PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SKJALGS GATE 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport del av tomannsbolig (horisontaldelt)

Skjalgs gate 27
4041 HAFRSFJORD



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 20.05.2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 535
Hjemmelshaver:	Per Henriksen
Tomt:	Felleseie tomt 443 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1952
Fnr:	SNR 2

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 13 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Per Henriksen
Tilstede under befaringen:	Per Henriksen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er felles eiet og er opparbeidet med gangstier, terrasse, belegningsstein og gressplen.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i lødd betong-stein som er pusset inn/utvendig.
Kjeller er å anse som kun lagerplass.

Boligens yttervegger er av bindingsverk. Yttervegger er fra byggeår.
Yttervegger er kledd utvendig med stående bordkledning, usikker alder.
Bjelkelag er i trevirke.
Boligen har pipe fra byggeår, oppmurt og pusset teglstein.

Vinduer/dører har for det meste isolerglass fra antatt 70 tallet, noen vindu og dører er skiftet i 2008
Boligens takform har saltak, tekket med stålplater (Decra panner)
Takrenner, nedløp og beslag er i plast.

Takkonstruksjon fra byggeår er erfaringsmessig bygget på åser/sperr.
Boligen har en balkong med utgang fra stue 2. etasje. Tekking av balkong er utført med Protan-duk.
Front av boligen har takoverbygg som er tekket med sink fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen bærer noe preg av alders slitasje. Det må påregnes påkostninger for å oppgradere til dagens standard.
Boligen er over 70 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:
Te?kjøkkenet i 3. etasje er ikke vurdert som fullverdig kjøkken, da det har svært enkel standard og ikke tilfredsstiller funksjons? eller utstyrsnivået som forventes for et ordinært kjøkken.

Dersom rommet skal benyttes som kjøkken, må det påregnes vesentlige oppgraderinger for å ivareta dagens krav til ventilasjon, fuktsikring, elektrisk kapasitet og generell funksjonalitet.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Noe informasjon gitt av eier.
Informasjon fra forrige salg av boenheten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger i boligen består av bindingsverk, kledd med malte plater.
Gulv har for det meste laminat, parkett, vinyl.belegg og furugulv.
Tak har malte plater/takplater.

Bad 3. etasje
Har våtromstapet på vegger. Gulvet har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjhjørne med bbt. og garnityr.
Ventilert med vifte i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Bad 2. etasje.
Har fliser på vegger og gulv med varmekabler i gulv.
Dusjvegger i glass, blandebatteri og garnityr. Gulvstående toalett, innredning med servant og blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap for røropplegg er montert på vegg, avrenning fra skap har drenering mot våtrommet.

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i rør - i - rør og avløp i plast.

Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke.
Innvendige dører er i trevirke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller er ca. 204 cm.
2. etasje er målt til ca. 240 cm.
3. etasje er målt fra ca. 60-250 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Nytt bad 2. etasje ca. 2018.
Nyere kjøkkeninnredning 2. etasje, usikkert årstall.
Røropplegg er etablert med rør-i-rør i 2. etasje ca. 2018.
Noen vindu og terrassedør er nye i 2008.
Utvendig stålplater på yttertak antas fra ca. 2000 tallet.

©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	10			
2. Etasje.	77			9
3. Etasje	29			
SUM BYGNING				9
SUM BRA	116			

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.
2 boder.
Vaskekjeller er felles med sameiet og resterende kjellerrom tilhører den andre parten.

2. Etasje.
Trappegang/gang, 2 stuer, bad og kjøkken.

3. Etasje.
2 soverom, trappegang/gang, stue/te-kjøkken og bad.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

Kjeller
BRA-e inngår med 10 kvm. 2 boder.

2. Etasje.
BRA-i inngår med ca. 77 kvm.
TBA inngår med ca. 9 kvm. balkong med utgang fra stue.

3. Etasje.
BRA-i inngår med 29 kvm. målbart areal.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene.

Boligen er en tomanns horisontaldelt bolig.
Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.
Som oftest holder Sameie maling. etc.
Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normaltansvarlig for.
Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering,vann, avløp, vinduer og dører etc.
Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.
Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.
Anbefaler at kjøpere setter seg inn i vedtak for sameiet.

SAMEIEBRØK: 1/2

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

21/05/2026



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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnmur av betong-stein. Mur er deretter pusset med murbruk innvedig/utvendig, utvendig malt.
Grunnmuren utvendig er delvis under terreng og forsvarlig kontroll med tanke på riss
eller sprekker ikke lar seg gjøre i disse lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep.
Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til direkte skader på grunnmuren men se kommentarer under merknader.
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.
En grunnmur i betong-stein har normalt svært lang levetid – ofte 50–100 år eller mer – forutsatt riktig utførelse, god drenering og jevnt vedlikehold. Moderne armert betong holder generelt lengre enn eldre uarmert betong, og fuktforholdene rundt muren er den viktigste faktoren for levetiden.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ut fra visuelle observasjoner i kjeller og på utvendige fasader ikke registrert tegn til setningsskader eller sprekker som indikerer svikt i fundamenteringen. På grunn av bygningens alder kan slike forhold likevel ikke utelukkes.
Det er registrert noe fukt- og kalkutslag på grunnmur i innvendig kjeller. Utvendig er det observert
mindre riss og sprekker i grunnmuren, samt bom og avskalling i murpuss. Dette gir saltutslag, flassende maling og avskalling av puss, og kan over tid øke risikoen for korrosjon i eventuell armering.
Utviklingen av riss, pussavskalling og fuktutslag bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell progresjon.
Kan ses i sammenheng med manglende "Drenering" av boligen.
Fukt- og kalkutslag kan indikere mangelfull drenering eller kapillært opptrekk. Det anbefales å vurdere forbedring eller etablering av drenering rundt boligen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.
Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller.
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.
-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
-Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller etableres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende, kjeller er i dette tilfellet ikke innredet for varig oppholdsrom, brukes pr. i dag som lager og vaskekjeller.
Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er erfaringsmessig av isolert (glassvatt) bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning.
Yttervegger og bordkledning er fra byggeår.
-Det er fra bakkenivå og vindu foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

©mstr.no

www.bmtf.no

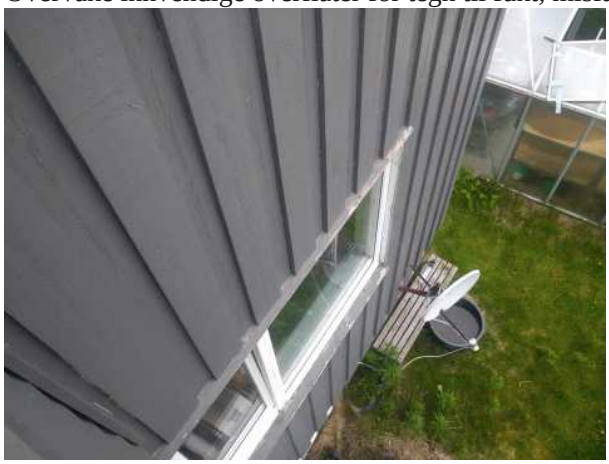
Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Bordkledningen vurderes å ha passert sin forventede levetid, og utskifting av deler må påregnes. Det er registrert bord med sprekker, åpninger og generell slitasje. Enkelte partier kan muligens fungere en periode til, men samlet sett har kledningen begrenset gjenværende levetid, og det må forventes behov for utskifting i tiden som kommer.

Utskifting av skadede og svekkede bord må påregnes.
Overvåke utvikling av sprekker og åpninger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Ytterveggene er av eldre konstruksjon, og det er usikkerhet knyttet til om veggene har tilstrekkelig isolasjon, og i så fall omfang og kvalitet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å verifisere isolasjonsforhold uten destruktive inngrep. På grunn av bygningens alder er det sannsynlig at ytterveggene enten har begrenset isolasjonstykkelse eller mangler isolasjon helt eller delvis.

Manglende eller utilstrekkelig isolasjon kan gi økt varmetap, kaldere overflater, risiko for kondens i overgangssoner, samt generelt redusert energieffektivitet.
Etterisolering kan vurderes for å forbedre energieffektivitet og redusere risiko for kondens.

Overvåke innvendige overflater for tegn til fukt, misfarging eller trekk.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass fra ca. 1978, antar at noen er litt eldre uten isolerglass.
Flere vindu i boligen er skiftet i 2008, i tillegg terrassedør. Nyere vindu har glasslister i aluminium.
Ytterdører er i malt trevirke med isolerglass, noe eldre årgang.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet og fremstår i normal stand forutsatt alder.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Nyere vindu i boenheten er i stort sett bra stand, men se kommentar under.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Noen dører og vindu tar i karm og må justeres.
-Vindu fra 1978 og eldre har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. Også registrert mindre råteskader.
-Glasslister har sprekker/noe råte. Glasslister med sprekker/råte kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
-Et takvindu i 3. etasje har punktert glass.
-Vinduer (eldre) har passert sin normale levetid og har kort gjenværende levetid og må påregnes utskiftet i nær fremtid.
-Flere vindu (også nyere) har gliper i listverk, kan gi uheldige lekkasjer bak bordkledning/yttervegg. Listverk trenger en gjennomgang av byggefirma.
-Maskerings-tape rundt vindu og dører er ikke fjernet, anbefalt fjernet.
Terrassedør har rustskader i hengsler, anbefalt utbedret for å stoppe utvikling.
Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte og sprukne vinduskarmer 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.
Generelt må samtlige vindu og terrassedør males ved første anledning, for økt levetid.



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, antatt delvis oppført på åser/sperr tekket med stålpanner (Decra).
Takoverbygg ved inngangsparti er oppført i trevirke og tekket med sink, antatt fra eldre årgang.

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig grunnet gjenkledd.
Lufting av takkonstruksjonen ellers er gjennkledd og heller ikke mulig å kontrollere.
-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate på boligen.
Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for strakstiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting. Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å kontrollere.
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Stålpanner er fra ca. 2000 tallet, undertak har usikker alder.
Usikker oppbygging av undertak, erfaringsmessig er undertak av bord, papp, strø og lekter.
Normal levetid på undertak og stål-panner er mellom 30-40 år.
Besiktiget fra bakkeplan og innvendig loft.

Takoverbygg har tekking av sink fra eldre årgang.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra loft og bakkeplan.
-Det foreligger heller ingen dokumentasjon som beskriver oppbygging, materialbruk eller utførelsesstandard for undertaket/konstruksjon.

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

Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer.
Sink plater over inngangsparti har kort gjenværende levetid og anbefales ytterligere undersøkt.

-Stål-panner har noe mosegroe på takflaten. Mose holder på fukt og kan bidra til økt nedbrytning av overflatebehandlingen samt øke risikoen for vannoppsamling. Anbefalt spylt/rengjort.

Forholdet anbefales holdt under oppsikt, og tiltak bør vurderes for å redusere risiko for fukt- og vannskader.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast, usikker alder men antatt minst 25 år gamle.
Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft i denne boligen utgjør 3. etasje. Loftkonstruksjonen er gjenkledd, og det er ingen tilgjengelige inspeksjonsluker eller åpninger som gir mulighet for kontroll av takkonstruksjon, isolasjon, dampsperre eller eventuelle tekniske installasjoner. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er derfor ikke verifiserbar. Henviser til Punkt 4.1-2 for ytterligere informasjon.

Manglende tilgang medfører at eventuelle avvik, fuktproblemer, feil bruk av materialer eller mangelfull lufting ikke kan utelukkes. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet dersom nærmere vurdering av konstruksjonen er ønskelig.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med utgang fra stue 2. etasje ca. 9 kvm. Lameller ligger som gulv, lameller må påregnes vedlikeholdt/utskiftet ved behov.
Oppført på bjelkelag, tekking av balkong består av nyere Protan-duk, usikker alder.
Tett rekkverk i trevirke, høyde på rekkverk er målt til ca. 84 cm. Dagens krav til høyde på rekkverk er minimum 100 cm. Ved ombygging av eksisterende rekkverk må disse kravene oppfylles.

Protan-duk har en forventet levetid på opp mot 40-50 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er manglende tilfredsstillende klaring mellom rekkverk og gulv, noe som fører til oppfukting av kledningsbord i tilstøtende områder. Den reduserte avstanden begrenser samtidig utluftingen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktopphopning.

For liten eller begrenset avstand kan over tid medføre råteskader i kledningen. Ved utviklet råte vil vann kunne trekke inn bak kledningen og forårsake skader og mulig vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.

Det er registrert skjevheter og ustabilitet i rekkverket, særlig i front av balkongen. Dette vurderes som et sikkerhetsavvik.

Tiltak bør påregnes i nær fremtid for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for personskader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår, oppmurt i teglstein.
Ildsted er montert i stue 1. etasje. Ildsted er fra nyere tid, men usikker alder.
En feieluke er montert i 3. etasje.
Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Pipe fra byggeår med nyere heldekkende beslag over taktekking.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.
-Teglstein pipe er innkledd flere steder, alle sider skal være tilgjengelige/synlige.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller er i trebjelkelag, underetasje har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste parkett/laminat, furugulv, vinyl-belegg og fliser.

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
2. etasje ca. 28 mm. TG 2
3. etasje ca. 55 mm. målt i ene soverommet TG 3

Målt høydeforskjell mellom 28-55 mm.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er ikke registrert konstruksjonsskader som følge av høydeforskjellene, og avvikene vurderes som typiske for boliger av denne alder og byggemåte.

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

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad 2. etasje

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Har fliser på vegger og gulv med varmekabler.
Dusjvegger i glass, blandebatteri og garnityr. Gulvstående toalett, innredning med servant og blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap for røropplegg er montert på vegg, avrenning fra skap har drenering mot våtrommet.

Våtrommet er opplyst renovert i ca. 2018, utført av autorisert personell.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Profil for glassveggen er montert kloss inntil dørkarm uten bruk av fuktbestandige materialer. Det foreligger ingen innsyn i hvordan denne konstruksjonsdetaljen er utført bak kledningen, og løsningen kan derfor innebære skjulte avvik.

Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling eller skader på karm og tilstøtende bygningsdeler. Uten kontrollmulighet kan det heller ikke utelukkes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og gi skjulte fuktskader.
Forholdet anbefales holdt under oppsikt, og det bør vurderes tiltak dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulv har innstøpte varmekabler med termostat og fliser.
En sluk i plast.
Gulv i dusjsone er etablert med nedsenk på ca. 5 mm. med lokalt fall til sluk i dusjsone.
Hovedgulv har ca. 5-7 mm. fall fra yttervegg mot dusj.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet.
Registrert motfall fra dusj mot dør på ca. 4-5 mm. Motfall på gulv er ikke akseptert.

Gulvet mangler i tillegg nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min. 1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:100 på hele gulvflaten, eller nedsenk på min. 10 mm.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet kjøkken- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.
Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk i våtrommet.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Når membranarbeid er utført som egeninnsats (ufaglært) uten dokumentasjon på fagmessig utførelse, settes tilstandsgrad normalt til TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



10.2 Bad 3. etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Har våtroms-belegg på vegger. Gulvet har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjhjørne med bbt. og garnityr.
Ventilert med vifte i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Våtrommet har usikker alder men antatt minst 20-25 år.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er vindu, dør og tak med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. I prinsipp er våtrommet svært lite, noe som medfører til at hele rommet er å regne som våtsone. Våtrommet har enkel standard.
Dørblad har hakk/kutt for å forsere vasken, u-fagmessig utførelse.
Manglende bruk av fuktbestandige materialer i våtsone kan over tid medføre oppfukting, svelling, råteskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler. Ved slik utførelse kan heller ikke skjulte fuktskader utelukkes.

Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og redusere risiko for fukt og følgeskader.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulv består av vinyl-belegg med oppbrett mot vegger.
En sluk i gulv plassert i dusj.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt uten fall mot sluk, kun noen mm. fall lokalt i dusjsone.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg har ukjent alder.
Vegger er utstyrt med våtroms-vinyl.

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

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.
Det er fuktkontrollert i tilstøtende rom -i dette tilfellet kott- uten funn av fukt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og
skader på bygget.
Våtrommet bør vurderes totalrenovert, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning, trykkvann og utførelse må dokumenteres i forbindelse med rehabilitering.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2 etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 2 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018

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

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

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i rør - i - rør og avløp i plast.

Innredning og utstyr er fra nyere tid men usikker alder.

Merknader: -
-Oppvaskmaskin har mangelfull montering, anbefalt forbedret/fornyet.
-Det er registrert manglende lister/sokkel mot gulv, anbefalt montert.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vegger i boligen består av bindingsverk, kledd med malte plater.
Gulv har for det meste laminat, parkett, vinyl.belegg og furugulv.
Tak har malte plater/takplater.

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget uten unormale slitasje. Noe sprekker og slitasje må allikevel forventes. Deler av overflater er fra eldre årgang.

Det er registrert en del uferdige/u-fagmessige tilpasninger i boligen. I følge eier skal listverk og tilpasninger forsøkes utbedret før salget.
Noen dører subber i gulv og har behov for justering.

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 må påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard.
Omfanget av tiltak avhenger av ønsket nivå ved oppgradering.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg er i kobber og rør-i-rør, avløp er i plast.
Røropplegg for kjøkken, bad i 2. etasje er nytt i 2018, utført av rørlegger (Hinna Rør AS)
Fordelerskap for trykkvann er montert på vegg i bad 2. etasje.
Det er fremført tilførsel til 3. etasje, ligger klart i kott men er ikke tilkoblet.
Anlegg med kobber har ukjent alder. Tekjøkken, bad 3. etasje og noe i vaskekjeller er i kobber.

Hovedstoppekran er montert i vaskekjeller.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.
Det anbefales å spyle eller rengjøre avløpet, da eldre avløp ofte kan ha begrenset avrenning på grunn av fett og skitt.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er 50 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra eldre årgang.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
Grunnlag og tiltak for TG eldre røropplegg i kobber.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de inn/utvendige vannledningene og avløpsrørene. Tidspunktet for utskifting nærmer seg, og selv om anlegget fungerer i dag, innebærer alder at skader kan oppstå plutselig. I forbindelse
med oppgraderinger vil det være naturlig å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg. En faglig gjennomgang av rørlegger anbefales.
Eldre røropplegg kan gi lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i konstruksjoner, overflater og innredning.

Det er montert nyere rør (tilførsel) fra vaskekjeller. Rør mangler tettemuffer rundt rør, skal normalt etableres med tette muffer for å forhindre skader ved eventuelle lekkasjer. Anbefaler montert for å forhindre lekkasjer mot vaskekjeller.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder er montert i vaskekjeller ca. 200 liter, berederen er fra 2000.
En varmtvannsbereder for 3. etasje er plassert i kott 28 liter, berederen er fra 1993.

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-En utskifting av gammle beredere som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
-Bereder i 3. etasje har rustskader og korrosjon, kort gjenværende levetid.
-Lekkasjesikring av bereder må etableres med føler mot gulv, for å forhindre følgeskader ved lekkasjer.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har naturlig avtrekk via ventiler i vegger og vinduer. På kjøkken er det installert ventilator over platetopp med godt avtrekk.

Badene er utstyrt med mekaniske, fuktstyrte avtrekksvifter, men disse er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes som enkel og i tråd med eldre byggeskikk. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting anbefales det at avtrekksviftene funksjonstestes og vedlikeholdes ved behov.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Boligen har naturlig avtrekk via ventiler i vegger og vinduer, noe som er vanlig for boliger av denne årgangen. Kjøkkenet har ventilator med godt avtrekk, og badene er utstyrt med fuktstyrte mekaniske vifter, men disse ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Løsningen gir et enkelt ventilasjonsnivå, og selv om dette er normalt for eldre boliger, vurderes kapasiteten som begrenset sammenlignet med dagens krav. På denne bakgrunn settes posten til TG 2, uten at det foreligger konkrete skader eller avvik utover alder og systemtype.

Det anbefales å funksjonsteste og vedlikeholde avtrekksviftene ved behov for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2020

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskapet er montert på vegg i trappeoppgangen til 3. etasje, og er utstyrt med automatiske sikringer samt egen måler i skapet. Alder på skap og innmat er ukjent, og det må påregnes at deler av det elektriske opplegget kan være av eldre dato.

Eldre elektriske installasjoner har generelt begrenset restlevetid, og det må derfor påregnes fornyelser av eldre opplegg ved behov eller i forbindelse med oppgraderinger.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, eventuelt gjennom en utvidet el?kontroll av hele boligen, for å få en faglig vurdering av tilstand og sikkerhet.

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse eller nødvendig måleutstyr, og kan derfor ikke foreta en kvalifisert vurdering av det elektriske anlegget.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er registrert borebillehull i konstruksjonen på tilgjengelige steder i knekott og kjeller. Ingen aktivt støv er registrert. Anbefaler kontakt med skade/saneringsfirma.

-Rekkverkshøyden i innvendig trapper er noe for lavt, og håndrekke mot yttervegg
mangler.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

-Utvendige trapper mangler håndløper og tilfredsstillende rekkverk etter dagens krav.
Anbefalt etablert for økt sikkerhet.

Det er registrert brannvarslere i boligen med nytt slukkeutstyr.
Radonmålinger er ikke -opplyst- utført i boligen, anbefalt utført. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring.
Boligen blir oppvarmet av vedovn, panelovner og varmekabler.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er ut fra visuelle observasjoner i kjeller og på utvendige fasader ikke registrert tegn til setningsskader eller sprekker som indikerer svikt i fundamenteringen. På grunn av bygningens alder kan slike forhold likevel ikke utelukkes. Det er registrert noe fukt- og kalkutslag på grunnmur i innvendig kjeller. Utvendig er det observert mindre riss og sprekker i grunnmuren, samt bom og avskalling i murpuss. Dette gir saltutslag, flassende maling og avskalling av puss, og kan over tid øke risikoen for korrosjon i eventuell armering. Utviklingen av riss, pussavskalling og fuktutslag bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell progresjon. Kan ses i sammenheng med manglende "Drenering" av boligen. Fukt- og kalkutslag kan indikere mangelfull drenering eller kapillært opptrekk. Det anbefales å vurdere forbedring eller etablering av drenering rundt boligen.
1.3	Drenering
	-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. -Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. -Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller etableres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende, kjeller er i dette tilfellet ikke innredet for varig oppholdsrom, brukes pr. i dag som lager og vaskekjeller. Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Bordkledningen vurderes å ha passert sin forventede levetid, og utskifting av deler må påregnes. Det er registrert bord med sprekker, åpninger og generell slitasje. Enkelte partier kan muligens fungere en periode til, men samlet sett har kledningen begrenset gjenværende levetid, og det må forventes behov for utskifting i tiden som kommer. Utskifting av skadede og svekkede bord må påregnes. Overvåke utvikling av sprekker og åpninger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Ytterveggene er av eldre konstruksjon, og det er usikkerhet knyttet til om veggene har tilstrekkelig isolasjon, og i så fall omfang og kvalitet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å verifisere isolasjonsforhold uten destruktive inngrep. På grunn av bygningens alder er det sannsynlig at ytterveggene enten har begrenset isolasjonstykkelse eller mangler isolasjon helt eller delvis. Manglende eller utilstrekkelig isolasjon kan gi økt varmetap, kaldere overflater, risiko for kondens i overgangssoner, samt generelt redusert energieffektivitet. Etterisolering kan vurderes for å forbedre energieffektivitet og redusere risiko for kondens. Overvåke innvendige overflater for tegn til fukt, misfarging eller trekk.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

	-Noen dører og vindu tar i karm og må justeres. -Vindu fra 1978 og eldre har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. Også registrert mindre råteskader. -Glasslister har sprekker/noe råte. Glasslister med sprekker/råte kan resultere i fremtidige lekkasjer. Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler. -Et takvindu i 3. etasje har punktert glass. -Vinduer (eldre) har passert sin normale levetid og har kort gjenværende levetid og må påregnes utskiftet i nær fremtid. -Flere vindu (også nyere) har gliper i listverk, kan gi uheldige lekkasjer bak bordkledning/yttervegg. Listverk trenger en gjennomgang av byggefirma. -Maskerings-tape rundt vindu og dører er ikke fjernet, anbefalt fjernet. Terrassedør har rustskader i hengsler, anbefalt utbedret for å stoppe utvikling. Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte og sprukne vinduskarmer 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. Generelt må samtlige vindu og terrassedør males ved første anledning, for økt levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting. Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å kontrollere. -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra loft og bakkeplan. -Det foreligger heller ingen dokumentasjon som beskriver oppbygging, materialbruk eller utførelsesstandard for undertaket/konstruksjon. -Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å redusere fare for personskader. Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer. Sink plater over inngangsparti har kort gjenværende levetid og anbefales ytterligere undersøkt. -Stål-panner har noe mosegroe på takflaten. Mose holder på fukt og kan bidra til økt nedbrytning av overflatebehandlingen samt øke risikoen for vannoppsamling. Anbefalt spylt/rengjort. Forholdet anbefales holdt under oppsikt, og tiltak bør vurderes for å redusere risiko for fukt- og vannskader.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av tak-belegg. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det er manglende tilfredsstillende klaring mellom rekkverk og gulv, noe som fører til oppfukting av kledningsbord i tilstøtende områder. Den reduserte avstanden begrenser samtidig utluftingen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktopphopning. For liten eller begrenset avstand kan over tid medføre råteskader i kledningen. Ved utviklet råte vil vann kunne trekke inn bak kledningen og forårsake skader og mulig vanninntrenging i underliggende konstruksjoner. Det er registrert skjevheter og ustabilitet i rekkverket, særlig i front av balkongen. Dette vurderes som et sikkerhetsavvik. Tiltak bør påregnes i nær fremtid for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for personskader.
7.1	Piper og ildsteder
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer. -Teglstein pipe er innkledd flere steder, alle sider skal være tilgjengelige/synlige. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.
10.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Profil for glassveggen er montert kloss inntil dørkarm uten bruk av fuktbestandige materialer. Det foreligger ingen innsyn i hvordan denne konstruksjonsdetaljen er utført bak kledningen, og løsningen kan derfor innebære skjulte avvik. Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling eller skader på karm og tilstøtende bygningsdeler. Uten kontrollmulighet kan det heller ikke utelukkes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og gi skjulte fuktskader. Forholdet anbefales holdt under oppsikt, og det bør vurderes tiltak dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.
10.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert motfall fra dusj mot dør på ca. 4-5 mm. Motfall på gulv er ikke akseptert. Gulvet mangler i tillegg nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min. 1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:100 på hele gulvflaten, eller nedsenk på min. 10 mm. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
10.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Når membranarbeid er utført som egeninnsats (ufaglært) uten dokumentasjon på fagmessig utførelse, settes tilstandsgrad normalt til TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring.
10.2.1	Bad 3. etasje Overflate vegger og himling
	-Det er vindu, dør og tak med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. I prinsipp er våtrommet svært lite, noe som medfører til at hele rommet er å regne som våtsone. Våtrommet har enkel standard. Dørblad har hakk/kutt for å forsere vasken, u-fagmessig utførelse. Manglende bruk av fuktbestandige materialer i våtsone kan over tid medføre oppfukting, svelling, råteskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler. Ved slik utførelse kan heller ikke skjulte fuktskader utelukkes. Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og redusere risiko for fukt og følgeskader.
10.2.2	Bad 3. etasje Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt uten fall mot sluk, kun noen mm. fall lokalt i dusjsone. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.2.3	Bad 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygget. Våtrommet bør vurderes totalrenovert, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning, trykkvann og utførelse må dokumenteres i forbindelse med rehabilitering.
12.1	Andre rom
	Det må påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard. Omfanget av tiltak avhenger av ønsket nivå ved oppgradering.
13.2	Varmtvannsbereder
	-En utskifting av gammle beredere som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. -Bereder i 3. etasje har rustskader og korrosjon, kort gjenværende levetid. -Lekkasjesikring av bereder må etableres med føler mot gulv, for å forhindre følgeskader ved lekkasjer.
13.5	Ventilasjon
	Boligen har naturlig avtrekk via ventiler i vegger og vinduer, noe som er vanlig for boliger av denne årgangen. Kjøkkenet har ventilator med godt avtrekk, og badene er utstyrt med fuktstyrte mekaniske vifter, men disse ble ikke funksjonstestet ved befaring. Løsningen gir et enkelt ventilasjonsnivå, og selv om dette er normalt for eldre boliger, vurderes kapasiteten som begrenset sammenlignet med dagens krav. På denne bakgrunn settes posten til TG 2, uten at det foreligger konkrete skader eller avvik utover alder og systemtype. Det anbefales å funksjonsteste og vedlikeholde avtrekksviftene ved behov for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260075
Addresse	Skjalgs gate 27		
Postnr.	4041	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Per Henriksen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden våren 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikringen står på leiligheten i 1. etg.

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er saltutslag et par plasser, men har ikke vært problemer å lagre ting i mine to boder.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det har blitt lagt til uttak for varmepumpe. Det er dokumentert i Boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering. De ligger i Boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det har blitt installert varmepumpe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigmelding etter installasjon av varmepumpe

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:
P H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Per Henriksen*

Initialer selger:
P H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Skjalgs gate 27, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **06.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308253**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4394275**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **535**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **290,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **247,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 293 kWh**

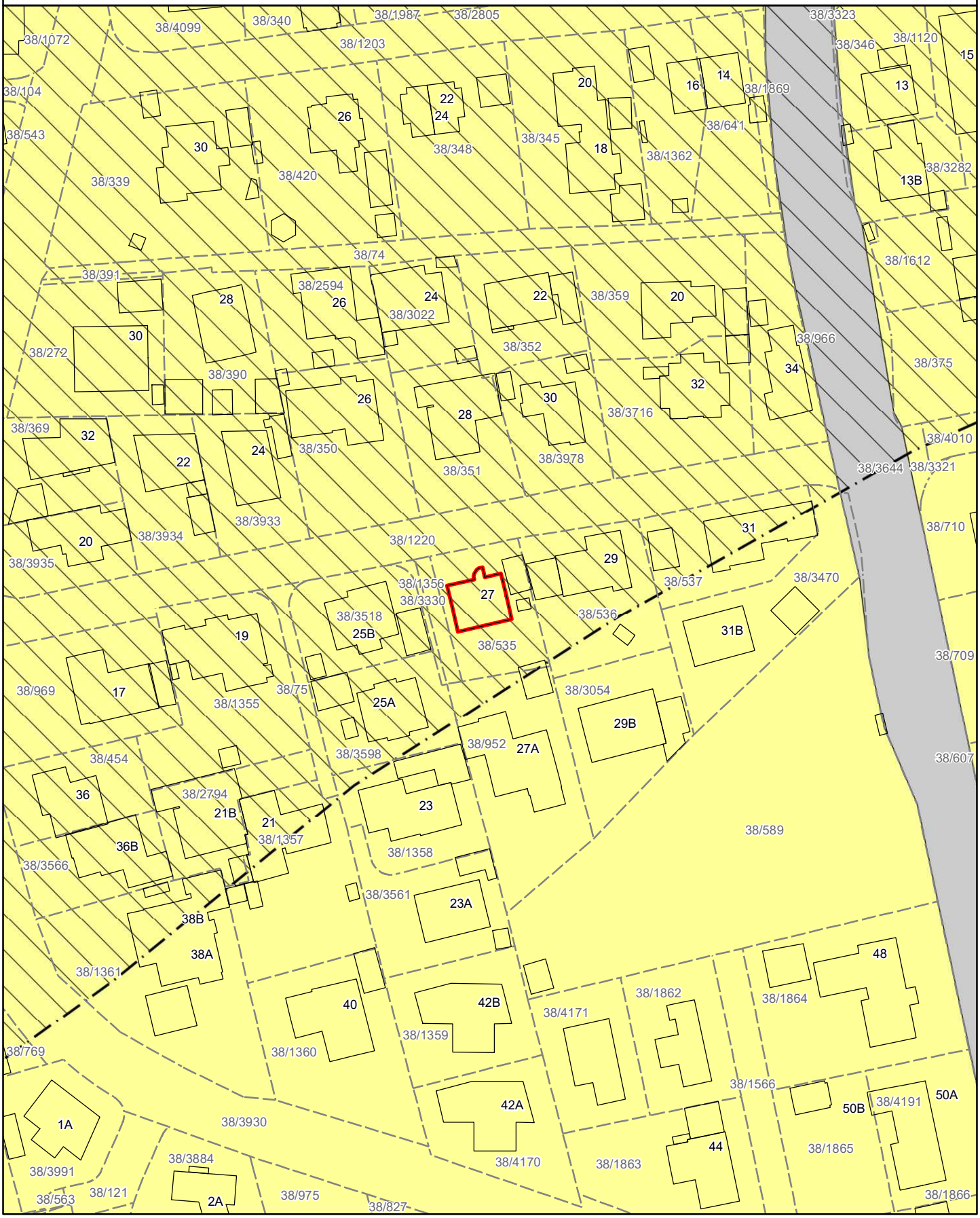
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/535/0/2
Dato: 2026-04-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/535/0/2
Dato: 2026-04-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: 660
Ikrafttredelsesdato: 4.3.1974

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	38	**Bruksnr**	535	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
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 under arbeid i nærheten	Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner under arbeid	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	441.53 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann

Areal	442.67 kvm
Omrnavn	B225
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	660
Navn	Reguleringsplan for Madlamark vest
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/04/1974 00:00:00
Bestemmelser	660 bestemmelser vedtatt 18.06.2025.pdf

Delarealer

Areal	11.18 kvm
Hensynsonenavn	H140_25
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	0.05 kvm
Feltnavn	f_KV14
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	4.29 kvm
Feltnavn	o_KV13
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	438.32 kvm
Feltnavn	BF1
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus

Reguleringsbestemmelser
Plan id 660

Reguleringsplan for del av Madlamark – vest for Madlamarkveien

Approbert 04.03.1974. i medhold av § 27 i bygningsloven av 1965

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 27.10.2006	§ 5, pkt. 10	pbl § 28-1 nr.2
Delegert 25.11.2010	Tilføyd § 5 pkt. 11	pbl § 12-14
Delegert 16.08.2022	Tilføyd § 7	pbl § 12-14
Delegert 20.04.2023	Tilføyd § 5 D pkt. 12	pbl § 12-14
Delegert 30.05.2023	Tilføyelse i § 5, D.2	pbl § 12-14
Delegert 18.06.2025 Saksnr.:2025/218227-8	Bestemmelsene er vesentlig omarbeidet	pbl § 12-14

1. Planens formål

Planen skal gi rammer for ifylling og fortetting av boligområdet. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i struktur og høyder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Terrengbehandling

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige landskapsinngrep.

Overvannshåndtering

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Der det er nødvendig skal det settes av areal til nye flomveier.

Overvann skal infiltreres og fordrøyes på egen grunn, gjennom naturbaserte løsninger. Tomtene skal beplantes og opparbeides slik at dette er mulig. Overvann kan ikke tilføres kommunalt ledningsnett uten kommunens godkjenning.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen

Dokumentasjonskrav ved søknad om byggetillatelse

Ved søknad om tiltak skal det vises på situasjonskart og oppriss hvordan tomten planlegges planert. Plassering av garasje skal vises på situasjonskart når det søkes om oppføring av ny bolig.

Forstøtningsmur mot gate eller nabotomt skal holdes lav. Kommunen kan kreve at det skal anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse felt BF1, BF2 og BF3

Formål

Det tillates oppført frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. Tomannsboliger tillates kun på tomter over 700 m^2.

Plassering

Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasje/carport på egen grunn. Frittliggende garasje tillates nærmere nabogrense enn 4 m, men skal plasseres innenfor byggegrensen.

Det tillates gjerde (åpent) mot vei utenfor byggegrense. Dette skal settes opp minst 0,5 m fra veikant og ikke være høyere enn 1,2 m.

Det skal ved tillatelse til oppføring av nybygg eller tomtedeling, legges særlig vekt på tiltakets tilpasning til nærområdets bebyggelsesstruktur/-høyder og områdekarakter.

Høyder

Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Høyde fra planert terreng til gesims skal ikke overstige 5,6 m på noe punkt.
Høyde fra planert terreng til møne skal ikke overstige 7,5 m på noe punkt.
Garasjer/carporter og frittstående boder skal ikke være høyere enn maks 3,5 m.

Flatt tak tillates innenfor felt BF2. Gesims skal ved flatt tak ikke overstige 6,2 m på noe punkt.

Takform

Boligene skal ha saltak med takvinkel minimum 27 grader. Det kan tillates flatt tak på underordnede deler eller på garasje/carport/bod.

Takterrasser tillates ikke.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 %-BYA bebygd areal inklusiv nødvendig parkering iht. TEK17. I nødvendig parkering regnes to biloppstillingsplasser, med henholdsvis størrelse på 18 m^2 eller garasje. Garasjen tillates kun oppført i en etasje med maksimal grunnflate 40 m^2 BYA.

Krav til minste uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

Avkjørsler
Det tillates en avkjørsel per boligeiendom. Frisikt i avkjørselen skal være 3x20 m.

3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse felt BF4
I feltene tillates frittliggende ene- eller tomannsboliger.

Utnyttelse maks %-BYA= 30 % (iht. TEK17).

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på minimum 27°.

Maksimal mønehøyde= kote 59 m.

Inntil 1/3 av den ene takflaten tillates med takopplett eller ark.

Utforming og materialbruk skal ellers tilpasses eksisterende bebyggelse i feltene.

Parkeringsdekningen skal være 1 plass pluss 1 gjesteplass pr. boenhet. Mot nord kan garasje/carport/bod med maksimal byggehøyde på 3 meter, tillates utenfor vist byggegrense. Det tillates ikke vinduer mot friområdet.

Ved eventuell deling/nybygging skal det sikres uteoppholdsareal for eksisterende og ny bebyggelse på 100 m^2 med dybde 8 meter.

For eiendommer langs Madlamarkveien skal det ved søknad om deling/bygging foreligge støyutredning som dokumenterer at innendørs støynivå er iht. teknisk forskrift og at uteoppholdsareal har støynivå under 55 dB, jf. T-1442.

Eventuell støyskjerm mot Madlamarkveien skal plasseres 0,5 m fra formålsgrensen. Støyskjerm kan maksimalt være 1,5 meter over høyden på fortauet langs veien.

3.1.4 Lekeplass
Området skal brukes til lekeplass og ballbane.

3.1.5 Renovasjonsanlegg
Det er tillat med oppstilling av søppelspann på arealet, i tilknytning til hentedag. Arealet skal ellers være fritt for lagring og henstilling av ting eller kjøretøy, og skal kunne brukes som fortau.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
Samferdselsformål skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, kommunal gatenorm, og etter tekniske planer som er avklart med vegmyndigheten.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

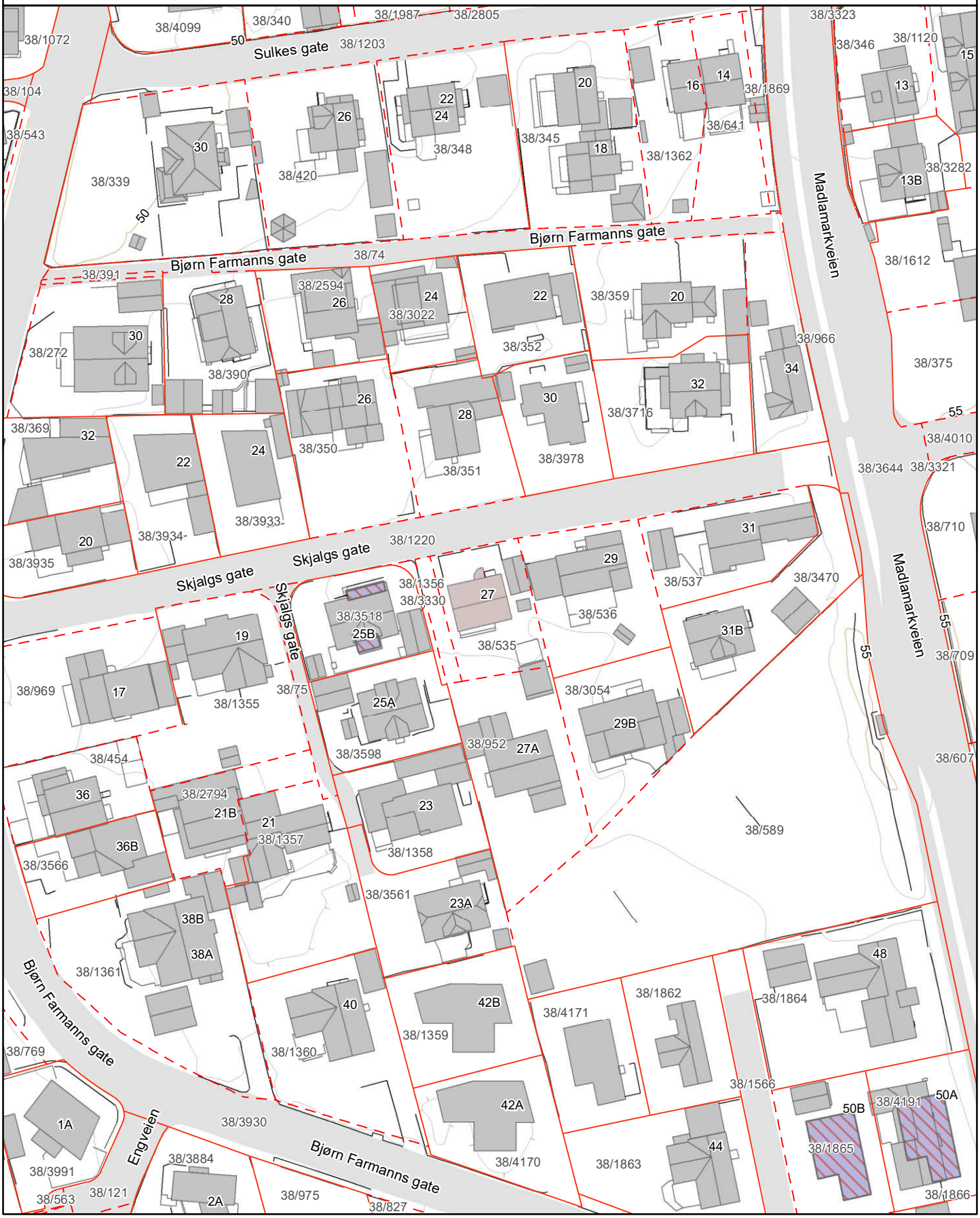
5.1 Hensynssone for frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/535/0/2
Dato: 2026-04-30
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Skjalgs gate 27, 4041 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/38/535/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 443 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.04.2026

N



Matrikkelkart

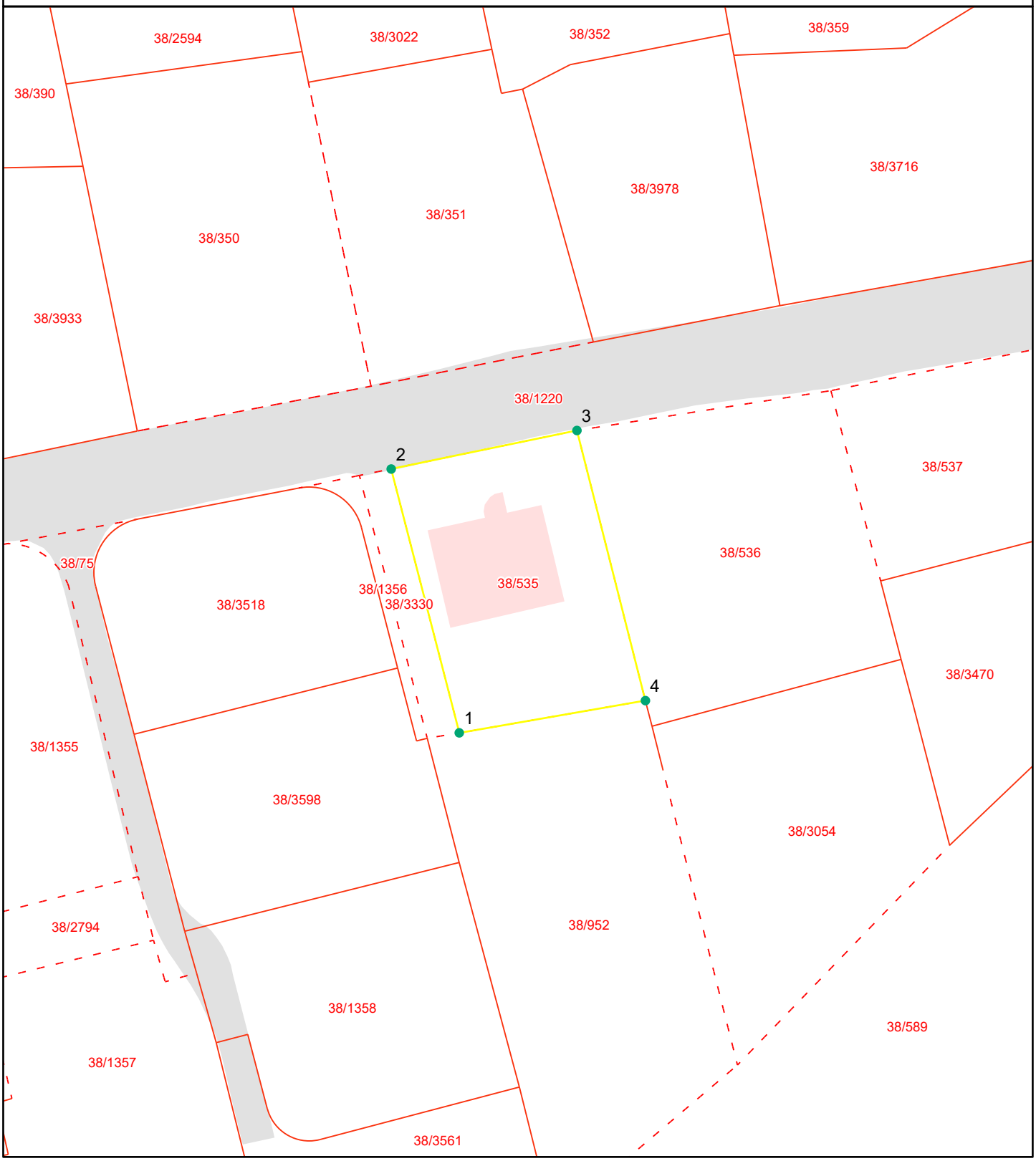
Adresse: **Skjalgs gate 27, 4041 Hafrsfjord**
Gnr/bnr: **1103/38/535/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 443 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 443 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538831.19	308974.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	25.19	0
2	6538855.5	308967.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.56	0
3	6538859.05	308984.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	25.76	0
4	6538834.16	308991.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.49	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	04.05.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	535	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Skjalgs gate 27						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	8 823,11

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.04.2026 15:04

Eiendom 1103-38/535/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	09.02.2004	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	535	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skjalgs gate 27	4041 Hafrsfjord	Madlamark 1	Madlamark	Madlamark

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.02.2004	Seksjonering	1103-38/535	Avgiver	0
		1103-38/535	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4394275			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	238/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1952	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	238/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

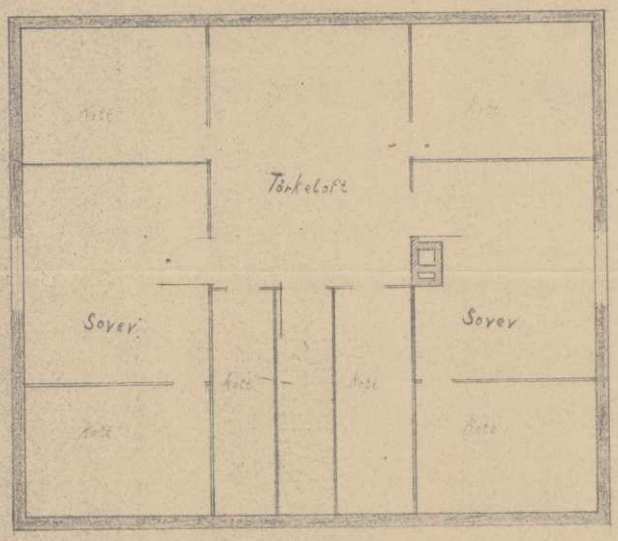
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken

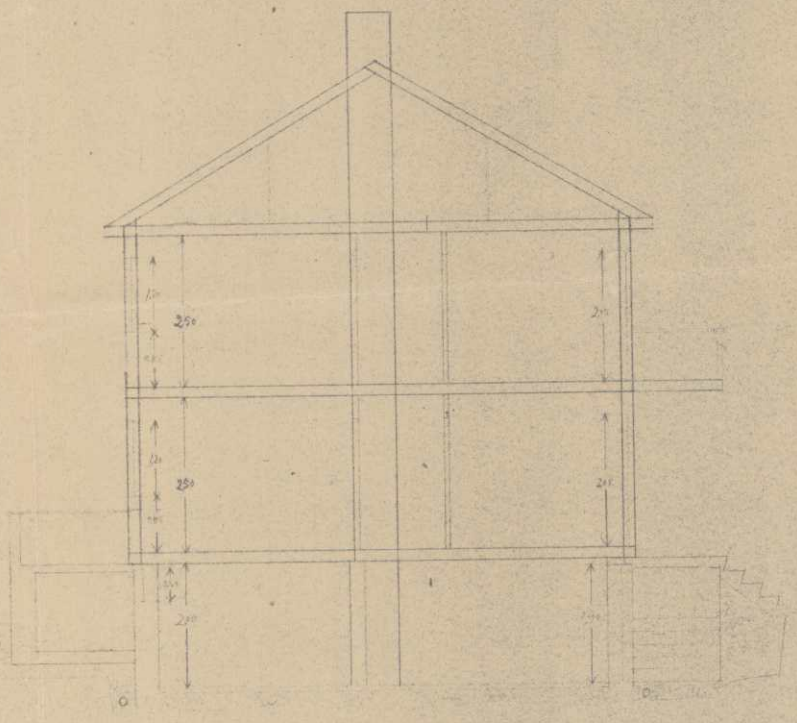
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	75/0	0/0	75/0
H02	Hovedetasje	1	75/0	0/0	75/0
K01	Kjelleretasje	0	63/0	0/0	63/0
L01	Loft	0	25/0	0/0	25/0

Lc. 5.



Plan av loft

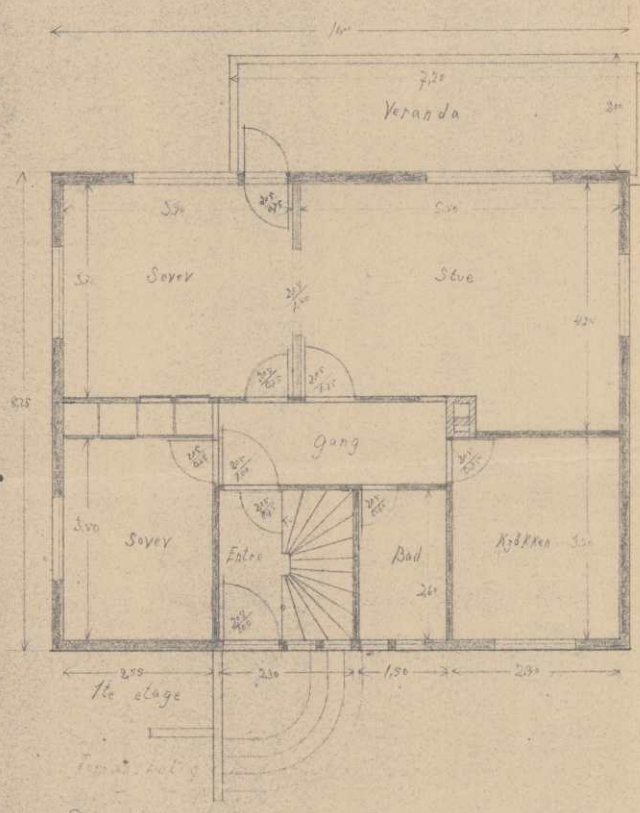


Snitt

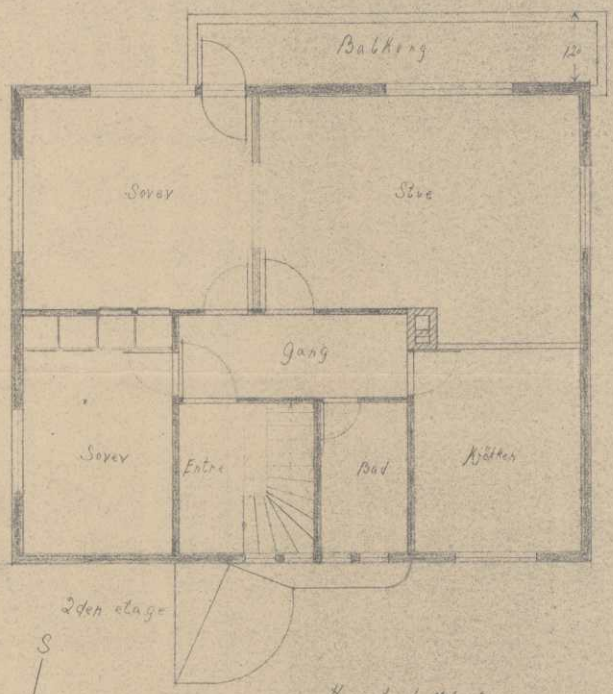
Tomansbolig i madlamarken

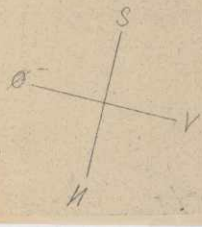
Harvelad, 13/6-50

Tegnet



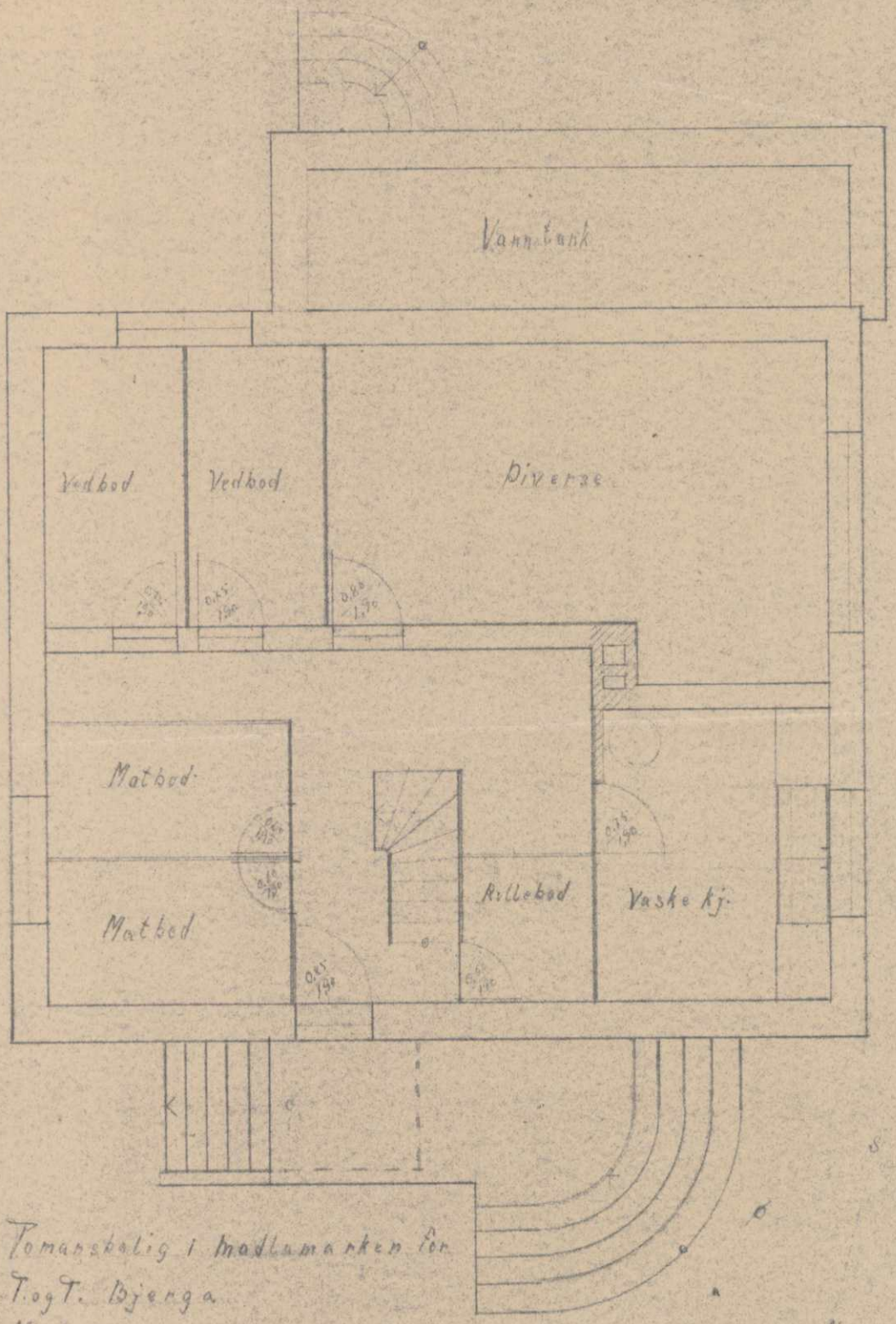
Tomannsbolig i Midtåmarken
For T. og T. Bjørgen
M: 1:50





Haraldsbad 13/8-50
Tofte Bjørgen

Bl. 1.



Tomannsbolig i Madlamarken for
T. og T. Bjerga
M. 1:50

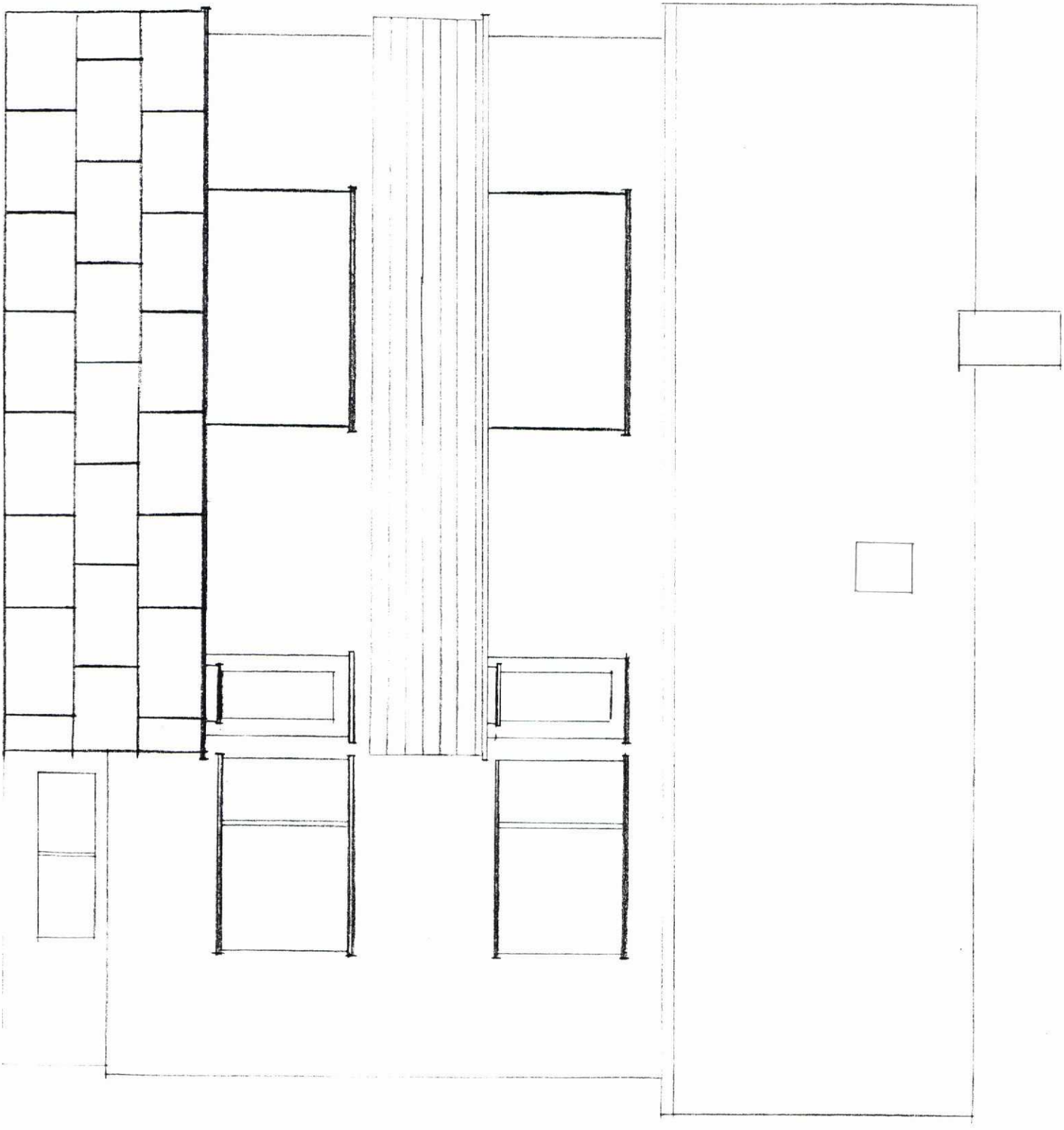
Hønefoss 27/5-50.
Torleif Bjerga

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

M = 1:50

Fasade mot sør

For fasadeendring



Før fasadeendring

Fasade mot vest

M = 1:50

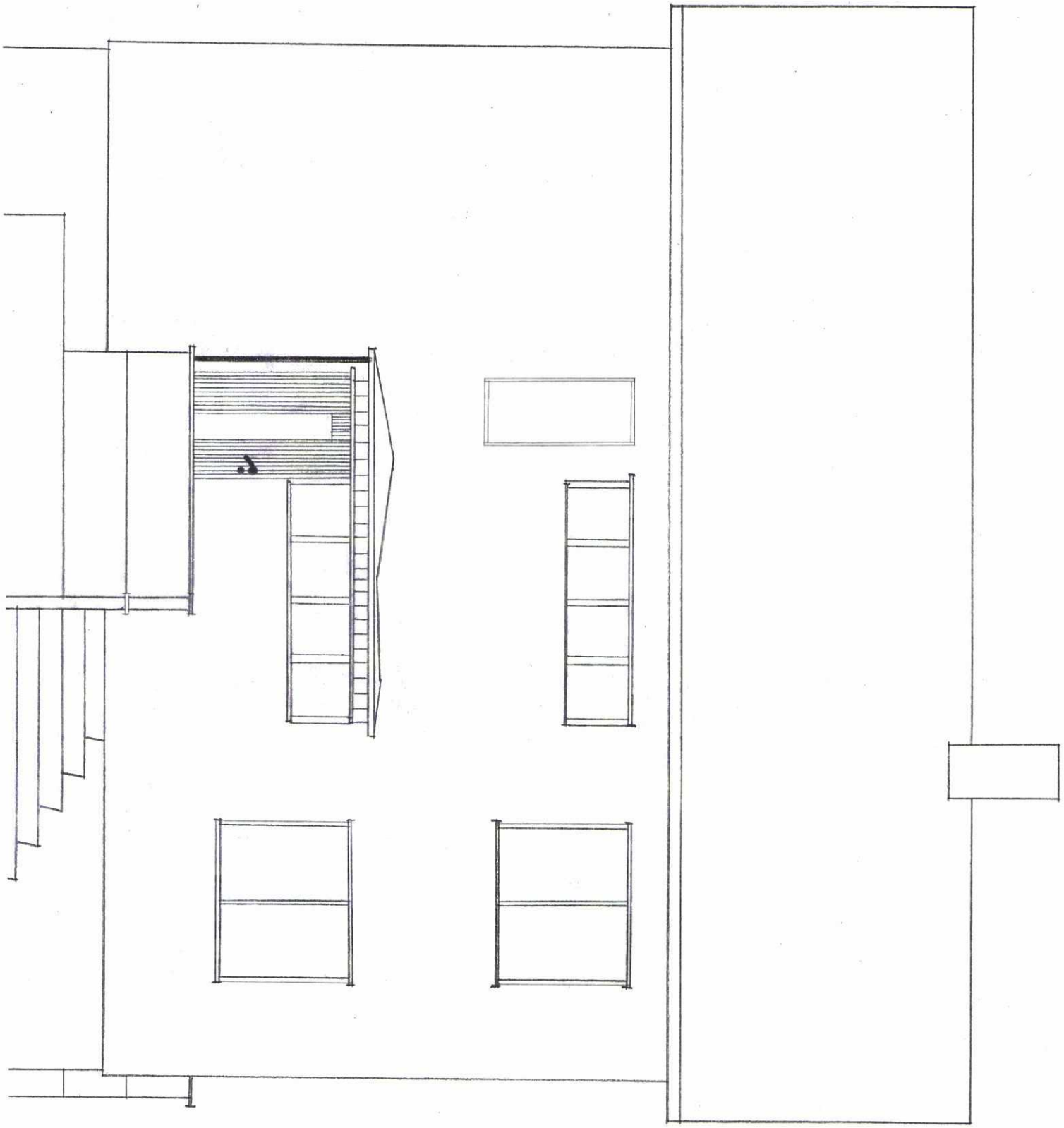
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 AUG. 1993
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Fargeforandring

M = 1:50

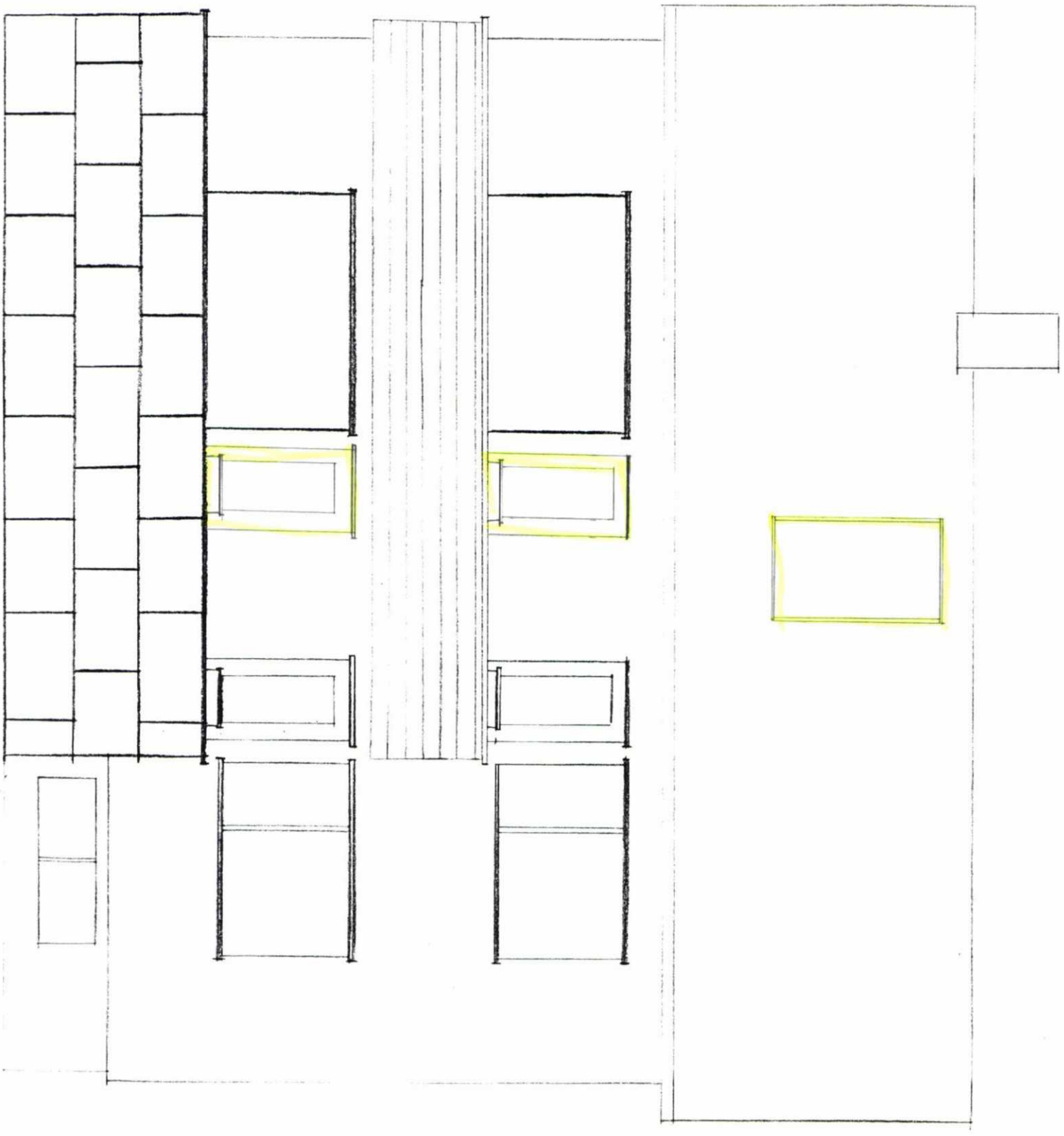
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Fasade mot sør
M = 1:50

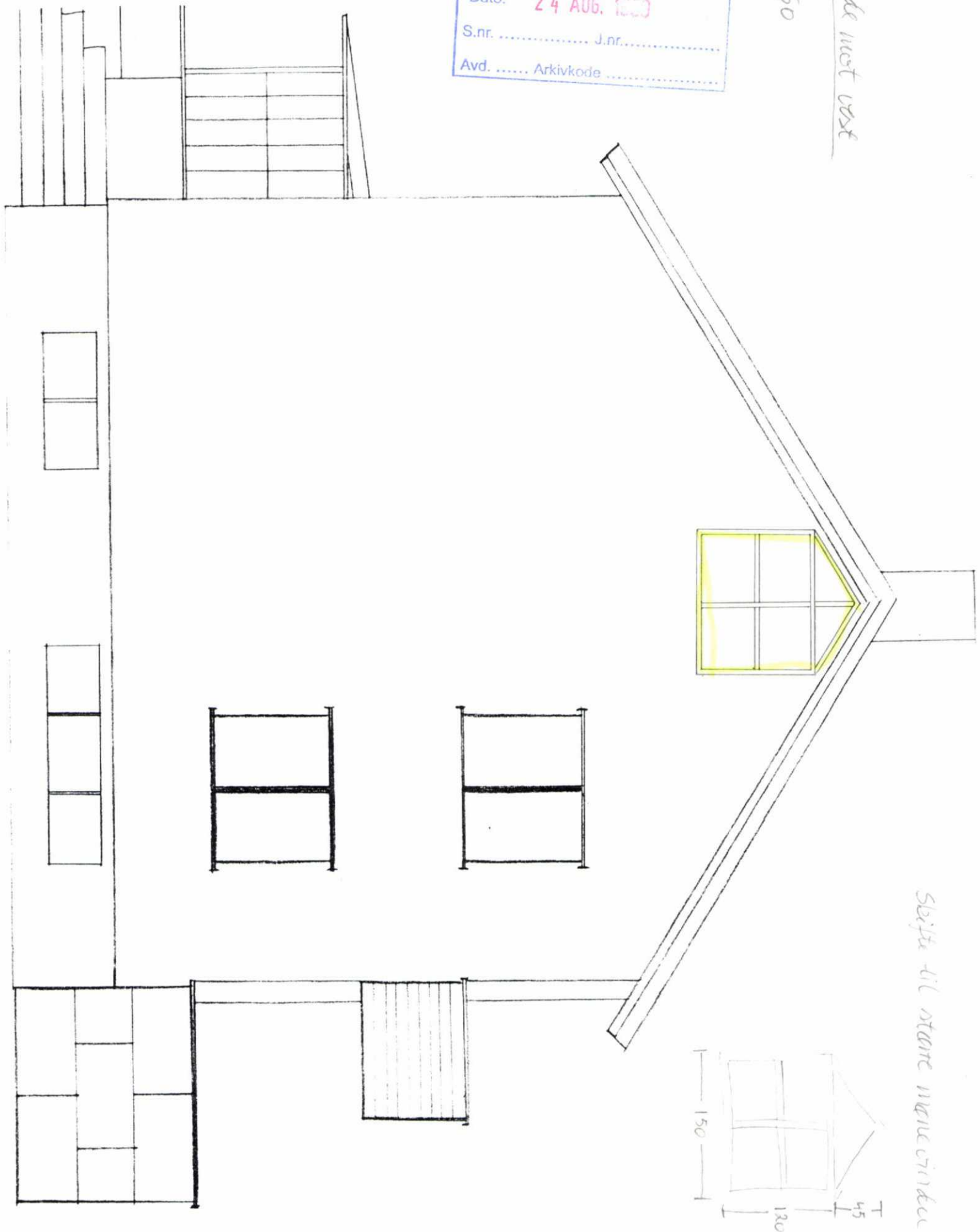
1) Skifte til større takvinduer 94 x 160
2) To stk. nye terrassedører m/ sluse.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Fasade mot vest

M = 1:50



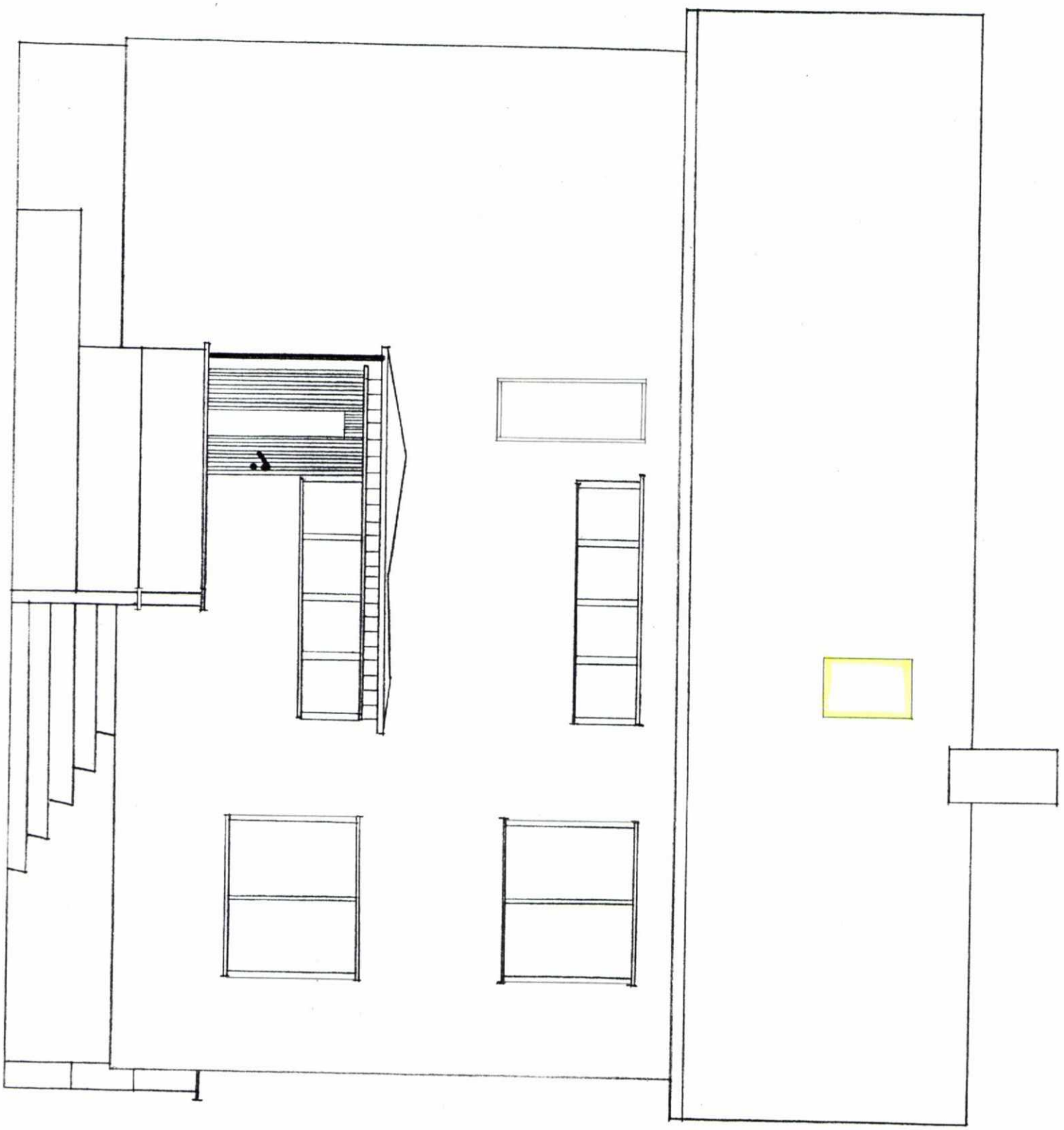
Skisse til store vinduer

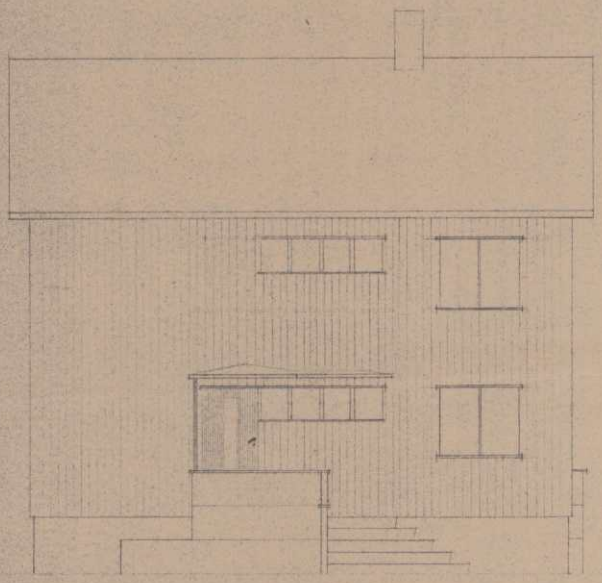
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 AUG. 1999
S.nr. 99/08559 J.nr. 020990/99
Avd. ..... Arkivkode .....

Nytt takvindu
55x78

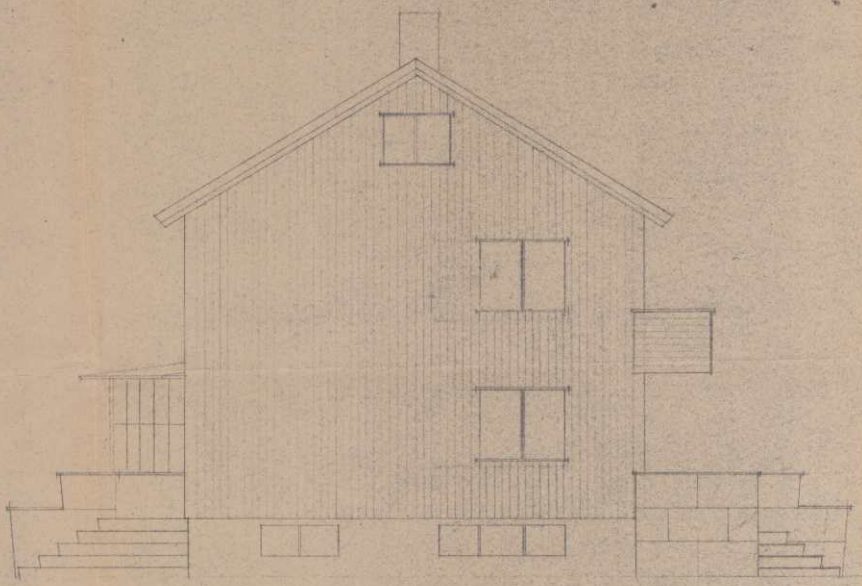
Fasade mot nord

M = 1:50





Fasade mot nord

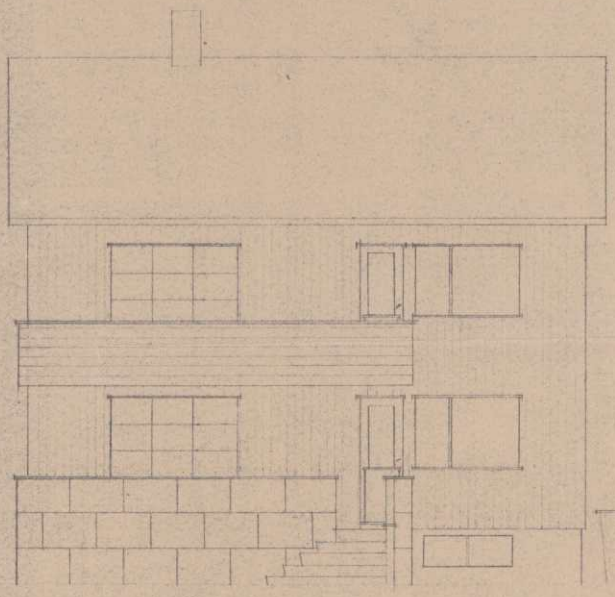


Fasade mot vest

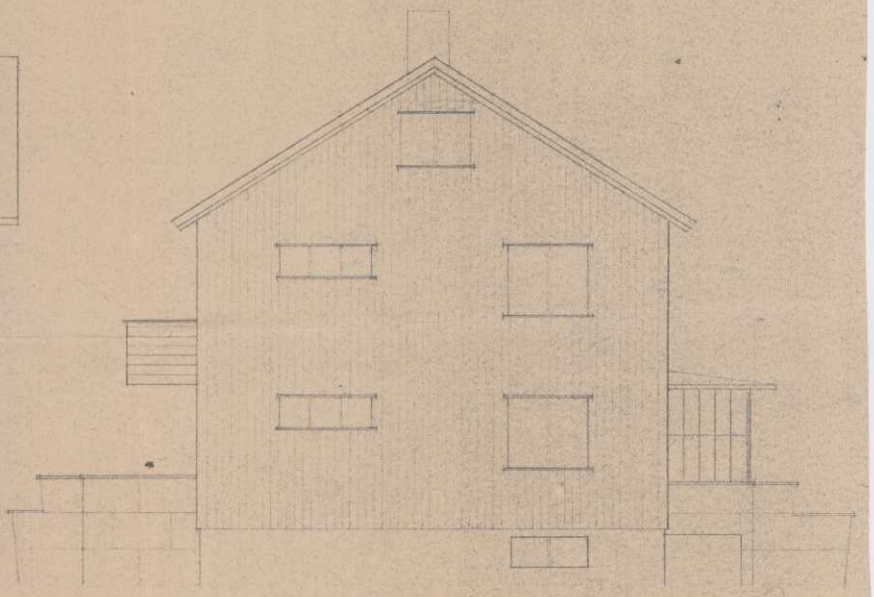
Tomannsbolig i Madlamarken for
T. og T. Bjerga-
M. 1:50

Haraldstad 24/2-30
Tollef Bjørgo

Bl. 4.



Fasade mot syd



Fasade mot öst

Tomasberg i madlamarken Sv.
T. og T. Bjerga
M. 1:50

Hässleholm 4/4 - 50
Tullik Bjerga

Returneres etter tinglysing til

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 NOV. 2003
S.nr. 03/11834 J.nr. 060246/03
Avd. KSD Arkivkode L34 38/535

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

TINGLYST
- 9 FEB. 2004
STAVANGER BYFOGDEMBETE

(stryk det som ikke passer)

DAGBOKNR.: 2119

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	Stavanger	38	535		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Renate Hermanns	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger, 10.11.03	Renate Hermansen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
38	535		1-2	Stavanger kommune

Dato	Stempel og underskrift
9/2-04	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVSNITTET

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

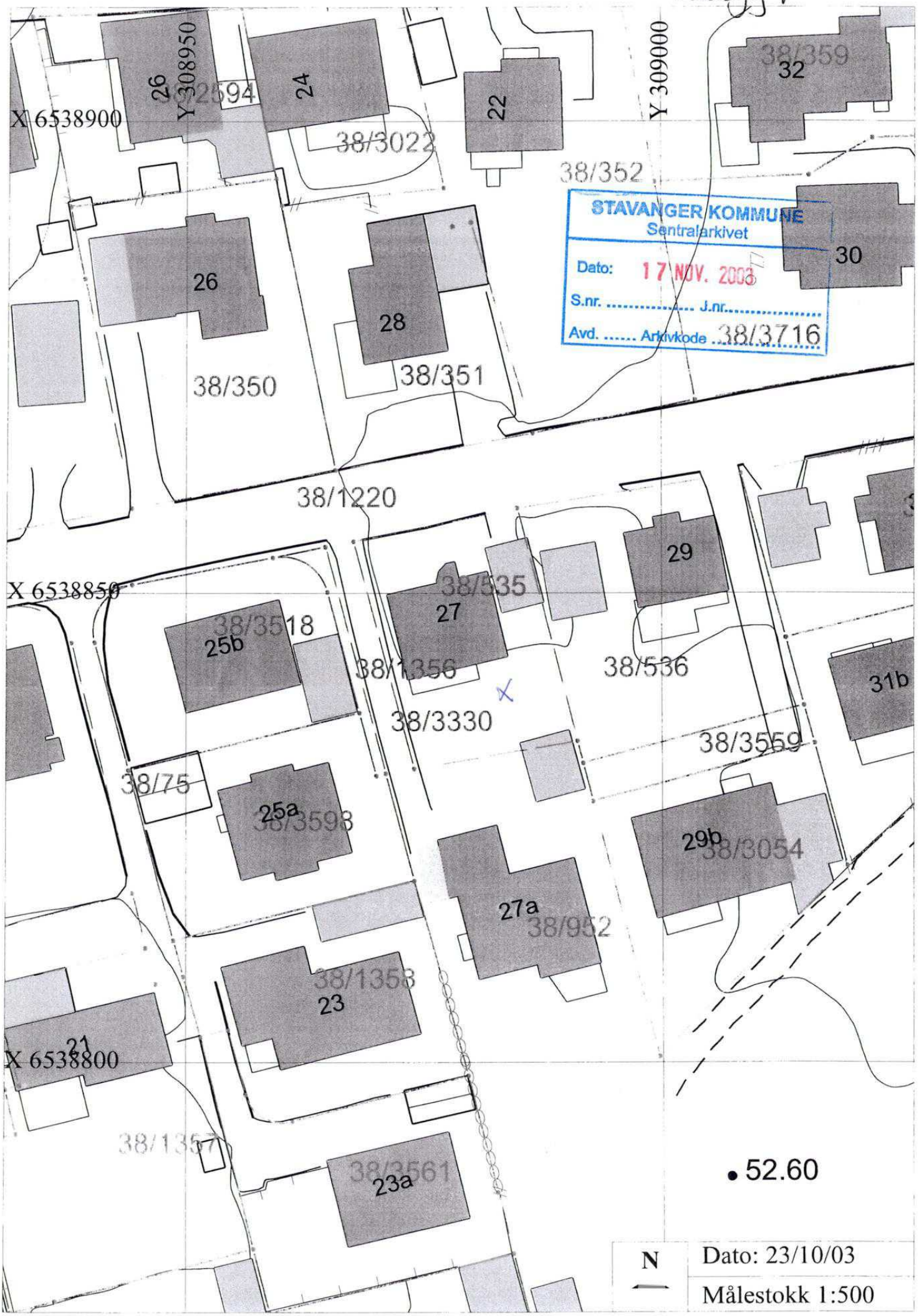
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
- 9 FEB. 2004
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 2119

Vedlegg 1



Skjalgsgate 27, 4041 Hafrsfjord Gnr. 38, Bnr. 535

Plantegning kjeller

Skjælgsgate 27
4041 Hafrsfjord

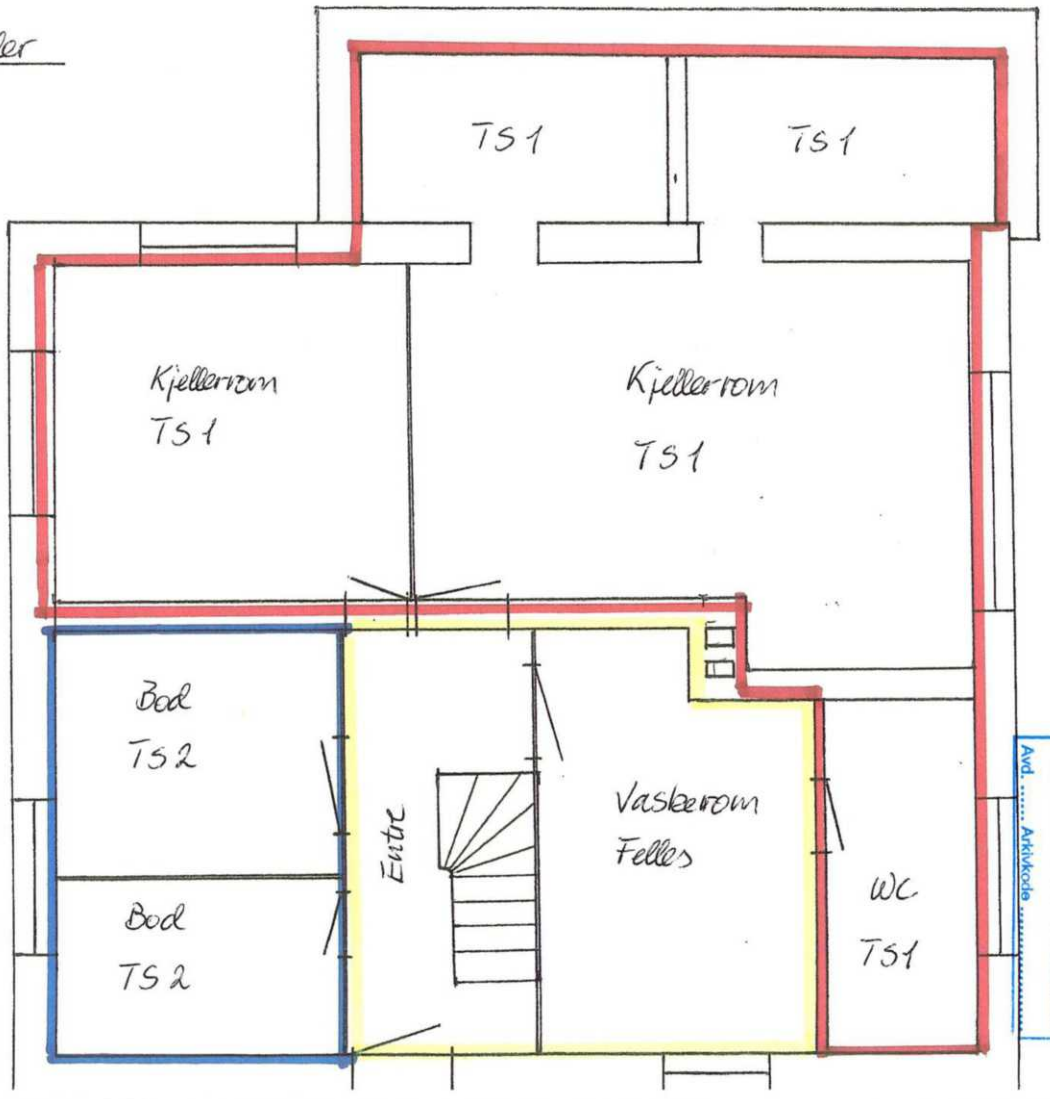
Gnr. 38 Bnr. 535

M = 1:50

Seksjon nr. 1
Seksjon nr. 2
Felles

Dato 10.11.03

Vedlegg 5



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 NOV. 2003
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plantegning 1. etg.

Skjælgsgate 27
4041 Hafrsfjord

Gnr. 38 Bnr. 535

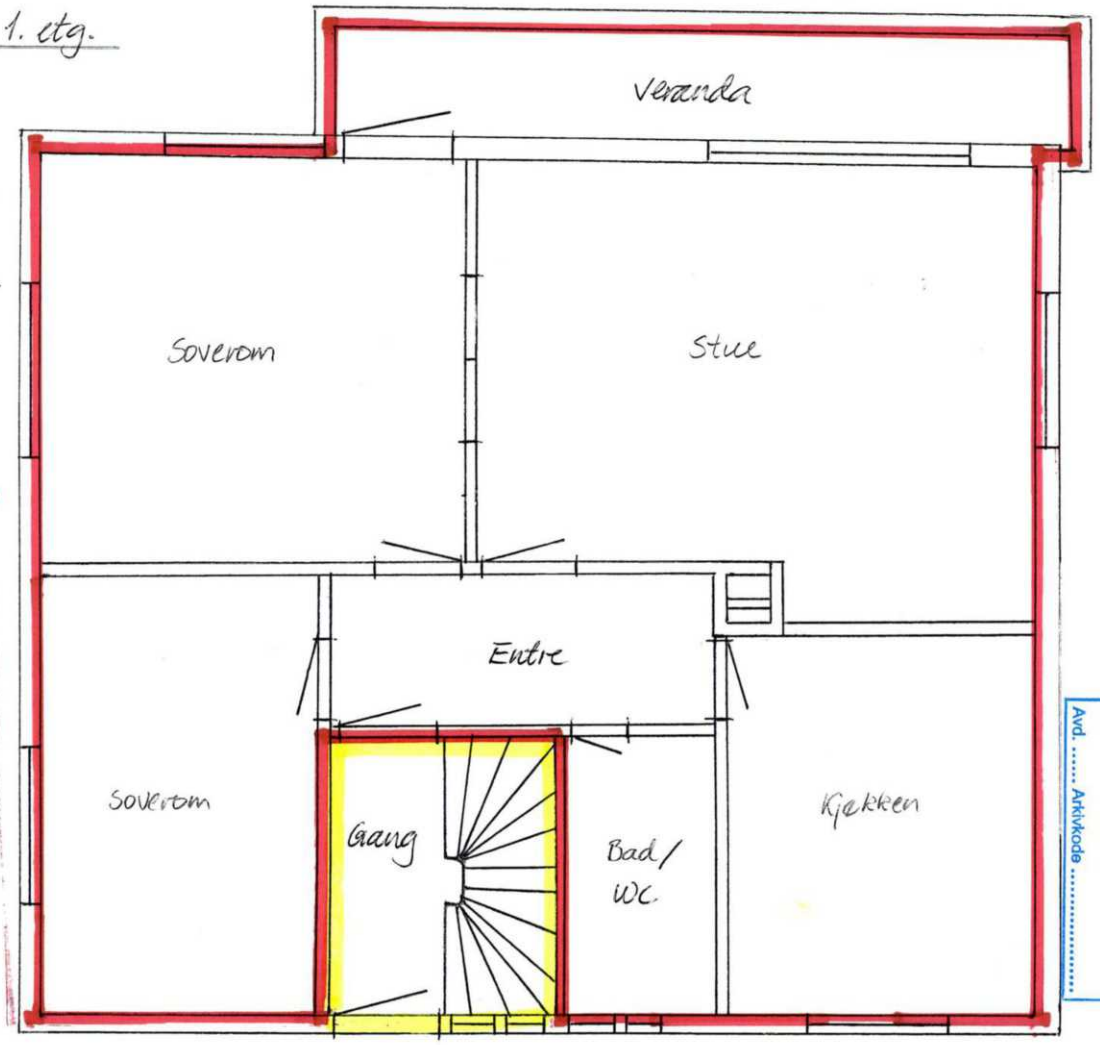
M = 1:50

Hoveddel
seksjon nr. 1

Felles

Dato: 10.11.03

Vedlegg 2



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 NOV. 2003
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plantegning 2. etasje

Skjælgsgate 27
4041 Hafrsfjord

Gnr. 38 Bnr. 535

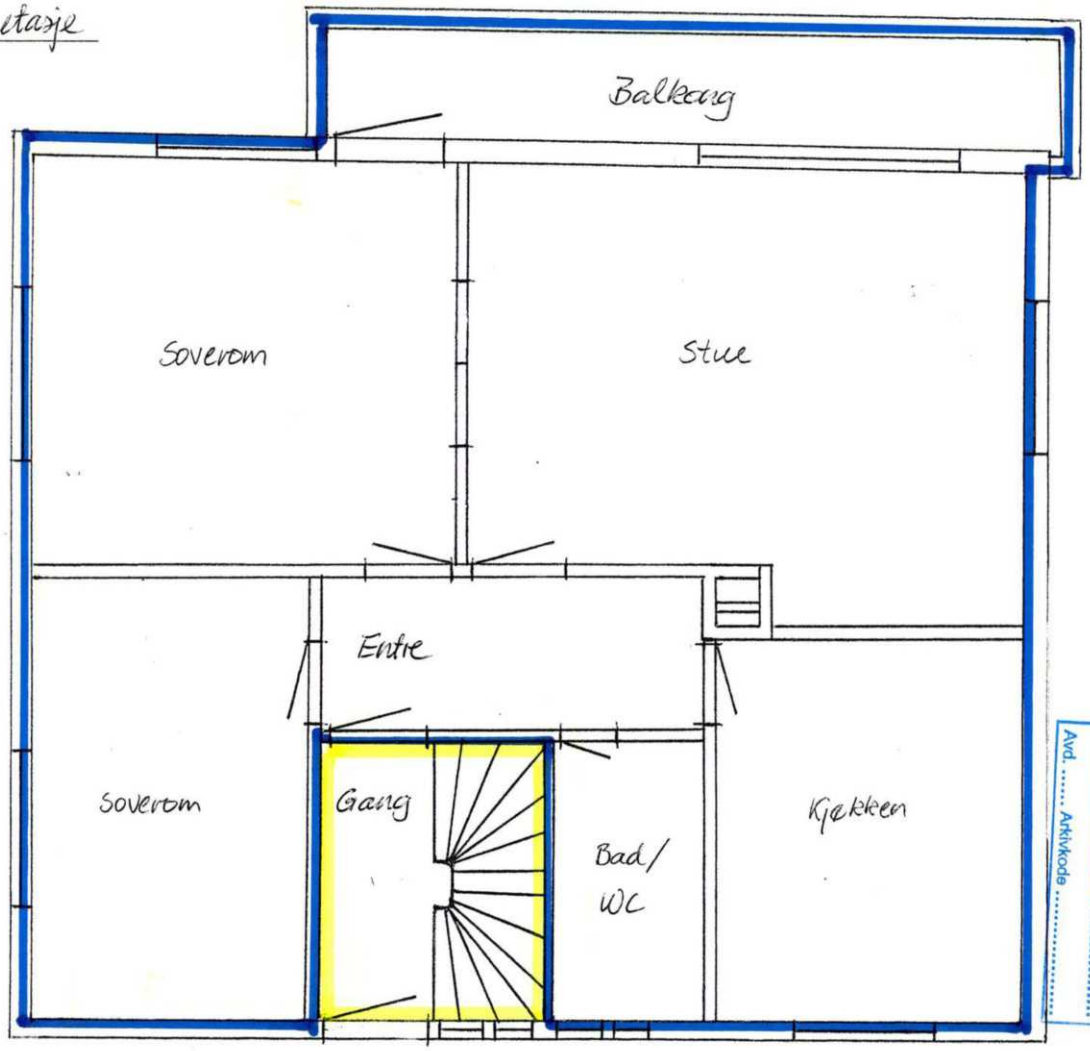
M = 1:50

Hoveddel
selvstjenr nr. 2

Felles

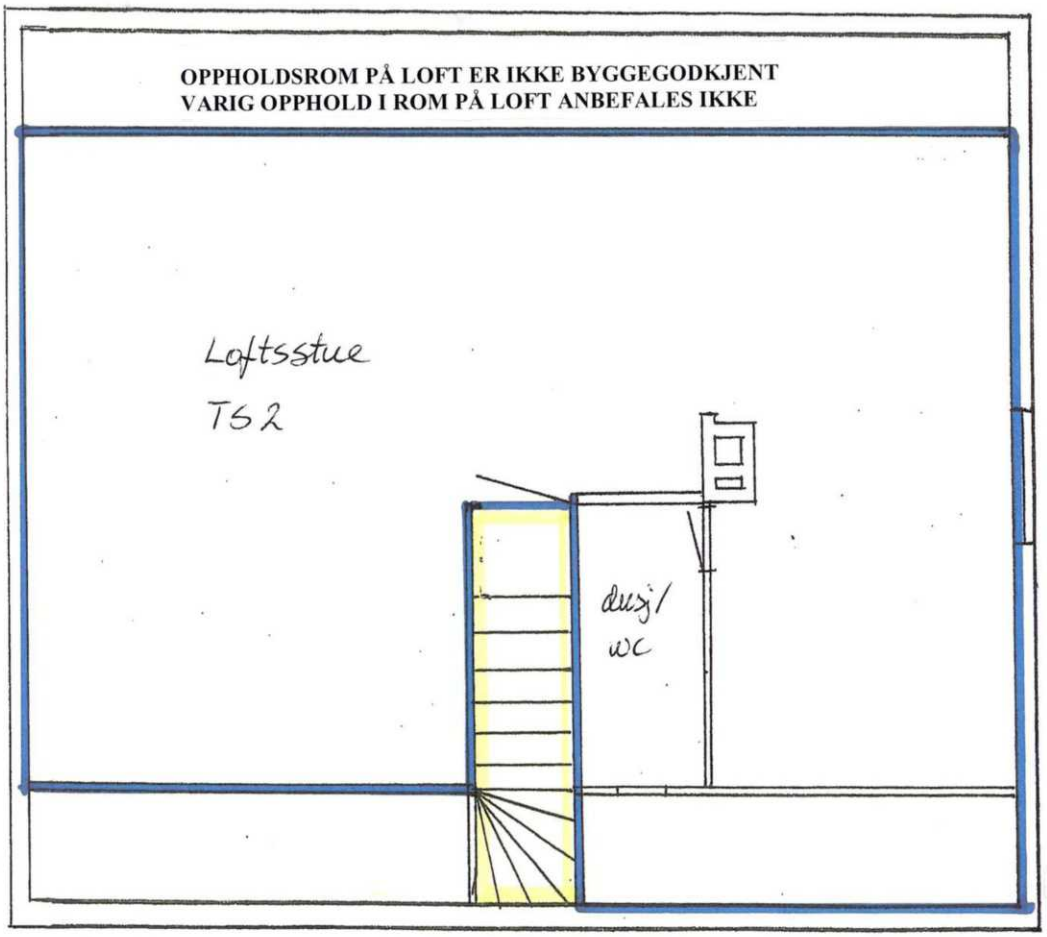
Dato: 10.11.03

Vedlegg 3



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 NOV. 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

OPPHOLDSROM PÅ LOFT ER IKKE BYGGEGODKJENT
VARIG OPPHOLD I ROM PÅ LOFT ANBEFALES IKKE



Tilleggsdel
Seksjon 2
Felles

I og med at bruksenheten ikke trenger bestå av et sammenhengende areal i en bygning, er det nødvendig å presisere at kjøkken, bad og wc skal ligge innenfor hoveddelen av bruksenheten. Dette betyr at disse rommene må ligge i samme del av bruksenheten, og at de må kunne nås uten å passere fellesareal. Normalt vil de viktigste oppholdsrom ligge innenfor den samme delen av bruksenheten, men det kan tenkes at for eksempel et gjesterom er innredet på loftet, som bare kan nås via en felles trapp.

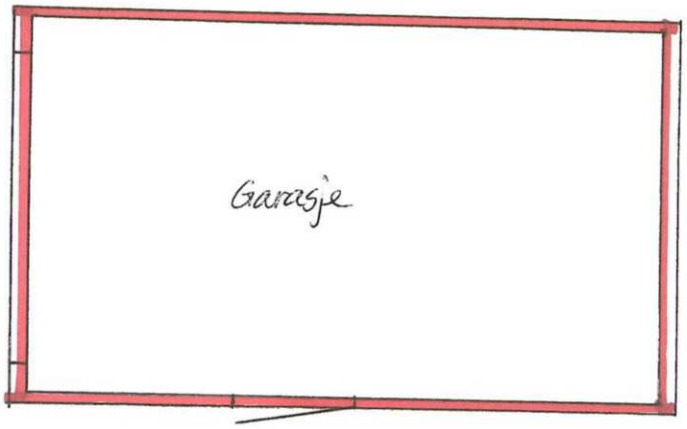
Det betyr at rom på loft **ikke** kan brukes til permanent opphold.

Plantegning loft
Skjelapsgate 27
4041 Hafrsfjord

Gnr. 38, Bnr. 535
M = 1:50

Dato: 10.11.03

Vedlegg 4



Tilleggsdel
Sekvens 1

Gårdsnr. 38
Bruksnr. 535

M = 1:50

Plantegning garasje

Skjelapsgate 27
4041 Hafrsfjord

Dato: 10.11.03

Vedlegg 6

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 NOV. 2003
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

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:
Skjalgs gate 27, 4041 Hafrsfjord
Gnr. 38, Bnr. 535, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.
