PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

AMALIE SKRAMS GATE 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Amalie Skrams gate 35, 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 826

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 16557-1927 **Referansenummer:** HX2979

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Åge Maribu **Vår ref:** 010869

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Takst Team

Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu
Uavhengig Takstingeniør
bam@takst-team.no
901 15 034

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av et rekkehus med grunnmur i betong. Yttervegger i tre med liggende kledning. Etasjegkiller i tre og mønet yttertak i tre med betongstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

Boligen er i normalt god stand.
Det er ved befaringen registrert noen anmerkninger som i hovedsak har sammenheng med alder kombinert med konstruksjon.
Her nevnes spesielt merknader på våtrommene og fukt i utforede vegger i underetasjen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Dører i tre.
Terrasse ut fra stuen.
Entretrapp i murutførelse og trapp ved terrasse i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen har elementpipe.
Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er målt 25,7%Fk i trevirket.
Selve innredningen av kjelleren har en ufagmessig karakter.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Da baderommet er etablert som egeninnsats, foreligger det ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca. 10–13 mm fall i dusjen, og ca. 15 mm oppbrett av membran ved terskel. Gulvet utenfor dusjen er etablert uten fall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet er utstyrt med innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er en elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller:
Baderom i kjeller med ukjent alder og uten dokumentasjon på utførelse.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderomsgulvet er etablert uten fall.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er målt 13,1%fk, i bunnsems under trappen.

Vaskerom i kjeller:
Original vaskekjeller med betonggulv og vegger med tapetserte eller malte veggplater.
Innredet med benkeplate og nedsenket utslagsvask.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Målt 15,1%Fk i bunnsems.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger og tak.
Innredet med seksjon med vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, kombinert med plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med periodisk avtrekk fra baderom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegget er tilpasset boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen vurderes å være utført i henhold til vanlig praksis for oppføringstidspunktet.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er opparbeidet.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger

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

Liten lystilgang til enkelte rom.
Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å oppfylle dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko for brukere av bygget.
Branncelleinndeling mellom boligene, bør gjennomgås og eventuelt utbedres for å sikre at bygget tilfredsstiller gjeldende krav, slik at risikoen for spredning av brann reduseres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

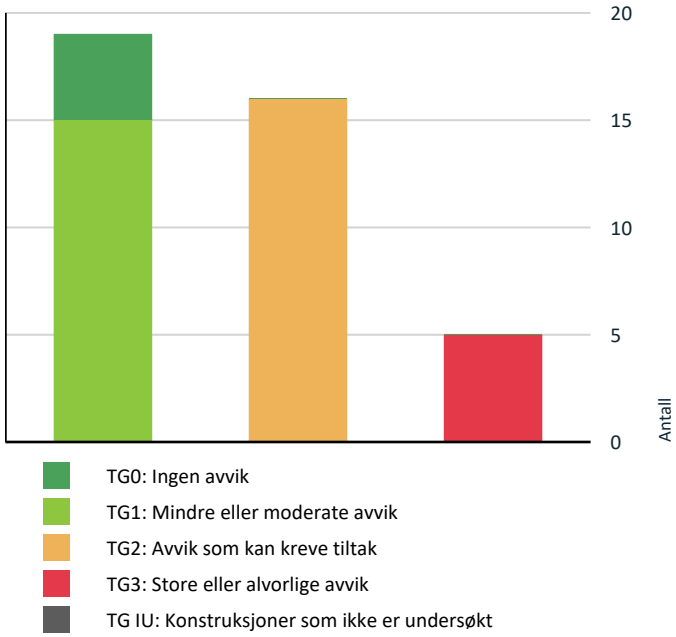
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens romløsninger, samtidtig som det er et tilbygg ved entre som ikke er inntegnet.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

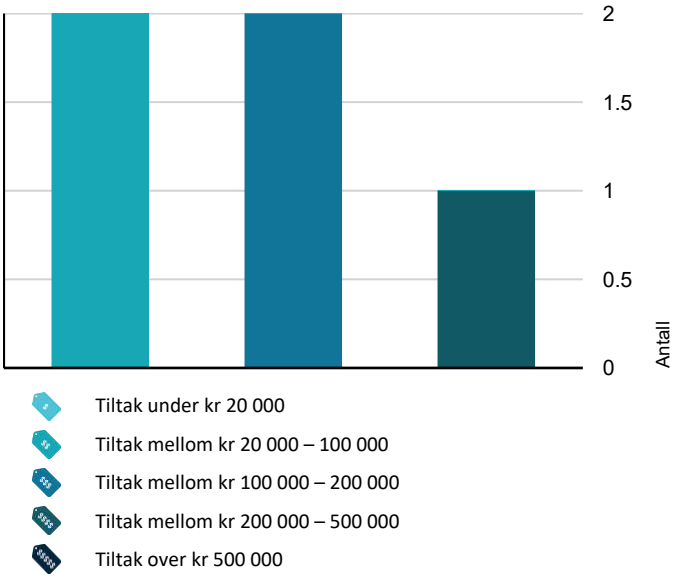
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - råte	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskiftning av taktekking og undertak kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Risikoen ved å ikke følge opp er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for å sikre funksjon og forhindre skader.

Krav til snøfangere ble innført i 1949-forskriften, men kun for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært vanlig praksis å montere snøfangere før etter innføringen av 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangarealer for å redusere risikoen for personskader og materielle skader som følge av snøras fra taket. Manglende snøfangere kan føre til økt fare for ulykker ved snøfall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Kledning på endevegg og vegg mot hage ble skiftet i 2017, ifølge egenerklæring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er misfarging i sutaket som følge av kondens.
Kondens oppstår ved redusert eller utilstrekkelig ventilasjon av loftsarealet, kombinert med luftlekkasjer fra gjennomføringer i dampsperren og utettheter ved loftsluken.
En sutaksplate har også løsnet og falt ned på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen og kontroll av diffusjonssperre bør gjennomføres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Luftlekkasjer fra gjennomføringer og utettheter ved loftsluken bør tettes for å hindre ytterligere kondensdannelse.

Den løse sutaksplaten må festes på plass for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader.



Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer i kjeller er fra 1984. Soveromsvinduer mot hage er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vinduene har noe aldringsslitasje av normal art.
Utvendige lysgraver, som er etablert i tre, er noe innpresset. Siden disse står i direkte kontakt med jord, er det økt risiko for råteskader.
Det er observert punktert glassrute i kjellergang.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør gjennomføres normalt vedlikehold og jevnlig tilsyn av vinduene for å forlenge levetiden og oppdage eventuelle skader tidlig.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere fuktskader.

Lysgraver i treverk som står i kontakt med jord bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risikoen for råteskader.

Manglende utbedring kan føre til økte varmetap, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Vinduer - 1. Etasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduer i 1. etasje og soveromsvindu mot vei er fra 2019, og vinduet på baderommet er fra 2016.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 3 Vinduer - råte

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene i kjellerstuen og gangen har råteskader i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadde vinduer i kjellerstuen og gangen bør skiftes ut snarest for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, varmetap og ytterligere skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Beskrivelse

Dører i tre.
Original kjellerdør, entrédør fra 2019 og terrassedør fra 2005.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ut fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skjevheter i terrassedekket, samt noe slitasje på enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved senere tiltak anbefales det å rette opp terrassen og fundamentene for å utbedre skjevheter og slitasje.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entretrapp i murutførelse og trapp ved terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom og sprukne fliser på entretrappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av fliser med bom og sprekker på entretrappen for å hindre ytterligere forverring, som for eksempel frostsprengning og økt risiko for at fliser løsner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er målt 25,7%Fk i trevirket.
Selve innredningen av kjelleren har en ufagmessig karakter.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ved befaringen målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill/konstruksjon. Målingene indikerer at fukt kan tilføres både gjennom kapillærsug fra grunnen og via jorddamp som trenger inn gjennom spalte mellom grunnmur og betonggulv.

Ved hulltaking på vaskerommet er det også observert bruk av plastfolie ut mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

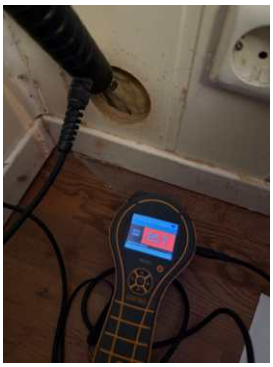
Tilstandsrapport

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tetting av glipe mellom grunnmur og betonggulv anbefales vurdert for å redusere tilførsel av fukt fra grunnen og jorddamp.

Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Da baderommet er etablert som egeninnsats, foreligger det ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca. 10–13 mm fall i dusjen, og ca. 15 mm oppbrett av membran ved terskel. Gulvet utenfor dusjen er etablert uten fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å etablere tilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på gulv og underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Original vaskekjeller med betonggulv og vegger med tapetserte eller malte veggplater.
Innredet med benkeplate og nedsenket utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er etablert uten tettesjikt på gulvet og i våtsoner på vegg ved utslagsvask og fordelerstamme til vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet bør oppgraderes til dagens våtromsstandard, inkludert etablering av godkjent tettesjikt på gulv og i våtsoner.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Målt 15,1%Fk i bunnsems.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i kjeller med ukjent alder og uten dokumentasjon på utførelse.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er misfarging i flisefuger i overgangene, samtidig som silikonfugen i innvendig hjørne har sluppet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Refuging bør vurderes for å utbedre misfarging i flisefuger og løs silikonfuge i innvendig hjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderomsgulvet er etablert uten fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes tiltak for å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med bom bør følges opp, da disse kan løsne eller sprekke over tid.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Baderommet bør oppgraderes til dagens våtromsløsninger med etablering av tilfredsstillende membran og tettesjikt.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe oppsvelling på skapinnredningene som følge av vannsøl og bruk.
Toalettet har rennende vann, noe som indikerer behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av oppsvulmet skapinnredning.

Toalettet bør repareres for å stoppe rennende vann.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er målt 13,1%fk, i bunnsems under trappen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

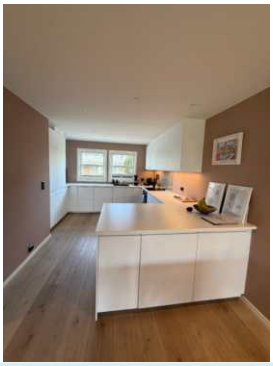
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger og tak.
Innredet med seksjon med vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettrommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Montering av mekanisk ventilasjon på toalettrommet anbefales for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, kombinert med plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i plast har en åpen løsning med fordelersystem på vaskerommet i kjelleretasjen.
Denne løsningen kan medføre utfordringer ved eventuelle lekkasjer, da det kan være vanskeligere å oppdage og begrense vannskader.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fordelerstammer anbefales plassert i et rørskap, alternativ må rommet etableres med fuktsikre overflater/membran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med periodisk avtrekk fra baderom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er tilpasset boligen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se egenerklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Da det ikke forligger dokumentasjon på hele annlegget anbefales det elkontroll på hele anlegget,**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen vurderes å være utført i henhold til vanlig praksis for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert list i overgangen mellom grunnmursplast og grunnmur. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i overgangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres list i overgangen mellom grunnmursplast og grunnmur for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Alder på dreneringen bør vurderes i sammenheng med eventuell fuktproblematikk i kjelleretasjen, da eldre drenering kan ha redusert effekt og øke risikoen for fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Liten lystilgang til enkelte rom.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å oppfylle dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko for brukere av bygget.

Branncelleinndeling bør gjennomgås og eventuelt utbedres for å sikre at bygget tilfredsstiller gjeldende krav, slik at risikoen for spredning av brann reduseres.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å oppfylle dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko for brukere av bygget.

Branncelleinndeling mellom boligene, bør gjennomgås og eventuelt utbedres for å sikre at bygget tilfredsstiller gjeldende krav, slik at risikoen for spredning av brann reduseres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

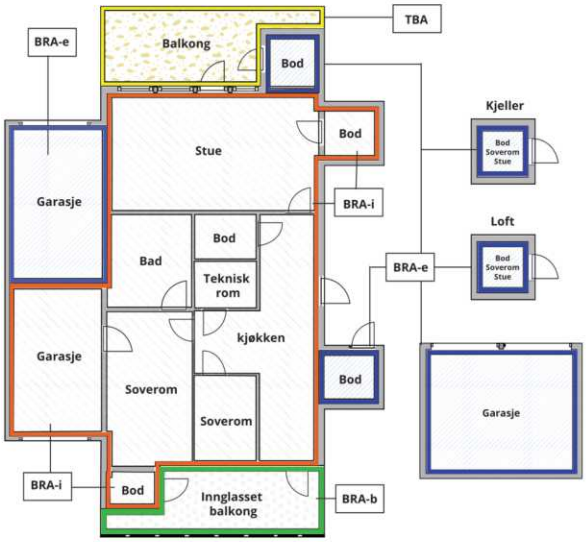
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59			59	31
2. Etasje	46			46	
Kjeller	50			50	
SUM	**155**				**31**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, entré		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Vaskerom, trapperom, bad, gang, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens romløsninger, samtidtig som det er et tilbygg ved entre som ikke er inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pusset opp 1. etasje inkl. kjøkken.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det forligger ikke tegninger over utvidelsen av entre.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	826		0	239.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Amalie Skrams gate 35

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Hinna.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger			Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HX2979

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260105
Addresse	Amalie Skrams gate 35		
Postnr.	4020	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Marianne Algrøy		

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?

juli 2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

9406145

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad i 2. etasje fullstendig renovert i 2018.Gjestetoalett 1. etasje renovert i på slutten av 2021. Nyt vegghengt toalett og ny vask.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokument på legging av varmekabler og alt elektrisk arbeid som ble gjort i 2. etg. Ligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran lagt av fagperson i nær familie

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av rørlegger.

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

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

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

Alt elektrisk på badet er nytt. Varmekabler og el uttak. Utført av fagperson.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på varmekabler og elektrisk arbeid i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært lekkasje fra vannlås bad i kjeller. Reparert av fagperson.

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

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

Rør i rør fra 2. etasje til kjeller

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:

Kvittering

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

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

Skiftet kledning på vegg mot terasse og vegg mot parkeringsplass i 2017.Nye vinduer i hele første etasje 2019. Terassedør ble ikke skiftet. Ny ytterdør.Nye vinduer i andre etasje på bad (2016) og nabosoverom til bad (2019)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av fagperson i nær familie

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller innredet før jeg kjøpte

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye el uttak i første etasje ved oppussing. Nye el uttak og varmekabler i 2. etasje bad. Nye automatsikringer i sikringsskap.

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:

Har samsvarserkkæring i boligmappen

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

Av hvem?:

Oneco i oppdrag for Lyse

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er ingen avvik

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.04.2026

Signert av *Marianne Algrøy*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Amalie Skrams gate 35, 4020 STAVANGER**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290096**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4658760**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **826**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **265,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 070 kWh**

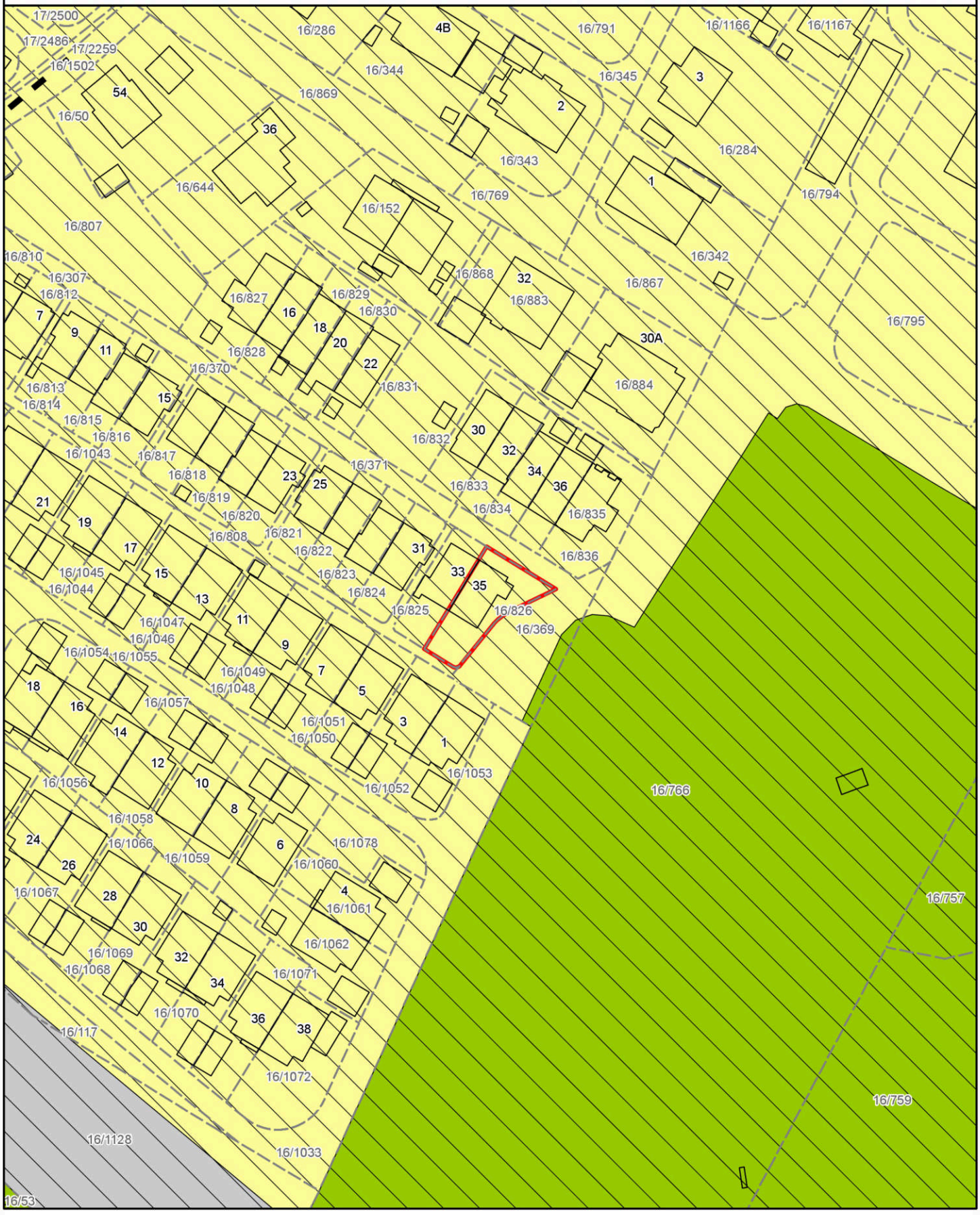
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/826/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



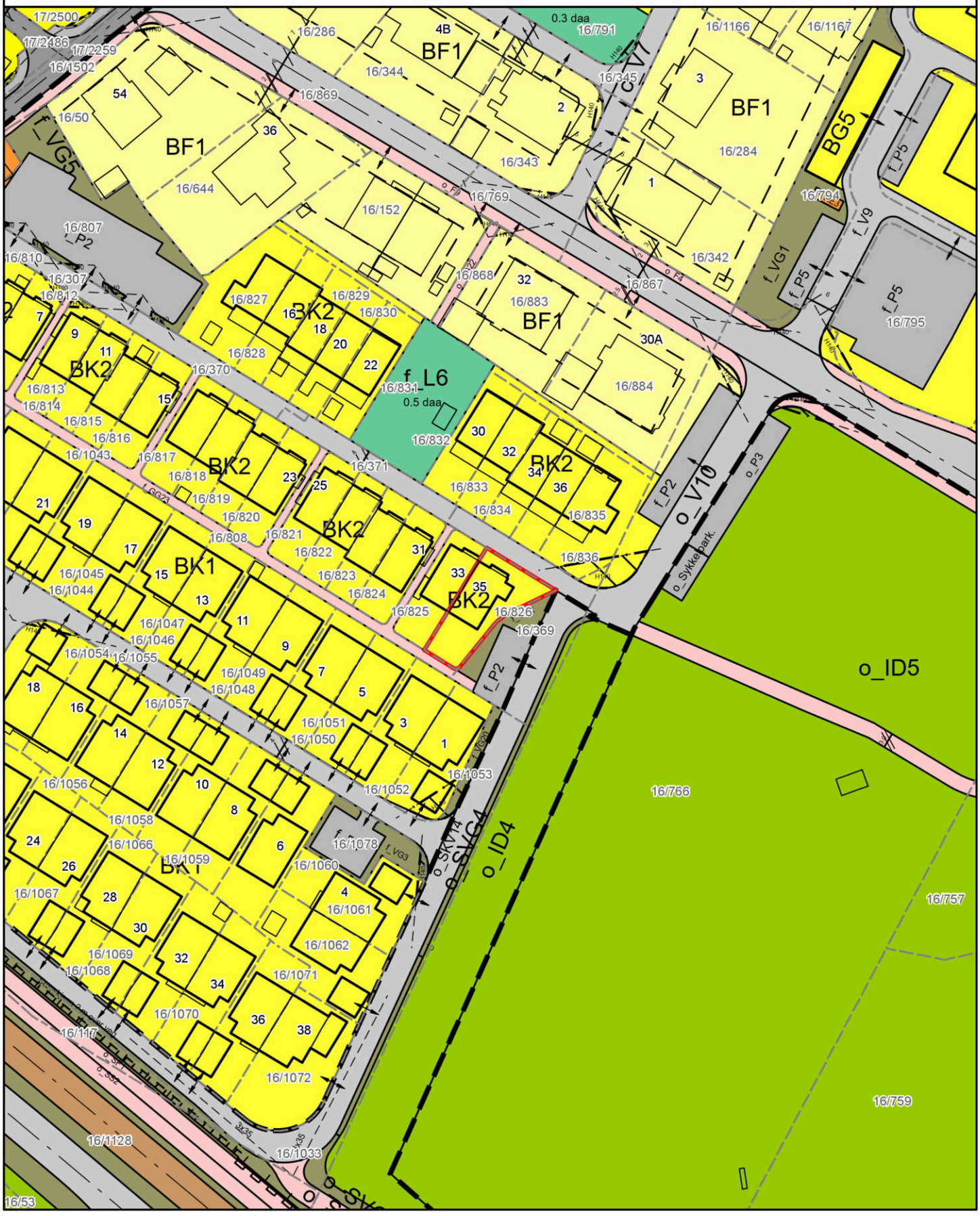
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/826/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2565
Ikrafttredelsesdato: 17.12.2018

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	16	**Bruksnr**	826	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	239.61 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	239.61 kvm
Omrnavn	B222
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Rapporten er levert av Geodata AS

Id	2674
Navn	Detaljregulering for Fv. 510 - diagonalen, kollektivtrasé Ullandhaug - Jåttå
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/16/2020 00:00:00
Bestemmelser	2674 bestemmelser revidert 27.10.2025.PDF

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_SKVS14
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Id	2565
Navn	Områderegulering for Vågedalen
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/17/2018 00:00:00
Bestemmelser	2565 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	0.08 kvm
Feltnavn	f_VG2
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	239.52 kvm
Feltnavn	BK2
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	f_GG23
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Bestemmelser for plan 2565, områderegulering for Vågedalen, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.12.2018 i medhold av plan- og bygningsloven §12-12.
Korrigert § 6.1 i henhold til KBU vedtak 21.03.2019

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for eksisterende bebyggelse, og for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter, lekearealer og trafikksikkerhet ivaretas.

§ 2 Plankrav

Endret bruk innenfor felt BT og BKT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan for området. Dersom det fremmes detaljregulering for deler av feltet, skal utviklingsmuligheter for resterende del illustreres.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

I byggesøknaden skal det følge plan- og snittegninger (tverr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse, eksisterende bebyggelse på tomten og bebyggelse på naboeiendommene. Det skal vises eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert. Det skal redegjøres for håndtering av overvann på egen grunn.

Plassering av garasjer skal vises på situasjonskart sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

For støyutsatt bebyggelse skal det sammen med byggesøknad følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Deling
Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter, utover det som er vist i planen.

4.2 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.3 Byggegrense
Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

4.4 Avkjørsler
Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

Der det er forutsatt felles garasjeanlegg angitt som felt BG eller parkering P, er det omtalt under § 5.

4.5 Innhegning
Eventuelle gjerder/støttemur skal ikke overstige 1,0 m inkl. fundament. Gjerder/beplantning i frisiktsone skal ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen.

4.6 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

4.7 Enhetlig utbygde områder
For enhetlig utbygde områder, felt BK1, BK2 og BK4, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer, ikke tillates før disse tiltakene er regulert. Det skal i slike tilfeller lages fasadetegninger som blir bindende for fremtidige søknader i samme rekke.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Felt BF1 - frittliggende småhusbebyggelse
De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom øvrige krav tilfredsstilles kan det tillates en underordnet boenhet på opptil 60 m^2 BRA for eneboliger. Dersom tomten er større eller lik 700 m^2 kan det tillates en tomannsbolig. Det tillates ikke ytterlige boenheter i tomannsboliger.

Der byggegrensene tillater det og kravene til uteoppholdsareal kan oppfylles på egen tomt, kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =30 %. Maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Maksimal mønehøyde for enkel garasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer kan være inntil 35 m^2 bebygd areal. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det tillates kun avkjørsler som vist på plankart. Parkering iht. gjeldende parkeringsnorm skal dekkes på egen tomt.

Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

For hver boenhet innenfor felt BF1 skal det opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (mot vest/syd). For underordnet boenhet i enebolig skal det i tillegg opparbeides 50 m^2 uteareal med samme soltilgang.

5.2 Felt BF2 - frittliggende småhusbebyggelse
Felt BF2 anses som ferdig utbygd. Ved eventuell riving/nybygging på tomtene skal bolighuset plasseres innenfor byggegrensen. Innenfor tomtene tillates det oppført bolighus med maks 120 m^2 BYA. For bolighus er maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Det kan oppføres en enkel garasje med maks 30 m^2 BYA innenfor hver tomt. Maksimal mønehøyde for garasje er 3,5 m. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det skal avsettes plass til parkering iht. gjeldende parkeringsnorm, på egen tomt.
Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

5.3 Felt BK1 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bolig og garasjer. Maks mønehøyde = 5,5 m og maks gesimshøyde = 3,0 m. Bygningene skal ha saltak. For garasjer er maks mønehøyde = 3,5 m og gesimshøyde = 2,5 m. Parkering for BK1 skjer på egen grunn eller i felles parkering f_P1.

5.4 Felt BK2 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen. Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Det tillates bod med pulttak på maks 8 m^2 utenfor omriss av bebyggelse.
Parkering skal løses i fellesparkering, felt f_P2.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal stå på søyler, og det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

5.5 Felt BK3 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering for BK3 skal løses i felles parkeringsanlegg BG3.

5.6 Felt BK4 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. I området tillates rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal ha en enhetlig utforming for hele rekken. For rekken Vågedalskroken 3A-3D og 5A-5F, tillates balkonger inntil 2,5 m utenfor grensen. Terrassene skal stå på søyler. Det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

Maks mønehøyde = 9 m og maks gesimshøyde = 6,5 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg BG4. Internt i området skal det være bilfri sone og det er kun adgang til kjøring for utrykningskjøretøy og servicebiler samt varelevering.

5.7 Felt BK5, BK6 og BK7 - blokkbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende blokkbebyggelse inngår i planen.

Parkering for BK5 skal løses i felles anlegg f_P5. Parkering for BK6 skal løses i felles anlegg f_P6 og i anlegg under bakken på gnr/bnr 16/854. Parkering for BK7 skal løses i felles anlegg innenfor felt BKB.

5.8 Felt BK8 – rekkehus
Maks tillatt utnyttelse er samlet for feltet 780 m^2 BRA. Det tillates saltak, mansardtak eller pulttak. Hovedgesims skal ikke overstige 6,5 m og møne 9 m. Det tillates takterrasse mot øst. Gesims ved takterrassen tillates på 9 m.

Det tillates maks 4 boenheter. Fellesarealer skal opparbeides samtidig som første bolig. Fellesvei (f_V34) og felles lek (f_L14) skal være felles for alle boenheter i felt BK8. Parkering skal anlegges på egen grunn.

5.9 Felt BA - annet kombinert formål, garasjeanlegg og parkering
Innenfor arealet BA tillates garasjeanlegg og parkering. Maksimalt tillatt bebygd areal er 100% BYA. Maks mønehøyde er 6 m over planert terreng. Inntil arealet blir bebygget skal arealet opparbeides som park. Innenfor arealet tillates anlagt miljøstasjon for oppsamling av avfall som skal gjenvinnes. Formålsgrense sammenfaller med byggegrense.

5.10 Felt BOP - offentlig tjenesteyting
Innenfor området tillates sykehjem, omsorgsboliger og bofelleskap med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Maks BRA totalt 12 000 m^2. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved utbygging på eiendommen, skal parkering løses under bakken. Det skal lages mobilitetsplan som skal legges til grunn for parkeringsdekningen.

5.11 Felt BT - kombinert formål – bolig og offentlig tjenesteyting
Innenfor felt BT tillates bolig og offentlig tjenesteyting. Dersom det kun bygges bolig er maksimalt tillatt bruksareal 70 %-BRA. Det kan bygges med inntil 150 %-BRA dersom området skal brukes til offentlig tjenesteyting eller kombinasjon med bolig. Endret bruk innenfor felt BT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan.

5.12 Felt BKT - Kombinert formål bolig, kontor og tjenesteyting,
Det tillates etablert boliger dersom bensinstasjonen avvikles. Ved bruksendring må det foreligge godkjent detaljert reguleringsplan. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift. Maks tillatt utnyttelse 120 % -BRA. Det tillates bolig, kontor og tjenesteyting. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.13 Felt BBH1 - barnehage
Største tillatte bygningshøyde er 4 meter. Maksimalt tillatt bruksareal er BRA = 1300 m^2.

Mindre bebyggelse som lekehytter og pergola i forbindelse med lekeområdet kan plasseres utenfor byggegrensene.

5.14 Felt BBH2 - barnehage
Det tillates opp til 3 avdelinger. Bebyggelsen kan oppføres med maks 2 etasjer, maks gesims 9 meter. Maks BRA 1000 m^2. Arealet skal opparbeides som offentlig park og lekeareal, inntil tomten eventuelt bebygges.

5.15 Felt L – lekeplass
Lekeplass angitt med o skal vedlikeholdes av kommunen. Områder angitt med f er felles arealer og skal driftes privat. Der ikke annet er angitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Plan skal sendes kommunen til gjennomsyn og godkjenning før opparbeidelse.

5.16 Felt BGU - grav- og urnelund
Eksisterende bygg inngår i planen. Trerekker langs vei skal ivaretas.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 V – kjøreveg. GS - gang- og sykkelveg. GG - gangvei
Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.
Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved krysningspunkt.

Veier som er private og felles for flere eiendommer, er angitt på plankartet som f_V.
Veien er felles for alle eiendommene som veien går over og for de eiendommene veien fører frem til.

Gangvei f_GG23 er felles for felt BK2. Gangvei f_GG19 er felles for BK1.

6.2 P - parkering
Private felles parkeringsplasser er angitt med f. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser er angitt med o.
f_P1 er felles for felt BK1
f_P2 er felles for felt BK2
f_P5 er felles for felt BK5
f_P6 er felles for felt BK6

6.4 o_VG – Annen veggrunn, grøntareal
Annen veggrunn, felles eller offentlig, skal opparbeides som et grønt og beplantet område. Det må tas hensyn til frisiktsoner.

§ 7 - Grønnstruktur

7.1 O_GP– Park
Arealet skal opparbeides som park og tilrettelegges for lek og opphold. Arealet skal vedlikeholdes av kommunen.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 Sikringssone. Frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Andre sikringssoner H_190. Vann- og avløpsledninger
Det er forbudt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg, bearbeiding av terreng eller nyplanting av trær over ledninger innenfor hensynssonen.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/826/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Amalie Skrams gate 35, 4020 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/16/826/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 240 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Amalie Skrams gate 35, 4020 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/16/826/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 240 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

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: 240 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6535590.84	311070.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.63	0
2	6535594.3	311064.47	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.51	0
3	6535614.28	311076.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.93	0
4	6535605.97	311090.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.03	0
5	6535601.64	311081.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.39	10.032
6	6535598.95	311077.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.22	0
7	6535591.05	311071.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.44	1.003

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	27.04.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	16	Bnr:	826	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Amalie Skrams gate 35						

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:	20.05.2026
	Beløp:	1626,21

* 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

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2026 09:44

Eiendom 1103-16/826

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.07.1984	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	239 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	16	Beregnet areal	239,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	826	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Amalie Skrams gate 35	4020 Stavanger	Vågedalen	Hinna	Hinna

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.07.1984	Kart- og delingsforretning	1103-16/826	Mottaker	239
		1103-16/808	Avgiver	-239

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	4658760			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.02.1984	Areal, bolig (bruk/brutto)	151/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	26.10.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	151/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	151	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	54/0	0/0	54/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0
K01	Kjelleretasje	0	50/0	0/0	50/0

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen .. gnr. 16, bnr. 307, Amalie Skramsgt. 33-35

tilhørende .... A/S Trelastkompaniet ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ... 29.4.83 sak 728 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Trapp ut av stue.
Etterisolering av kjeller .
Rømningsveg fra soverom i 2. etg.
Platon må festes med list til grunnmur.
Attest fra byingeniøren.

Igangsatt ... februar 1984.

Byggemelding mottatt .. 18.10.82 .....

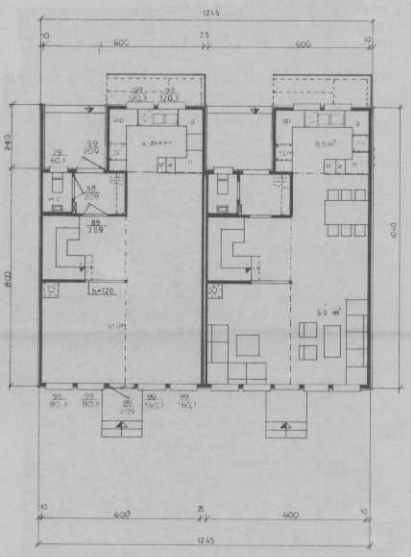
Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER 26.10.1984

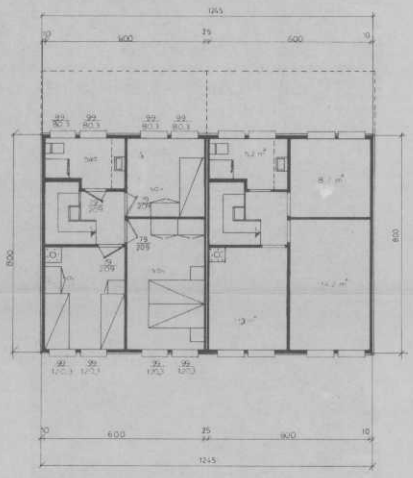
Reidar Haukali

.....

G. Landråk



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

Gnr. 16 bnr. 825

PLANER HUS **G**

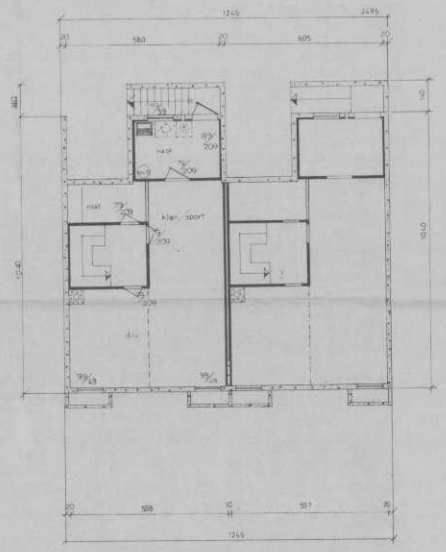
TYPE NR.	BYGGHERRE	⅗ TRELASTKOMPANIET
	ADRESSE	FELT I HINNA
NETTO AREAL	BLAD NR.	20
	MÅL	1 : 100
BRUTTO GR.FLATE	DATO	8 3 82
	SIGN	AM

T HUS

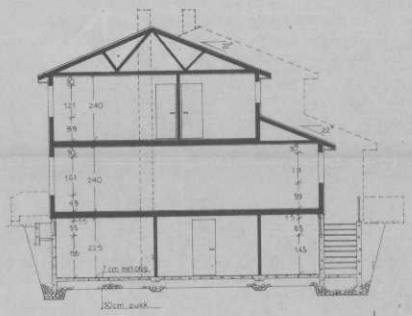
3755

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

AKSJESELSKAPET
TRELASTKOMPANIET
FORUS – STAVANGER
POSTBOKS 268 – 4001 STAVANGER
TELEFON (046) 76 022



KJELLER



SNITT

Gnr. 16 bnr. 825

KJELLER - SNITT HUS **G**

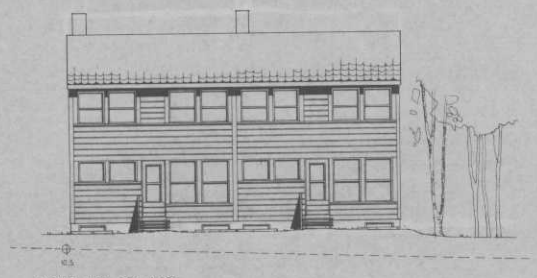
rev. tak vinkel	4.01.84	A.M	
rev.	25.08.83	HMB	

T HUS	TYPE NR.	BYGGHERRE	TRELASTKOMPANIET
		ADRESSE	FELT I HINNA
	NETTO AREAL	BLAD NR.	22
		MÅL	1:100
	BRUTTO GR.FLATE	DATO	8.9.82
		SIGN	A.M

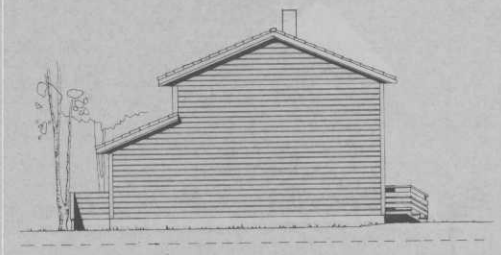
1755

Denne tegning forutsetter opphavsrettsvernet fra Trelastkompaniet, og må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten tillatelse. Motstykeren er ansvarlig for eventuell misbruk.

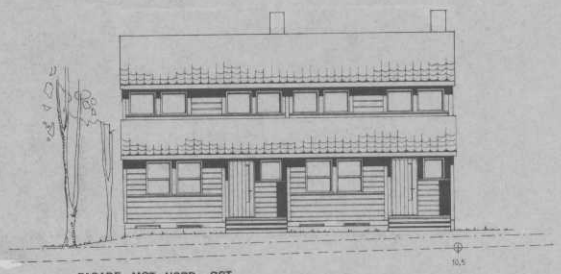
AKSJESELSKAPET
TRELASTKOMPANIET
FORUS – STAVANGER
POSTBOKS 268 – 4001 STAVANGER
TELEFON (045) 75 022



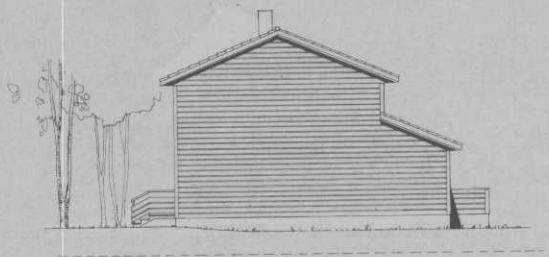
FASADE MOT SØR - VEST



FASADE MOT NORD - VEST



FASADE MOT NORD - ØST



FASADE MOT SØR - ØST

Gnr. 16 bnr. 825

FASADER HUS **G**

PROSJEKTERT VEITRASÉ

EKSISTERENDE TERRENG

rev. takvinkel	4.07.84	AM
rev. kjøkenvindu, terreng	23.05.83	HMB

T HUS

TYPE NR.	BYGGHERRE	A/S TRELASTKOMPANIET	
	ADRESSE	FELT I HINNA	
NETTO AREAL	BLAD NR.	27	3755
	MÅL	1:100	
BRUTTO GR.FLATE	DATO	8.9.82	
	SIGN	A.M.	

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

AKSJESELSKAPET
TRELASTKOMPANIET
FORUS - STAVANGER
POSTBOKS 268 – 4001 STAVANGER
TELEFON (045) 76 022

DAGBOKFØRT
27.09.84 16517
BYFOGDEN I
STAVANGER

V E D T E K T E R

for

sameierne i g.nr. 16, b.nr. 807 og b.nr. 808, Stavanger
Felt I, Vågedalen, Hinna.

Paragraf 1.

Sameiets formål.

A/S Trelastkompaniet skal på g.nr. 16, b.nr. 807 og b.nr. 808 i Stavanger oppføre 28 rekkehusleiligheter, samt opparbeide biloppstillingsplasser, lekeplass og gangveier.

Rekkehusleilighetene får egne bruksnumre, og det resterende areal blir overskjøtet med 1/28-del (en tyveåttendedel) på hver kjøper.

Kjøperen av rekkehusleiligheten går inn i et sameie hvis formål er å eie og drive den felles eiendom.

Paragraf 2.

Velforening.

Det opprettes en velforening bestående av feltets beboere. Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Hver enkel kjøper av rekkehusleilighetene har plikt til å delta i velforeningen, og hver rekkehusleilighet skal være representert med en stemmeberettiget representant i velforeningen.

Paragraf 3.

Sameiermøtet.

a) Øverste myndighet for velforeningen er sameiermøtet.

b) Ordinært sameiermøte holdes en gang pr. år.

c) På sameiermøtet har eierne av rekkehusleilighetene stemmerett. Hver leilighet har en stemme.

d) Beslutningene treffes med alminnelig flertall.

Paragraf 4.

Styret for velforeningen.

a) Styret skal ha 3 medlemmer som velges på sameiermøtet. Styrets formann velges av sameiermøtet ved særskilt valg.

b) Styrets formann innkaller til styremøte når det er behov for det, eller når 2 styremedlemmer forlanger det.

c) Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er tilstede. Minst 2 styremedlemmer må stemme for en beslutning.

d) Styret må forelegge sameiermøtet alle saker.

Paragraf 5.

Fellesutgifter.

Styret utligner på sameierne felles utgifter.
Utligning skal skje omgående.

Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig en for alle og alle for en for felles utgifter.

Paragraf 6.

Kontingent.

Dersom sameiermøtet vedtar at det skal innbetales årlig kontingent, skal andel i kontingentinnbetalingen alltid følge hans sameierandel.

Paragraf 7.

Gjerdeplikt.

I den utstrekning Stavanger kommune overfor naboeiendommen er pålagt gjerdeplikt, overtas denne forpliktelse av velforeningen eller eierne av de eiendommer som støter til slik naboeiendom. Dette gjelder bl.a. steingjerdet langs østre del av kvartal E.

Paragraf 8.

Adkomst til feltet.

Vågedalsveien kan ikke brukes til permanent vei for feltet før avtalen mellom grunneier og kommunen er i orden.

Disse bestemmelser blir av A/S Trelastkompaniet å tinglyse som heftelse på g.nr. 16, b.nr. 807 og b.nr. 808 i Stavanger.

Stavanger, den 26. september 1984.

A/S TRELASTKOMPANIET

Chr. A. Bugge
(Chr. A. Bugge)

Jan Årstad
(Jan Årstad)

Vi bekrefter at Chr. A. Bugge og Jan Årstad har undertegnet i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Sigurd Jensen
(Sigurd Jensen)
f. 15.10.26.
adr.: Storden 50
4000 STAVANGER

Torbjørn Kvanvik
(Torbjørn Kvanvik)
f. 21.05.28.
adr.: Seljeveien 3
4000 STAVANGER

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:
Amalie Skrams gate 35, 4020 Stavanger
Gnr. 16, Bnr. 826, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260105

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.
