br>Krav til fall til sluk i dette tilfellet er 1:50 (min. 0,8 cm fra slukets senter i dusjsone) eller 1:100 på hele gulvflaten.<br><br>Manglende eller redusert fall til sluk gjør våtrommet mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Forholdet kan medføre stående vann, økt risiko for redusert sklisikkerhet, samt potensielt vannansamling i enkelte områder av gulvet.<br><br>For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at korrekt fall til sluk etableres.<br><br>Estimerte kostnader er medtatt i forrige punkt. |
| 11.1 | Kjøkken hybel Kjøkken hybel |
| | Kjøkkeninnredningen har omfattende slitasje og skader. Skap under vask har påviste fuktskader, fuktskjolder og rot (tomflasker). Platetoppen er knust, sprukket og svært skitten, og ventilator er full av skit og misfarginger. Benkeplaten har registrerte skader, og det er observert dårlig avrenning fra vask.<br><br>Innredning, utstyr og samtlige overflater vurderes å være i en slik tilstand at de må erstattes i sin helhet. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Boligen har generelt begrenset antall ventiler, og den totale luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig. Samtlige mekaniske vifter på våtrom fungerer ikke på befaringsdagen. Dette gir økt risiko for dårlig luftkvalitet, høy luftfuktighet og kondens? og fuktrelaterte skader over tid. I kjeller er det registrert høy luftfuktighet, noe som ytterligere øker risikoen for muggvekst og materialpåvirkning.<br><br>Ventilasjonsforholdene innebærer også risiko for luktproblemer, redusert komfort og mulig skadeutvikling i konstruksjoner dersom fukt blir stående over tid. Mekaniske vifter må skiftes, og en faglig gjennomgang av ventilasjonen må utføres av autorisert personell.<br><br>Det anbefales at ventilasjonen vesentlig forbedres, blant annet ved å etablere flere ventiler i oppholdsrom og sikre tilfredsstillende tilførsel og avtrekk i henhold til gjeldende anbefalinger. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no



www.bmtf.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Haferkamp & Partnere | Oppdragsnr. | 301260113 |
| Addresse | Vinkelgata 11 | | |
| Postnr. | 4013 | Sted | STAVANGER |
| Selgers navn | Dong Zeng | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.09.2026

Signert av *Dong Zeng*

Initialer selger:
D Z

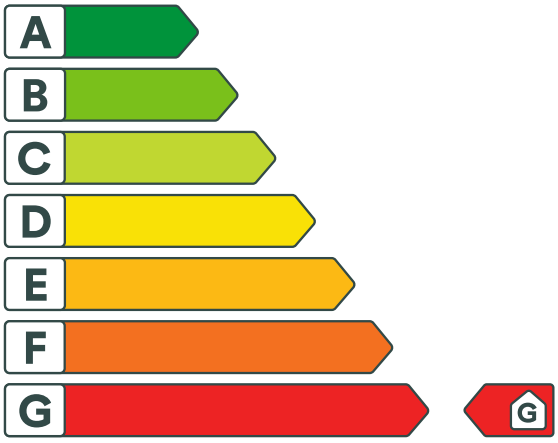
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Vinkelgata 11, 4013 STAVANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**23.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-358175** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**4526643** |
| Gårdsnummer<br>**55** | Bruksnummer<br>**1546** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1860** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**93,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**93,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**507,86** |

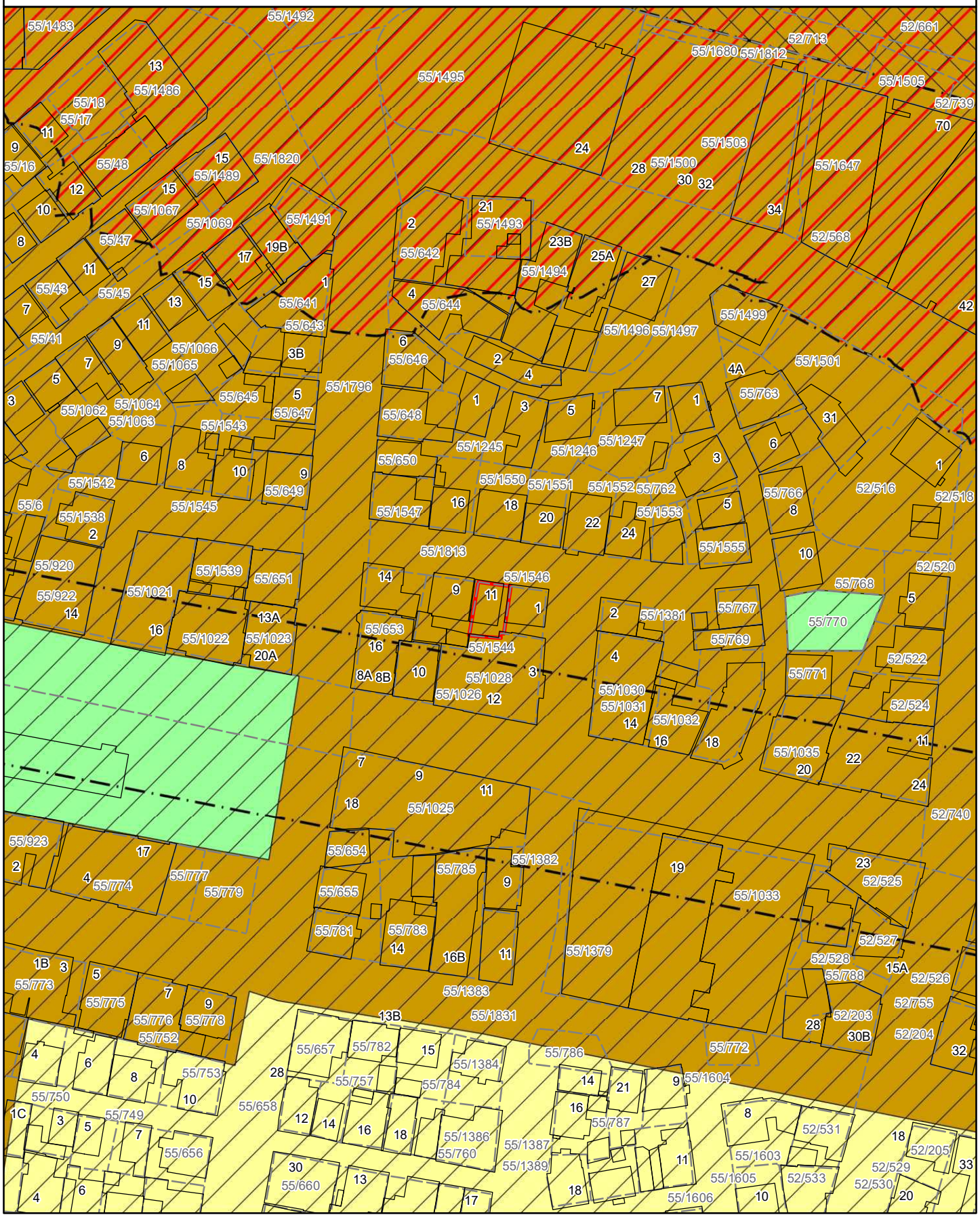
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1546/0/0
Dato: 2026-08-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N



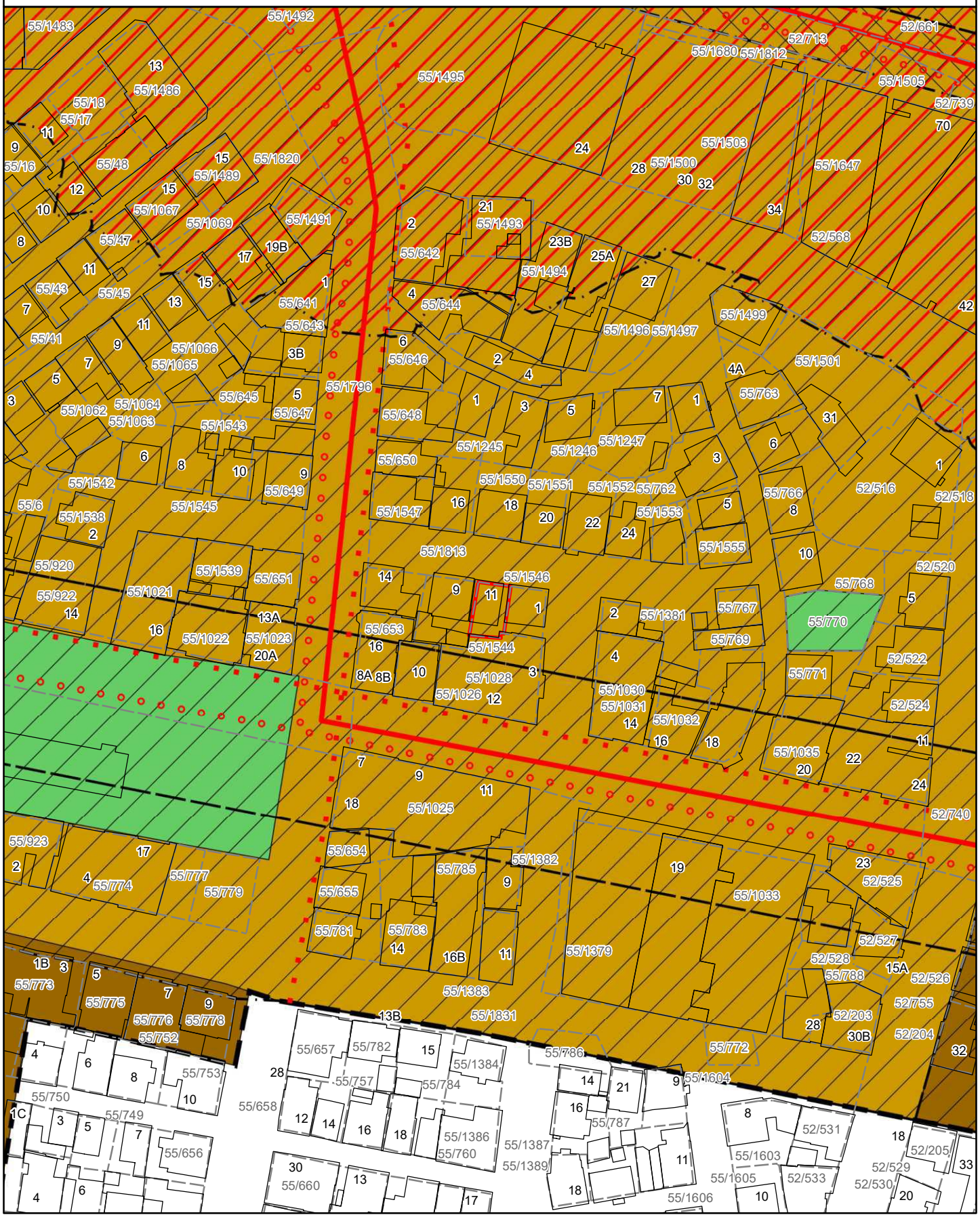
# Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1546/0/0
Dato: 2026-08-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

**Stavanger kommune**

N



# 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 | | |
| Friområde | | |
| 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 friluftsformål 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 | | |

# Tegnforklaring
# Kommuneplan side 2

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|---|---|---|
| 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 | | |

## HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

### FLATER

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

| Linjesymbol<br>Objekttype | Symbol |
|---|---|
| KpGrense | |
| KpArealGrense | |
| KpFareGrense<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense<br>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 | | | | | | |
| Småbåtled | | | | | | |
| **KpJuridiskLinje** | | | | | | |
| Byggegrense | | | | | | |
| Forbudsgrense sjø | | | | | | |
| Forbudsgrense vassdrag | | | | | | |
| Strandlinje sjø | | | | | | |
| Strandlinje vassdrag | | | | | | |
| Midtlinje vassdrag | | | | | | |
| **KpInfrastrukturLinje** | | | | | | |
| Vann | | | | | | |
| Avløp | | | | | | |
| Kraftledning | | | | | | |
| Overvannstrasé | | | | | | |
| **Punktsymbol** | | | | | | |
| **KpSamferdselPunkt** | | | | | | |
| Vegkryss | | | | | | |
| Kollektivknutepunkt | | | | | | |

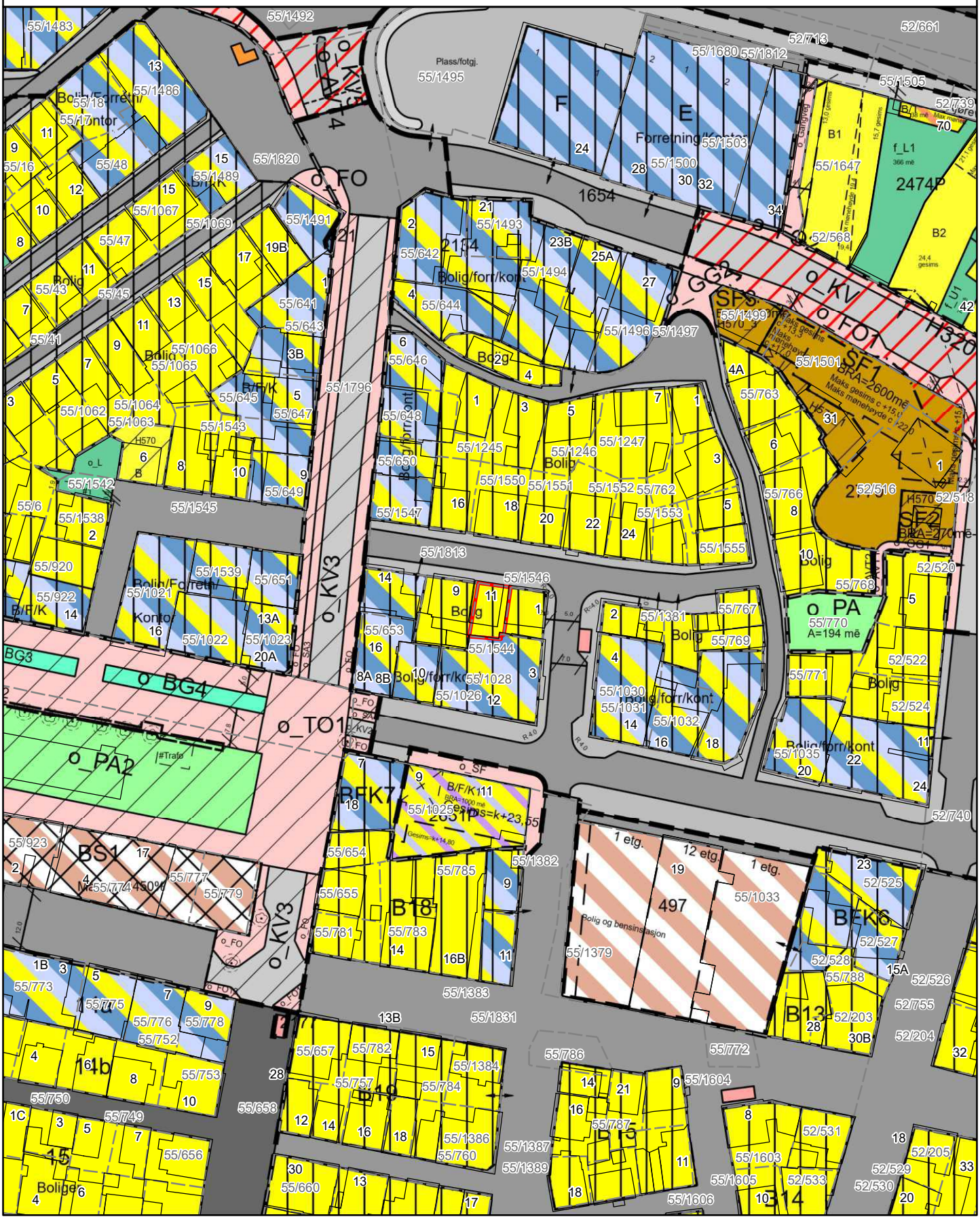
# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1546/0/0
Dato: 2026-08-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2134
Ikrafttredelsesdato: 14.5.2007

**Stavanger kommune**

N



# 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 | |
| Fornøyelsespark eller temapark | |
| Campingplass | |
| Leirplass | |
| Råstoffutvinning | |
| Steinbrudd og masseuttak | |
| Næringsbebyggelse | |
| Kontor | |
| Hotell/overnatting | |
| Bevertning | |
| Industri | |
| Lager | |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | |
| Annen næring | |
| Idrettsanlegg | |
| Skianlegg | |
| Skiløypetrasé | |
| Idrettsstadion | |
| Nærmiljøanlegg | |
| Golfbane | |
| Motorsportanlegg | |
| Skytebane | |
| 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 | |
| Friområde | |
| 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/øvingsområde | |
| 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 | |
| Friluftsformål | |
| Reindriftsformål | |
| 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 | |
| Gytefelt 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<br>Objekttype | Flatesignatur, nåværende |
|---|---|
| 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<br>Objekttype/Egenskap | Flatesignatur, nåværende |
|---|---|
| PblMidlByggAnleggOmråde | |

| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| RpGrense | |
| RpFormålGrense | |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljeringGrense, | |
| RpBestemmelseGrense | |
| RpRegulertHøyde | |
| | |
| RpJuridiskLinje | |
| Regulert tomtegrense | |
| 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 forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- 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
- Kollektivanlegg (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

## SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- 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 forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- 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
- Fornøyelsespark
- 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)

- FORNYELSESOMRÅDER

## 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 / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / 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 - Frisiktsone
- 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

**Adresse:** Postboks 8001, 4068 STAVANGER

**Telefon:** 04005


# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr** | 1103 | **Gårdsnr** | 55 | **Bruksnr** | 1546 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 0 |
| **Adresse** | | | | | | | | | |

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

**Plantyper med treff**

| | |
|---|---|
| Kommuneplaner | Reguleringsplaner |

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 129K |
| **Navn** | Stavanger sentrum |
| **Plantype** | 21 - Kommunedelplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03/11/2019 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 129K.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 66.88 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_ |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 66.88 kvm |
| **Omrnavn** | BS28 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

| | |
|---|---|
| **Id** | KP 2023-2040 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2040 |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | 20 - Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06/28/2024 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 66.88 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_23 |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |
| **Areal** | 66.88 kvm |
| **Omrnavn** | SF1 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2134 |
| **Navn** | Reg.plan for Nedre Blåsenborg - Verket. |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05/14/2007 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 2134.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 66.88 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 660 - Bevaringsområder |
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 660 - Bevaringsområder |
| **Areal** | 66.88 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 110 - Boliger |
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 911 - Bolig/Forretning/Kontor |
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 322 - Gangvei |

# Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

STAVANGER KOMMUNE

## Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

---

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

STAVANGER KOMMUNE

# Godkjente bygningstegninger

Det er ingen godkjente bygningstegninger på eiendommen i våre arkiver.

Dagbok nr 3442 1961
STAVANGER BYRETT
8/9-61

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 2903 nr. 11
Kirkel – gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 28/8 1961

Torsin Pedersen
Skjøteinnehaver.

Torsin Pedersen
Eier.

Til vitterlighet;
1. Ivar Tjørland
2.

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.08.2026 15:47

## Eiendom 1103-55/1546

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 25.09.1924 | Andel | |
| Kommunenr | 1103 | Oppgitt areal | 67,6 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 55 | Beregnet areal | 66,9 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 1546 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Vinkelgata 11 | 4013 Stavanger | Blåsenborg | Storhaug | Domkirken og St. Petri |

## Forretninger (1)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 25.09.1924 | Kartforretning | 1103-55/1546 | Mottaker | 67,6 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 4526643 | | | Sefrak | Ja |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 94/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 01.01.1860 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 94/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 94 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 34/0 | 0/0 | 34/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 30/0 | 0/0 | 30/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 30/0 | 0/0 | 30/0 |

# Vinkelgata 11

Nabolaget Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget - vurdert av 152 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Storhaug skole (1-7 kl.)<br>274 elever, 19 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Nylund skole (1-7 kl.)<br>403 elever, 19 klasser | 13 min<br>1 km |
| Lervig skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| St. Svithun skole (8-10 kl.)<br>442 elever, 27 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Kannik skole (8-10 kl.)<br>677 elever, 36 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Bergeland videregående skole<br>700 elever | 7 min<br>0.5 km |
| Stavanger katedralskole<br>375 elever | 8 min<br>0.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fiskepiren<br>Totalt 8 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 11 min<br>0.9 km |
| Stavanger Sola | 19 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nymansveien barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 9 min<br>0.7 km |
| St. Svithun barnehage (1-5 år)<br>42 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Steinhagen barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Økologiske Dagligvarer | 1 min |
| Kiwi Magasin Blå | 4 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Mediegården | 3 min |
| Apotek 1 Mediegården | 3 min |
| Verksgata Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kyviksmarka | 5 min |
| Storhaug skole | 8 min |
| ICON Stavanger | 9 min |
| SATS Herbarium | 13 min |

«Vakreste gata i sentrum!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

—

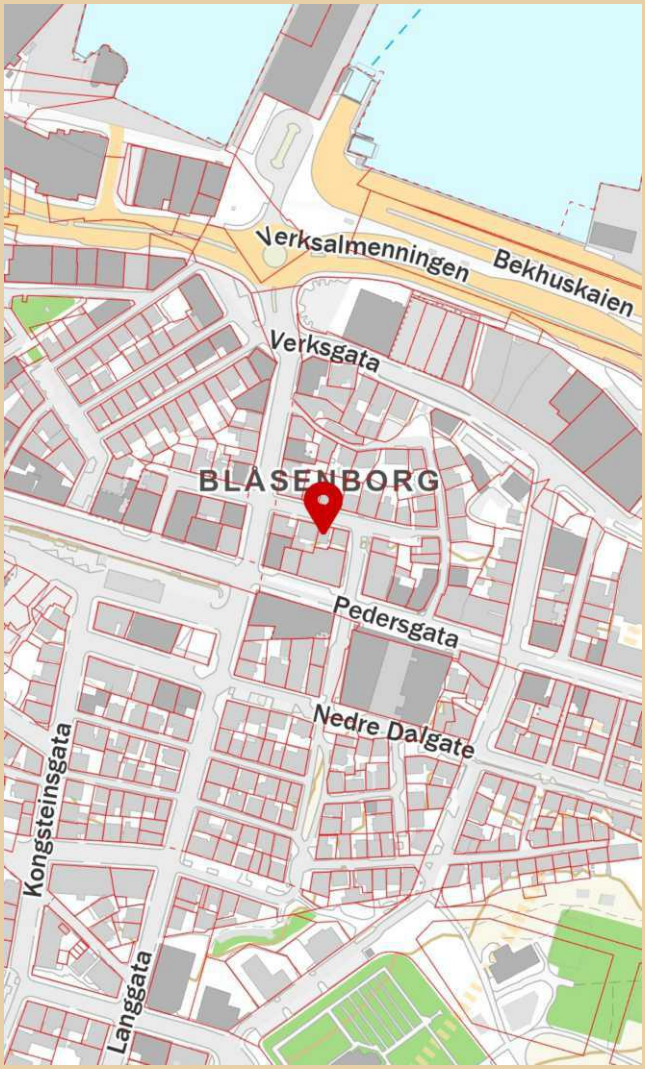
**Uteliv**
Bra 75/100

—

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 74/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Vinkelgata 11, 4013 Stavanger
Gnr. 55, Bnr. 1546, Stavanger kommune.

**Oppdragsnummer:**
301260113


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

**Saksbehandler:** Sven Jørgen Rønhovde Nikolaisen

**Telefon / Mobil:** 51 52 62 00 / 970 00 970

**E-post:** sven.nikolaisen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---