PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

MAIBLOMSVINGEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter for sameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport del av tomannsbolig (horisontaldelt)

Maiblomsvingen 11
4027 Stavanger

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 18.05.2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 847
Hjemmelshaver:	Kristine Killingland/Didrik Strand Thomsen
Tomt:	Felleseie tomt 484 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1998
Fnr:	SNR 2

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 14 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Kristine Killingland/Didrik Strand Thomsen
Tilstede under befaringen:	Kristine Killingland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er skrående, anlagt felles trapp og gangvei opp mot inngangspartier, uteplass med belegningsstein.
Beplantet med busker og hekk.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i betong, innvendig kjeller (underetasje) har antatt utforede isolerte vegger som er plateslått.
Støpt gulv mot grunn. Denne delen av boligen er ikke inspisert.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger og kledning er fra byggeår.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.
Bjelkelag/etasjeskille er i antatt betong.

Boligen har pipe i lettklinker fra byggeår. Ildsted (lukket peisinnsats) er montert i stue.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass.

Boligens takform har valmet tak, tekket utvendig med betongstein fra byggeår.
Takkonstruksjon er oppført med takstoler i trevirke, loft er utført som kaldt rom og benyttes som lagerplass.
Undertak har plater, papp, strø og lekter.
Takrenner, nedløp og beslag er i plast.

Boligen har terrasse med lameller med utgang fra stue.
Tekking av terrasse består av papp fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Mottatt dokumentasjon på våtrom.
Samsvarserklæringer på diverse elektriske arbeider, gjort etter 2021.
Informasjon gitt av eier.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak har malte plater.
Vegger har malte gipsplater.
Gulv har for det meste laminat, boder har eldre parkett.

Bad har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Innredning
med servant og blandebatteri. Frittstående badekar med blandebatteri.
Vegghengt toalett, dusj med vegger i glass, garnityr, blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra ventil i tak tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Våtrommet er nytt i 2023.

Kjøkken har skap og skuffer med slette/profilerte fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Integrert kjøle/fryseskap, steikeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilert med ventilator med avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Komfyrvakt er montert med enhet over platetopp.

Varmtvannsbereder er montert i bod, opplegg for vaskemaskin. Rommet har sluk i gulv men er ikke utført som våtrom, lekkasjesikring av trykkvann har water guard som fuktsikring.

Oppvarming består av peisinnsats, varmekabler bad og panelovner.

Boligen har et ventilasjonsanlegg montert på loftet, ventiler med tilluft og avtrekk i boligen.

Takhøyde er målt til ca. 239 cm.
Innvendige dører er i malt trevirke.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Nytt bad i 2023.
Ny kjøkkeninnredning og utstyr 2022.
Bereder er ny i 2026.
Ny laminat i stort sett samtlige rom 2023.
Innvendige overflater er nymalte.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje.	109			16
SUM BYGNING				16
SUM BRA	109			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

2, Etasje.
Entre, gang, bad, 2 boder, heisrom/gang, 3 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

2. Etasje.
BRA-i inngår med 109 kvm.
Arealet for heisen er ikke inkludert i arealoppsettet, omtrent 2 kvm er trukket fra.

TBA inngår med omtrentlig 16 kvm. terrasse med utgang fra stue.

Eier disponerer en parkeringsplass i felles garasje, med el- bil lader. Ikke medtatt i arealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

-Fliser i gang ved heis har stedvis bom (manglende limdekning mellom fliser og underlag). Dette kan over tid føre til bruddskader ved punktbelastning. Selv om bom ikke nødvendigvis er et akutt problem, bør forholdet overvåkes for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i skifer eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.
Parkett (fra byggeår) i boder har slitasje og må påregnes utskiftet ved behov.

ANDRE MERKNADER:

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

19/05/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmuren er av stedstøpt betong, delvis synlig over terreng.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.
De innvendige veggene i kjelleren er ikke tilgjengelig, tilhører ikke denne seksjonen, og en kontroll for å oppdage riss eller sprekker er ikke mulig.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Grunnmursplast er delvis ikke synlig, tildekket av belegningsstein og terreng.
Gir begrenset tilkomst for undersøkelser av fuktsikring mot grunnmur.
-Der grunnmursplast er synlig mangler den klemlist.
Mangelfull eller skjult fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjellerkonstruksjoner, som over tid kan føre til kalkutslag, råte, soppvekst og redusert innemiljø.
Montere klemlist for å sikre tett og forskriftsmessig avslutning.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.

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

Bordkledning mot inngangsparti er ny beiset, deler av resterende kledning er også opplyst vedlikeholdt i de 3 siste årene.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert manglende musetetting (gliper på opp mot 10 mm.) mellom bordkledning og lufting, se vedlagt bilde.
Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen.
Musetetting må etableres/forbedres, må påregnes undersøkt på hele boligen, gjelder trolig flere steder.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Ytterdører er i malt trevirke med isolerglass.

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Noen dører og vindu tar i karm og må justeres.
-Vindu/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer.
-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
-Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid.
Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takkonstruksjon er oppført som valmet tak, oppført med takstoler i trevirke.
Tekket med betong-panner.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Takkonstruksjon er bygget opp med takstoler, innvendig tak over stue er isolert.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak betong-stein fra byggeår.
Erfaringsmessig utført med sutaksplater, papp, strø og lekter.
Normal levetid på undertak og takstein er mellom 20-50 år.
Besiktiget fra bakkeplan og innvendig loft.

Loftet er utført som kaldt rom isolert ned mot boenheten.

-Det må påregnes en gjennomgang av samtlige bly i overganger og utvendig pipe.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Isolasjonen er ført for langt ut mot yttertaket, avviket begrenser lufting av konstruksjonen. Opprinnelige spalter (pappskuffer) er sammentrykt og innehar ikke tilstrekkelig spalter.
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av åpning av luftespalter. Isolasjon i bjelkelag mot boenhet trenger også tilsyn.
Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson.
-Det er registrert groe av mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort.
Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon.
Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg.
Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen
og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Rør for lufting av kloakk er ført opp på loft, røret er uisolert og kan gi skader fra kondenseringer fra rør. Røret bør isoleres i hele sin synlige lengde på loftet for å hindre kondens og redusere risiko for fuktskader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.
Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

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

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen er allerede omhandlet i punkt 4.2 se punkt for informasjon.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

-En takterrasse er etablert med utgang fra stue 2. etasje, oppført på eksisterende yttertak for underliggende terrasse.
Takrenne i plast i front av terrassen.
Tekking og utførelse er utilgjengelig, lameller skjuler tekkingen. Ved befaring av terrassen ble det demontert et par lameller, tekking av terrasse er av papp fra byggeår, normal levetid på tekking er mellom 25-35 år.
Rekkverk er i trevirke med liggende bordkledning og plexiglass, målt til ca. 100 cm. høyde.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det mangler klaring til bordkledning i overgang yttervegg/lameller, anbefalt etablert for å forhindre oppfukting av klednings-bord.
Begrenser i tillegg lufting av vegg konstruksjonen.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Tiltak må påregnes av fagperson.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe/peis er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt.

Det er montert en lukket peis i stue.

I følge eier er det nylig utført branntilsyn, uten anmerkinger.

Merknader: -
-Sotluker i stue mangler ubrennbart materiell mot laminat, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg. Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i betong. Gulv har for det meste laminat og parkett.
Det er registrert knirk knirk i gulv.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
2. etasje ca. 17 mm. målt i stue og gang.

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

Merknader: -
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
-Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.
Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad 2. etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Innredning
med servant og blandebatteri. Frittstående badekar med blandebatteri.
Vegghengt toalett, dusj med vegger i glass, garnityr, blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra ventil i tak tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Våtrommet er nytt i 2023.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av dusj/badekar er ikke dette en
utfordring.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulv har innstøpte varmekabler med termostat og fliser.
En sluk i plast i dusj og en under badekar.
Gulv i dusjsone er etablert med nedsenk på mellom 2-7 mm. med lokalt fall til sluk i dusj.
Nedsenk er noe under anbefalte 10 mm. avviket er ikke av grov karakter.
Hovedgulv har ca. 10 mm. fall fra badekar mot dusj, lekkasjevann er ivaretatt, fallforhold til sluk under badekar er ikke kontrollert.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fliser på gulv har stedvis bom (manglende limdekning mellom flis og underlag). Det er registrert mindre sprekk i sillicon mellom vegg og gulv i dusjområdet.
Dette kan over tid føre til bruddskader ved punktbelastning. Selv om bom ikke nødvendigvis er et akutt problem, bør forholdet overvåkes for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.

Gulvet mangler nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min. 1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert nedsenk i dusj blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig nedsenk i dusj. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Våtrommet er rehabilitert i 2023 av Våtromsgruppen AS, mulig garantisak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert belegg ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2023.

Det er fukt-kontrollert (eksisterende hull i vegg) tilstøtende rom -i dette tilfellet gang- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.
Det er ikke heller ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk i våtrommet.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2. etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 2. etasje

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

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

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

Kjøkken har skap og skuffer med slette/profilerte fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Integrert kjøle/fryseskap, steikeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilert med ventilator med avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Komfyrvakt er montert med enhet over platetopp.

Anbefales montert automatisk lekkasjestopper med føler under skap/oppvaskmaskin.

Merknader: -
-Registrert mindre u-fagmessige tilpasninger på sokkel under skap i området rundt kjøle/fryseskap. Kosmetiske avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte plater.
Gulv har for det meste laminat/fliser.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.
Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel
være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Boenheten har stått foran en vesentlig oppgradering i 2023, innvendig er stort sett samtlige gulv utført med ny laminat og innvendige vegger er malte.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1998

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Røropplegg er i rør-i-rør med samlestokk i bod. Lekkasjevann er ivaretatt med lekkasjesikring (water guard) med føler mot gulv.
Avløp er i plast.

Hovedstoppekran er montert på vegg i samme bod.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Forventet levetid plast (rør-i-rør) 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

Generelt anbefales det å spyle eller rengjøre avløpet, da eldre avløp ofte kan ha begrenset avrenning på grunn av fett og skitt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
-Det er oppdaget et varerør med skader i et borhull i gangen, noe som kan føre til skader ved eventuell lekkasje fra trykkvann. Antar at avviket er påført ved kontroll utført ved forrige salg.
Det anbefales å få dette utbedret av en autorisert rørlegger.



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2026

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder er montert i bod ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 2026.
Berederen er lekkasjesikret med water guard med føler mot gulv.

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

Merknader: -

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er montert på loft, anlegget er fra byggeår.
Anlegg med ventiler for tilluft og avtrekk i hele boenheten.
Kjøkken har ventilatorer som er tilkoblet anlegget, her er avtrekk tilfredsstillende.
I tillegg ventiler i vinduer.
Hastighet på anlegget styres fra bryterpanel i kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Ventilasjonsanlegget er fra byggeår, og har dermed passert normal forventet levetid for slike installasjoner (typisk 20–25 år avhengig av type og vedlikehold). Eldre aggregater kan ha redusert kapasitet, slitasje på motorer og vifter, samt svekket funksjon.

-Det er registrert mangelfullt avtrekk fra flere ventiler i boenheten.
Avtrekk har ikke tilfredsstillende kapasitet. Ventilasjonen er testet med papir mot
ventiler, og avtrekket vurderes som svakt. Det anbefales kontakt med autorisert personell for ettersyn og rengjøring av ventilasjonskanaler for å eventuelt sikre tilstrekkelig luftutskifting.

I følge eier har de forsøkt å rengjøre ventil på badet etter min befaring, noe forbedret avtrekk (mottatt video fra eier)
Men hele anlegget må rengjøres av autorisert personell.

Redusert eller mangelfullt avtrekk gir økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Utilstrekkelig ventilasjon kan også gi dårligere luftkvalitet og økt risiko for muggvekst.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Felles garasje med parkering for en bil, med el- bil lader montert på vegg.
Ikke vurdert.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1998

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap er montert på vegg i gang ved heis, automatiske sikringer med egen måler i skap.

El- bil lader er montert i felles garasje.

Det finnes samsvarserklæring på utført arbeider gjort fra 2021. Eier har
fremlagt samsvarserklæringer på samtlige arbeid.

Resterende anlegg er av eldre karakter og har behov for ettersyn av elektro installatør.

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Utvendige trapper/avsatser mangler håndløper/rekkverk. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.

-Det er registrert brannvarslere og nytt slukkeutstyr i boligen.
-Det er ikke foretatt -opplyst- radonmålinger i boligen. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring. Anbefalt utført.

Oppvarmingen av boligen består av peisinnsats, varmekabler og panelovner.

Boligen har en felles heis, i følge eier fungerer ikke heisen.
Skal heisen repareres må det påregnes kostnader for eventuelt dette.

Boligen er en tomanns horisontaldelt bolig.
Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår
for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte
sameie.
Som oftest holder Sameie maling. etc.
Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler
utvendig, er sameiet v/styre normaltansvarlig for.
Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak,
bygningskonstruksjonen, drenering,vann, avløp, vinduer og dører etc.
Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og
begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.
Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.
Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:
Grunn/fundamenter, rom under terreng, løfte plattform
mellom etasjer og integrert garasje i u-etg.

SAMEIEBRØK: 110/210

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	-Grunnmursplast er delvis ikke synlig, tildekket av belegningsstein og terreng. Gir begrenset tilkomst for undersøkelser av fuktsikring mot grunnmur. -Der grunnmursplast er synlig mangler den klemlist. Mangelfull eller skjult fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjellerkonstruksjoner, som over tid kan føre til kalkutslag, råte, soppvekst og redusert innemiljø. Montere klemlist for å sikre tett og forskriftsmessig avslutning.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er registrert manglende musetetting (gliper på opp mot 10 mm.) mellom bordkledning og lufting, se vedlagt bilde. Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen. Musetetting må etableres/forbedres, må påregnes undersøkt på hele boligen, gjelder trolig flere steder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Noen dører og vindu tar i karm og må justeres. -Vindu/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. -Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer. Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler. -Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid. Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Isolasjonen er ført for langt ut mot yttertaket, avviket begrenser lufting av konstruksjonen. Opprinnelige spalter (pappskuffer) er sammentrykt og innehar ikke tilstrekkelig spalter. -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av åpning av luftespalter. Isolasjon i bjelkelag mot boenhet trenger også tilsyn. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp. Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson. -Det er registrert groe av mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort. Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon. Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg. Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Rør for lufting av kloakk er ført opp på loft, røret er uisolert og kan gi skader fra kondenseringer fra rør. Røret bør isoleres i hele sin synlige lengde på loftet for å hindre kondens og redusere risiko for fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader. -Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å redusere fare for personskader.
4.3	Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Det mangler klaring til bordkledning i overgang yttervegg/lameller, anbefalt etablert for å forhindre oppfukting av klednings-bord. Begrenser i tillegg lufting av vegg konstruksjonen. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. Tiltak må påregnes av fagperson.
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. -Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte. Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.
10.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	-Fliser på gulv har stedvis bom (manglende limdekning mellom flis og underlag). Det er registrert mindre sprekk i sillicon mellom vegg og gulv i dusjområdet. Dette kan over tid føre til bruddskader ved punktbelastning. Selv om bom ikke nødvendigvis er et akutt problem, bør forholdet overvåkes for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes. Gulvet mangler nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min. 1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert nedsenk i dusj blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig nedsenk i dusj. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Våtrommet er rehabilitert i 2023 av Våtromsgruppen AS, mulig garantisak.
13.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsanlegget er fra byggeår, og har dermed passert normal forventet levetid for slike installasjoner (typisk 20–25 år avhengig av type og vedlikehold). Eldre aggregater kan ha redusert kapasitet, slitasje på motorer og vifter, samt svekket funksjon. -Det er registrert mangelfullt avtrekk fra flere ventiler i boenheten. Avtrekk har ikke tilfredsstillende kapasitet. Ventilasjonen er testet med papir mot ventiler, og avtrekket vurderes som svakt. Det anbefales kontakt med autorisert personell for ettersyn og rengjøring av ventilasjonskanaler for å eventuelt sikre tilstrekkelig luftutskifting. I følge eier har de forsøkt å rengjøre ventil på badet etter min befaring, noe forbedret avtrekk (mottatt video fra eier) Men hele anlegget må rengjøres av autorisert personell. Redusert eller mangelfullt avtrekk gir økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Utilstrekkelig ventilasjon kan også gi dårligere luftkvalitet og økt risiko for muggvekst.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260121
Addresse	Maiblomsvingen 11		
Postnr.	4027	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Kristine Killingland		
Selgers navn	Didrik Strand Thomsen		

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?

01.04.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt over 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

29783796

Våtrom

Initialer selger:
K K
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Totalrenovert i 2023

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:

Har lagt ved dokumentasjon på arbeid ifm. totalrenovering av bad. Utført av totalentreprenør Våtromsgruppen med 5 års garanti. Elektrisk arbeid utført av Carlsens elektro installasjon as og rørleggerarbeid utført av Reyrr as.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

4400 multicaot

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Skifte av gulvsluk

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:

Nye varmekabler

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:

Utført av Carlsens elektro installasjon as

Initialer selger:
K K
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rør i rør utført av Reyrr as. Ny varmtvannsbereder og installasjon av vannstopper/waterguard på hovedkran med sensorer til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Utført av Hafrsfjord Rør i 2026.

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:

Rør i rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Kontroll/vedlikehold utført av Carlsens elektro installasjon as i 2021

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:

Kontroll/vedlikehold utført av Carlsens elektro installasjon as i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny elekrisk portåpner i 2023 utført av Rogaland Portservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Arbeidsrapport

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

Det foreligger brukstillatelse og ferdigattest for boligen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Heisen er per i dag ute av drift. For å gjenopprette drift må den skiftes ut. Kostnadsestimat er totalt ca. 500 000 kr. Eventuell utbedring vil være opp til sameiet.

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 22.05.2026

Signert av *Kristine Killingland*

Signert av *Didrik Strand Thomsen*

Initialer selger:
K K
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Maiblomsvingen 11, 4027 STAVANGER	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300940**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4801946**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **847**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
160,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,55 kWh/m²	**16 552 kWh**

4

STAVANGER KOMMUNE
2 0 MAI 1998
9803475D 9805297
5669

VEDTEKTER
FOR SAMEIET

GNR. 29 BNR. 847 I STAVANGER KOMMUNE

1. SAMEIET GNR. 29 BNR. 847 BESTÅR AV 2 SEKSJONER

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
1 5 JUNI 1998
J.nr. 98/39059/S ID
Ark.nr.

2. STYRET SKAL BESTÅ AV 2 PERSONER

3. HVER SEKSJON EIER EN HALVDEL AV SAMEIET.

4. FELLESUTGIFTENE DELES LIKT PÅ SEKSJONENE

5 DERSOM INTET ANNET ER NEVNT I VEDTEKTENE BENYTTES LOV OM EIERSEKSJONER AV 23 MAI 1997 NR. 31.

VEDTEKTENE ER UTARBEIDET AV SR-EIENDOM AS I OG FØLGER OVENNEVNTE EIENDOM DERSOM IKKE ANNET BLI GODKJENT

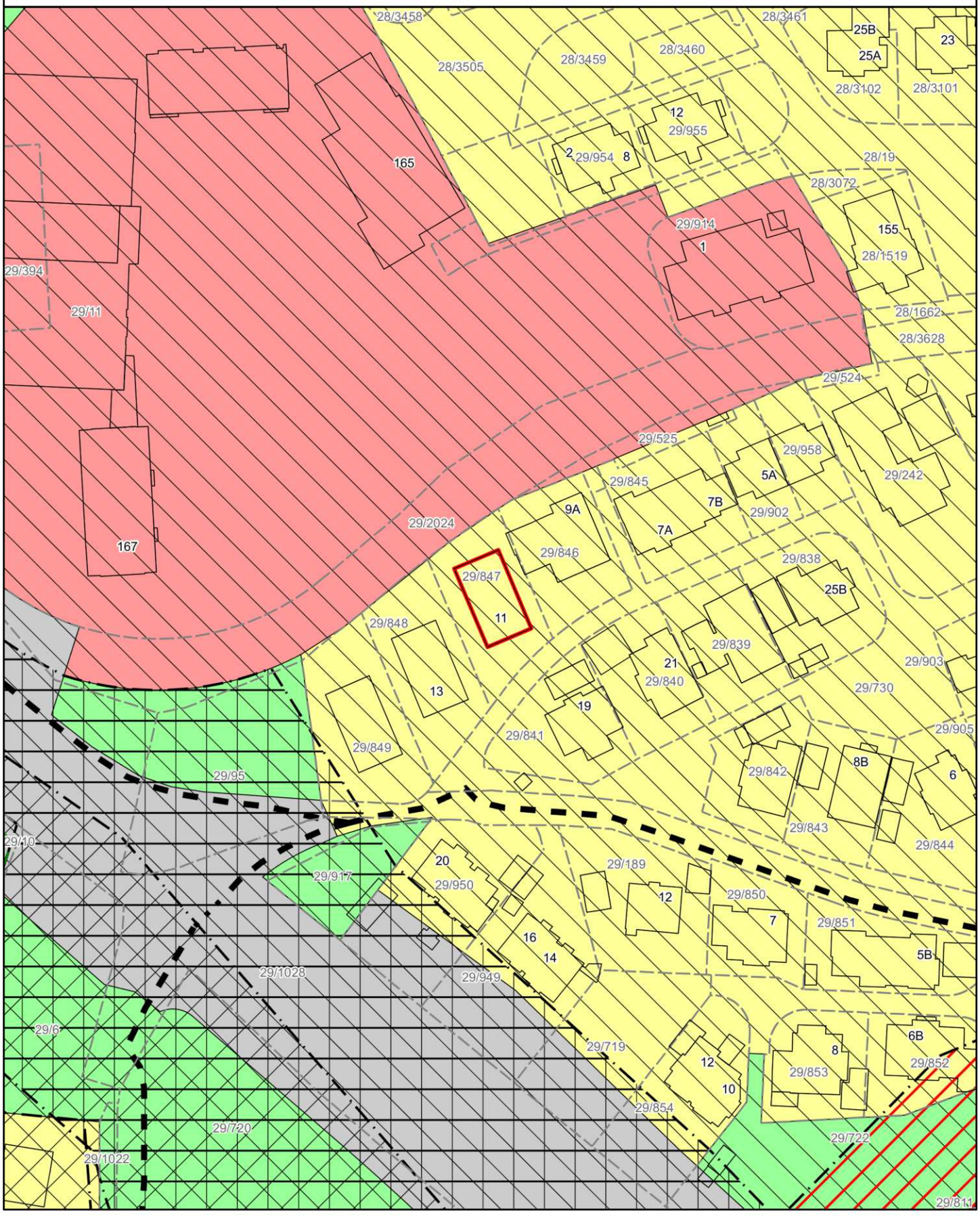
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/847/0/2
Dato: 2026-05-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/847/0/2
Dato: 2026-05-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1105
Ikrafttredelsesdato: 19.6.1986

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	29	**Bruksnr**	847	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal	484.26 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann
Areal	483.13 kvm
Omrnavn	B16
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	1.13 kvm
Omrnavn	o_T65
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1105
Navn	Reguleringsplan for deler av Nedre Tasta. Søndre del og nordre del
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/19/1986 00:00:00
Bestemmelser	1105 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	483.36 kvm
Feltnavn	B01
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0.88 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN NR. 1105 FOR DELER AV NEDRE TASTA. SØNDRE DEL OG NORDRE DEL

Datert 23.05.85.
Revidert 29.11.85, 18.12.85, 08.01.86.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 19.06.1986 i medhold av bygningsloven §27 nr. 6 og fullmakt gitt av Miljøverndepartementet i rundskriv T-7/84 om egengodkjenning av reguleringsplaner.

Endring i form av tilleggsbestemmelse, område B04a, § 4g. Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 12.06.2006 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2

****

§ 1. Det regulerte området er vist på plan datert byplansjefen 23.05.85. Planen består av to deler. Til reguleringsplanen hører en illustrasjonsplan

§ 2. Der tomtedeling ikke er vist skal byggetillatelse bare gis på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

KRAV TIL BEBYGGELSESPLAN

§ 3. Planen skal vise:

a) Feltets utstrekning, tomtedeling, bebyggelsens plassering, bygningenes utforming, etasjeantall, grunnmurshøyder, møneretning og takvinkel.

b) Internt trafikkmønster, antall og plassering av parkeringsplasser. Hvilke veier som skal overtas for kommunalt vedlikehold. Før bebyggelsesplanen kan godkjennes må det utarbeides skiltplan.

c) Terrengbehandling, både eksisterende og nytt terreng vist på en enkel og lett fattbar måte.

d) Håndtering av overvann og drensvann i tråd med planens forutsetning om å minimalisere forurensningen av Store Stokkavatn.

e) Plass for transformatorkiosk i de feltene der det etter el-lagets beregninger er behov for det

OMRÅDE FOR ENEBOLIGER

§ 4.

a) Boligene skal ligge innenfor grense for areal som kan benyttes. Der det er vist på planen kan boligene bygges nærmere hverandre enn 8 m dersom det bygges

brannvegg eller på annen måte oppføres med tilstrekkelig brannsikring etter gjeldende lover og forskrifter.

b) Boligens grunnflate kan maksimalt være 1/3 av tomtas areal.

c) Vedlikehold av vegg i nabogrense tillates fra naboeiendom.

d) Bygningene kan oppføres i 2 etg., men mønehøyden må ikke være større enn 7,0 m over gulv i 1. etg.

e) Møneretningen skal være som vist på planen.

f) Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

g) **Ny ihht vedtak i KBU 12.06.2006.** Påbygg på boligene innenfor område B04a, tillates som vist på tegning datert Jokerhus 09.02.2006, sist revidert 15.04.2006, og stemplet Byplanavdelingen 12.06.2006. Takvindu tillates kun mot sør.

§ 5. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i bygningslov og byggeforskrifter tillates oppført i nabogrense. Plass for garasje på min. 3 x 6 m og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskartet ved byggmelding av boligen. Avstand fra vei til garasje skal være min. 5 m når garasjen er plassert 90° i forhold til vegens retning og 1 m når garasjen er plassert parallelt med vegen.

§ 6.

a) Ved byggemeldingen skal det gjøres rede for terrengbehandling og bruken av de ubebygde delene av tomta.

b) Bygningsrådet skal påse at areal for privat uteopphold får tilstrekkelig størrelse, hensiktsmessig plassering og god orientering.

OMRÅDE FOR BLOKK/TERRASSERT BEBYGGELSE

§ 7.

a) Parkering skal fortrinnsvis skje i lukket anlegg under bakken. Gjesteparkering kan anlegges over bakken.

b) Alle boliger skal ha areal for privat uteopphold.

OMRÅDE FOR SERVICE OG FORRETNINGER

§ 8.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, og med gesimshøyde inntil 8,0 m over ferdig terreng.

b) Det tillates ikke drift eller etablering av virksomheter som ved røyk, støv, lukt eller støy etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for omgivelsene.

c) Utendørs lagring vil bare være tillatt med spesiell tillatelse fra bygningsrådet. Slik tillatelse skal være midlertidig og den kan på et hvilket som helst tidspunkt trekkes tilbake når forholdene etter rådets skjønn tilsier det.

FRIOMRÅDE

§ 9.

a) I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

b) Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt å anlegge skråninger på offentlig friområde.

c) All opparbeiding skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

TRAFIKKOMRÅDE

§ 10. Det tillates skiltet kjøreadkomst fra gang-/sykkelvei til eiendommen Myrveien 25 (tidligere Myrveien 11).
(endret etter behandling av plan 1105B19 vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 19.06.2003 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2)

FELLESBESTEMMELSER

§ 11. Landskapets karakter og verdifull eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Anlegg og beplantning i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.

§ 12. Ingen arealer skal plantes slik til at de blir sjenerende for trafikken. Innenfor frisiktsoner og langs adkomstveienes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

§ 13. Det skal avsettes plass for garasjer og parkering på egen grunn for alle typer felt og tomter. Parkeringsnormen for Stavanger skal legges til grunn som et minimum.

§ 14. For plassering og dimensjonering av lekeområder skal Stavanger kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3 følges.

§ 15. På grunn av områdets beliggenhet i nedslagsfeltet til Store Stokkavatnet, skal det tas særlige hensyn for å hindre forurensning av overvann og grunnvann.

På de steder som er vist på planen skal overvannet gå i åpne bekker. Bebyggelsen og andre anlegg som kan drenere grunnen, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med dette.

Anlegg for overvann og drensvann skal utføres etter planer godkjent av byingeniøren.

§ 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen for bygningslov og bygningsvedtekter for Stavanger kommune.

§ 17. Etter at disse bestemmelsene er gjort gjeldende er det ikke tillatt å etablere private servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/847/0/2
Dato: 2026-05-11
Målestokk: 1:1,000

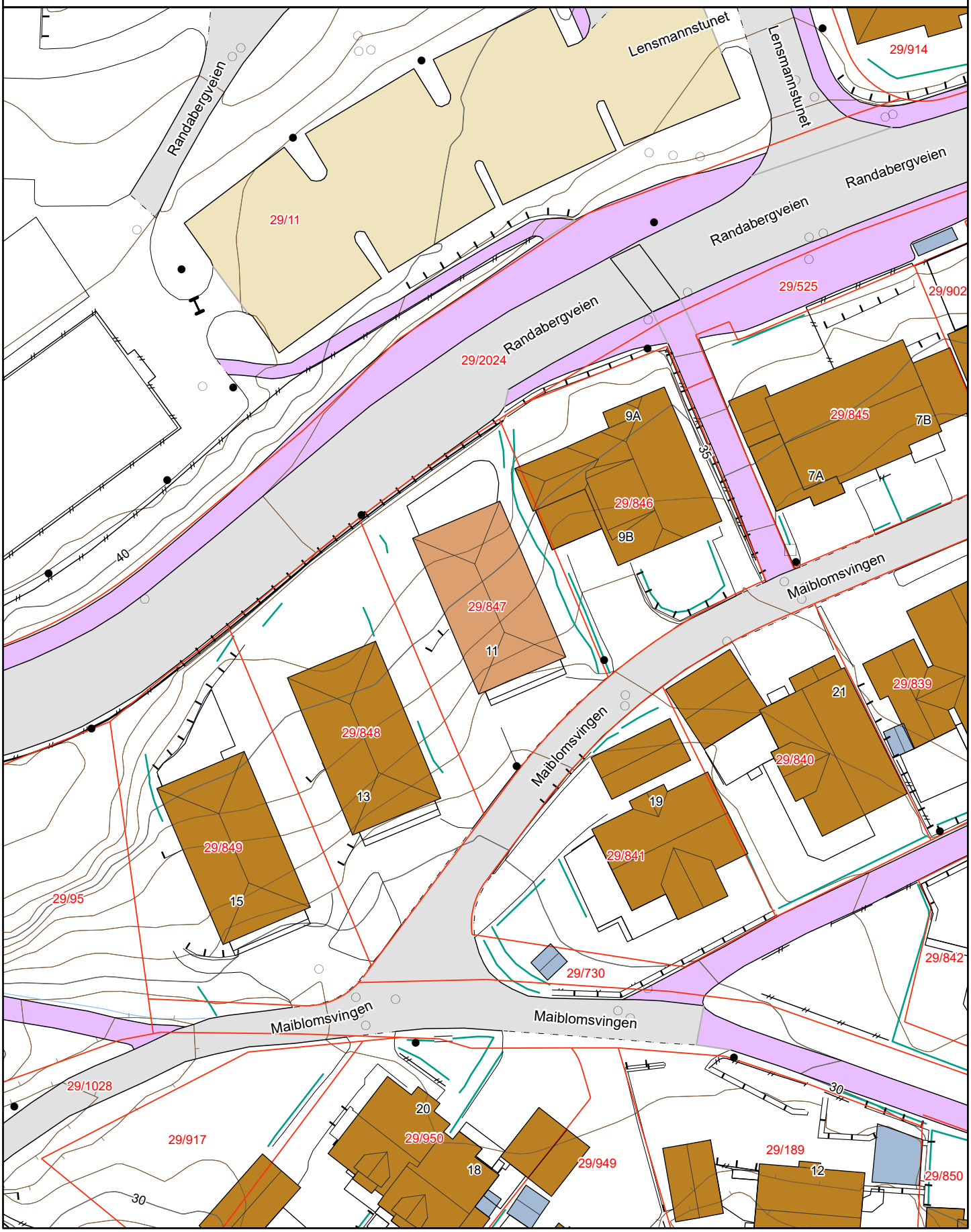
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Maiblomsvingen 11, 4027 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/29/847/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 484 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.05.2026



Matrikkelkart

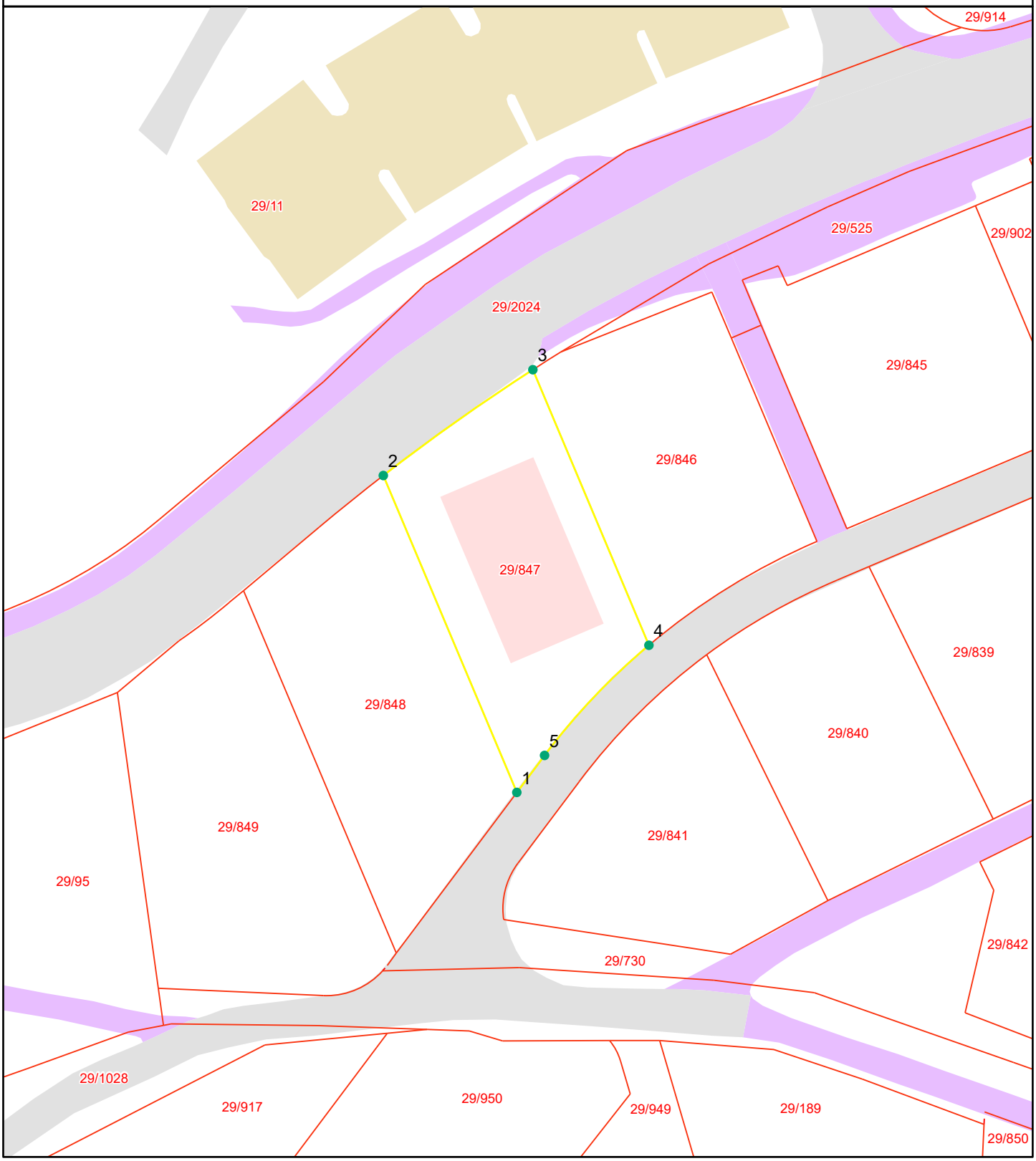
Adresse: **Maiblomsvingen 11, 4027 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/29/847/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 484 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542875.53	309233.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.79	0
2	6542904.73	309221.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.95	196.098
3	6542914.48	309235.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.64	0
4	6542889.09	309245.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.06	62.176
5	6542878.94	309236.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.28	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	15.05.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	29	Bnr:	847	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Maiblomsvingen 11						

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:	1162,40

* 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
Kommunalavdeling byutvikling

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

Ess-Bygg A/S
Holbergsgt. 34

4009 Stavanger

Stavanger, 05.11.98
Deres ref.: -
Vår ref.: O.Wersland
Ark.: 511
Jnr.: - 98068296
Sid.: 9709318
Bygn.nr.: 4801946

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr.29 Bnr.847, Maiblomsvingen 11, 1. etg. tilhørende Ess-Bygg A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 22.12.1997 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Terreng planeres med fall fra huset.
2. Brannslokkingutstyr og røkvarslere monteres før huset tas i bruk.
3. Utvendig adkomst til leiligheter utbedres.
4. Ventilasjon i bod.
5. Bad ferdigstilles.
6. Krav i byggetillatelsen for heis oppfylles.
7. Underetasje med garasje/boder/inngangsparti ferdigstilles.
8. Attest fra komm.avdeling tekniske driftstjenester(rørleggerattest).

Igangsatt: 10.06.1998

Byggemelding mottatt: 25.09.1997

Påpekte mangler må rettes innen: 20.12.1998

Paul A. Paulsen
Byggesakssjef

O.Wersland
Oddvar Wersland

80020BPQ.SAM

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

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

Ess-Bygg A/S
Holbergsgt. 34

4009 Stavanger

Stavanger, 02.10.98
Deres ref.: -
Vår ref.: O.Wersland
Ark.: 511
Jnr.: 98061169
Sid.: 9709315
Bygn.nr.: 4801946

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr.29 Bnr.849, Maiblomsvingen 11,2. etg. tilhørende Ess-Bygg A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 22.12.1997 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Terreng planeres med fall fra huset.
2. Brannslokkingutstyr og røkvarslere monteres før huset tas i bruk.
3. Takvannsledninger tilkoples.
4. Membran på bad må legges opp på dørterskel.
5. Fiberskott må åpnes for å gi tilfredstillende utluftning av kaldloft.
6. Utvendig adkomst til leiligheter utbedres.
7. Topplist til grunnmursplater monteres.
8. Underetasje med garasje/boder/inngangsparti ferdigstilles.
9. Krav i byggetillatelsen for heis oppfylles.
10. Attest fra komm.avdeling tekniske driftstjenester(rørleggerattest).

Igangsatt: 10.06.1998

Byggemelding mottatt: 25.09.1997

Påpekte mangler må rettes innen: 15.11.1998

Paul A. Paulsen
Byggesakssjef

O. Wersland
Oddvar Wersland

80018BPQ.SAM

Norsk HeisKontroll

Område 3
Sogn og Fjordane, Hordaland og Rogaland

Fabrikkgt. 5
5059 BERGEN
Tlf.: 55 29 79 01
Fax: 55 29 07 82
Kontortid: Mandag 0900 - 1500

Dato: 1999-06-20

Oppgi NHK NR. ved all henvendelse

NHK NR.: 3 1103 01158

ESS Bygg AS

Holbergsgt. 34
4009 STAVANGER
Avs.: NHK - 3, Fabrikkgt. 5 - 5059 BERGEN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 22 JUNI 1999
S.nr. 99/05962 J.nr. 012424/99
Avd. ..... Arkivkode .....

BRUKSTILLATELSE

EIENDOM	G. nr.: 29	B. nr.: 847	Feste nr.:	Seksjons nr.:
	Navn: Maiblomstsvingen 11		K.nr.1601	
	Adresse: Maiblomstsvingen 11			
	Postnummer: 4027	Poststed: STAVANGER		
	Kommune: Stavanger kommune		Fylke ROGALAND	
	Leverandør: TKS Heis AS		Leverandørnr.: 40500/1998	

Norsk HeisKontroll foretok **1998-11-13** sikkerhetskontroll av løfteinnretning NHK nr. **3 1103 01158** i samsvar med bestemmelsene i Norsk Standard, og med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 106 a samt Teknisk forskrift § 9-62.3 og i det omfang Statens bygningstekniske etat har bestemt.

Kontrollør Knut Kyllesø

Feil og mangler som ble påpekt etter kontrollen er meldt rettet av: TKS Heis Kvernaland AS

Norsk HeisKontroll anbefaler etter dette at det gis driftstillatelse for omhandlede løfteinnretning jfr. Teknisk forskrift § 9-62.2.

Kopi av skjema Driftstillatelse i utfylt og undertegnet stand bes sendt Norsk HeisKontroll.

BRUKSTILLATELSE ANBEFALES	BRUKSTILLATELSE INNVILGES
OMRÅDE NR. 3	Bygningsråd / Bygningskontroll: Stavanger
Inspektør Nils-John Sætre	Kommune: Stavanger
1999-06-20, BERGEN	20.3.00
Dato og sted	Dato og sted
Signe Lidal	Unn Lise
Underskrift	Underskrift

Vennligst send kopi til NHKs områdekontor av innvilget driftstillatelse

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.05.2026 13:31

Eiendom 1103-29/847/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	18.06.1998	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	29	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	847	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Maiblomsvingen 11	4027 Stavanger	Nedre Tasta 1	Ytre Tasta	Tasta

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.03.2023	Annen forretningstype	1103-29/847	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

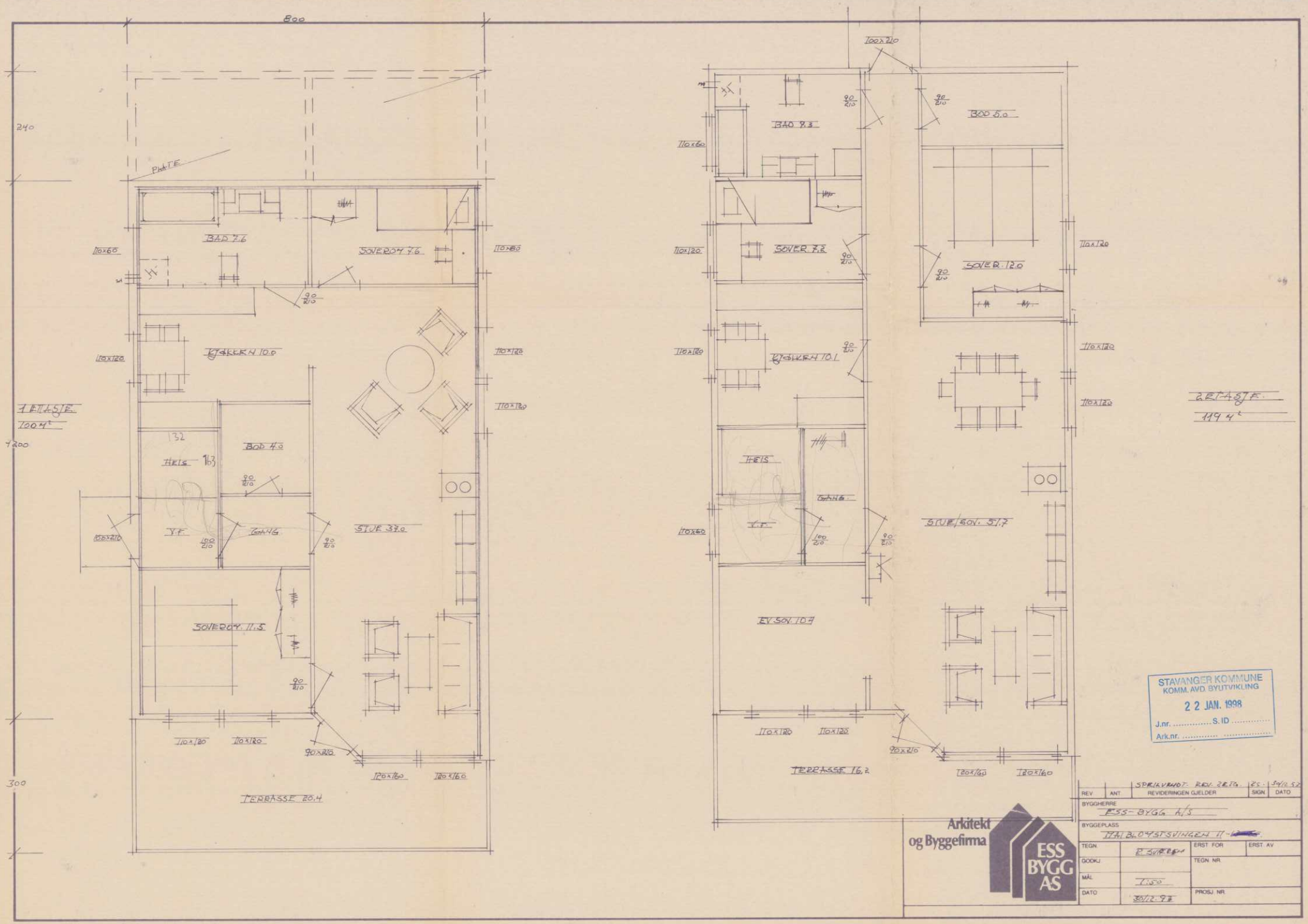
Bygningsnr	4801946			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.06.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	257/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	05.11.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	257/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	118	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	138	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/0	0/0	89/0
H02	Hovedetasje	1	109/0	0/0	109/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
22 JAN. 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

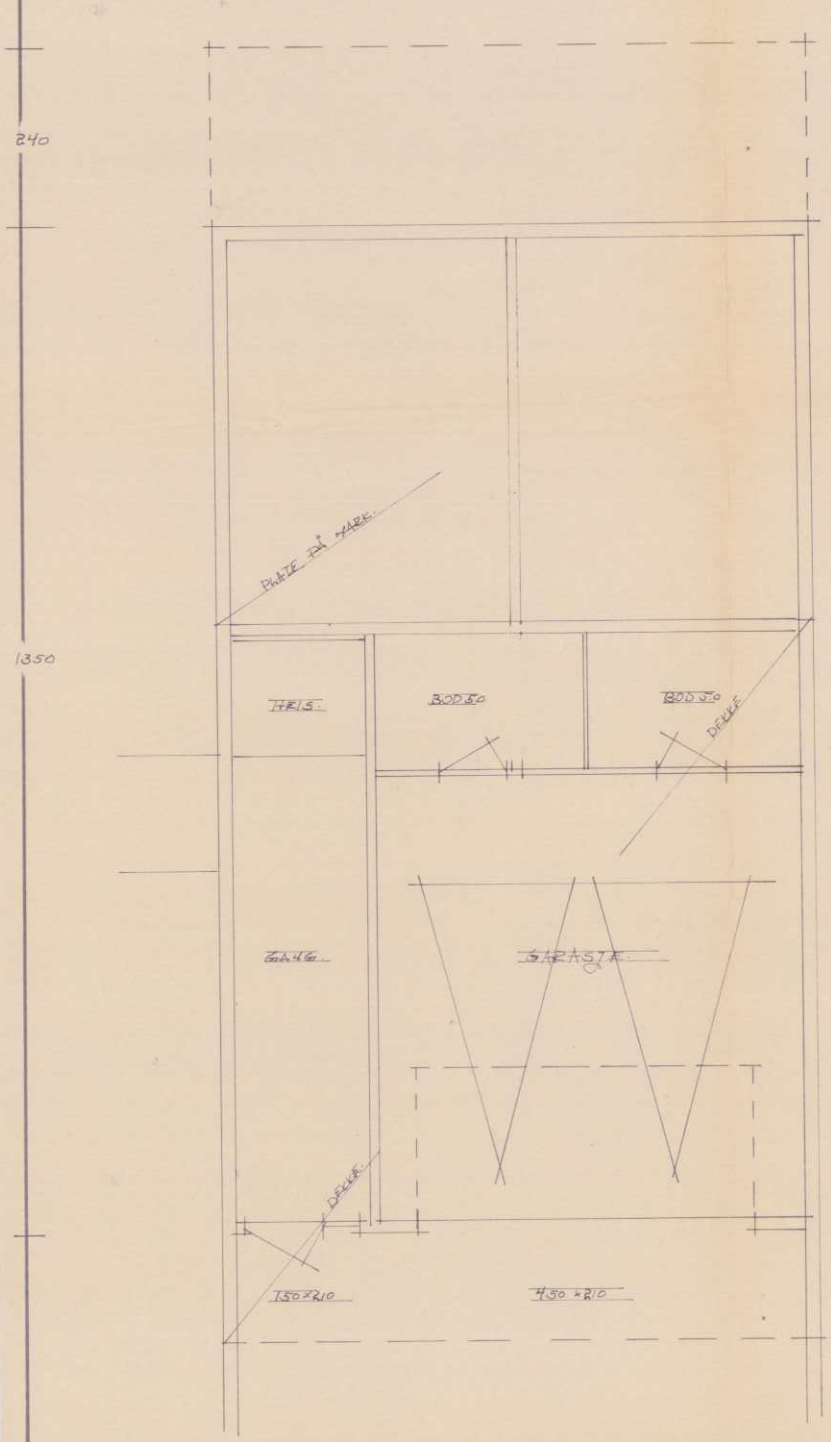
REV	ANT.	SPRÅKVENDT. REV. 2E FR. REVIDERINGEN GJELDER	ES. SIGN	24/2 92 DATO

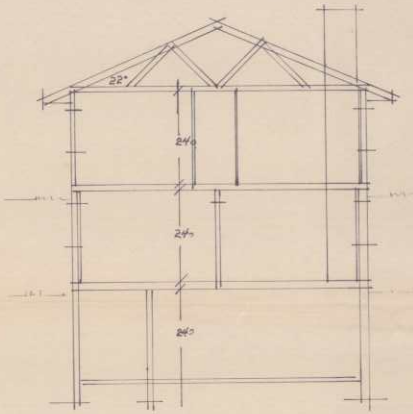
BYGGHERRE: ESS-BYGG A/S

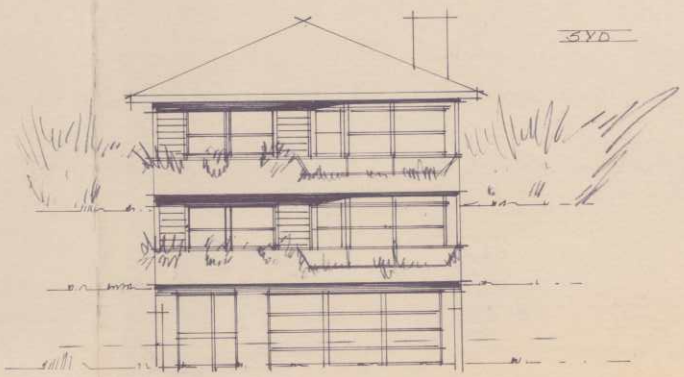
BYGGEPLASS: TAU 2L.04 ST SVINGEN II

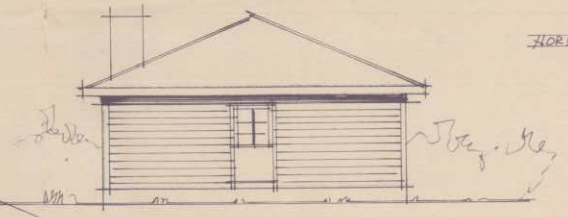
TEGN.	R. SVERRE	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:50		
DATO	30/12-97	PROSJ. NR.	

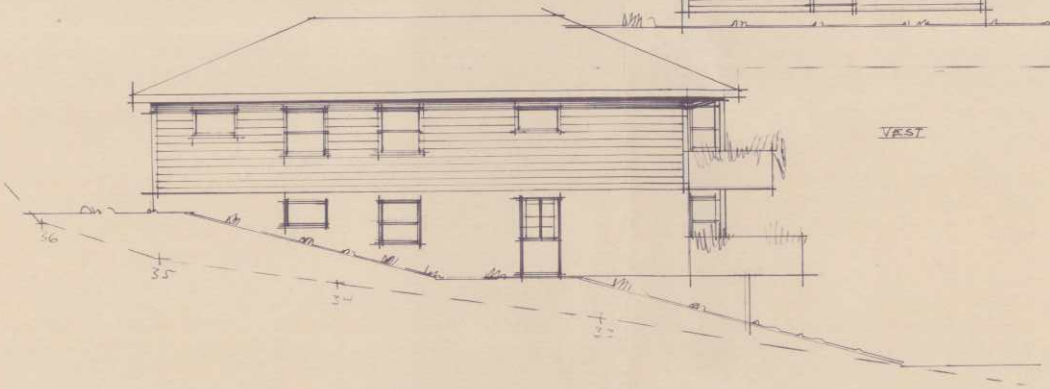
Arkitekt og Byggefirma
ESS BYGG AS

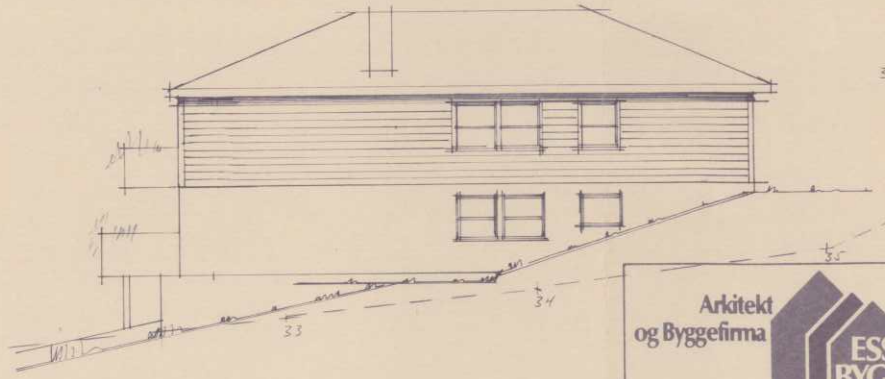












STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
22 JAN. 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

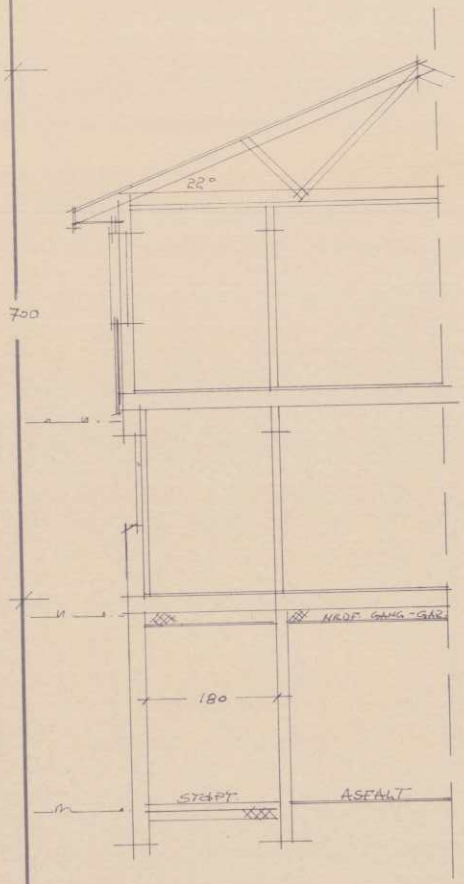
REV.	ANT	SPESIELL REV. FASADER REVIDERINGEN GJELDER	R.S SIGN	24/6-92 DATO

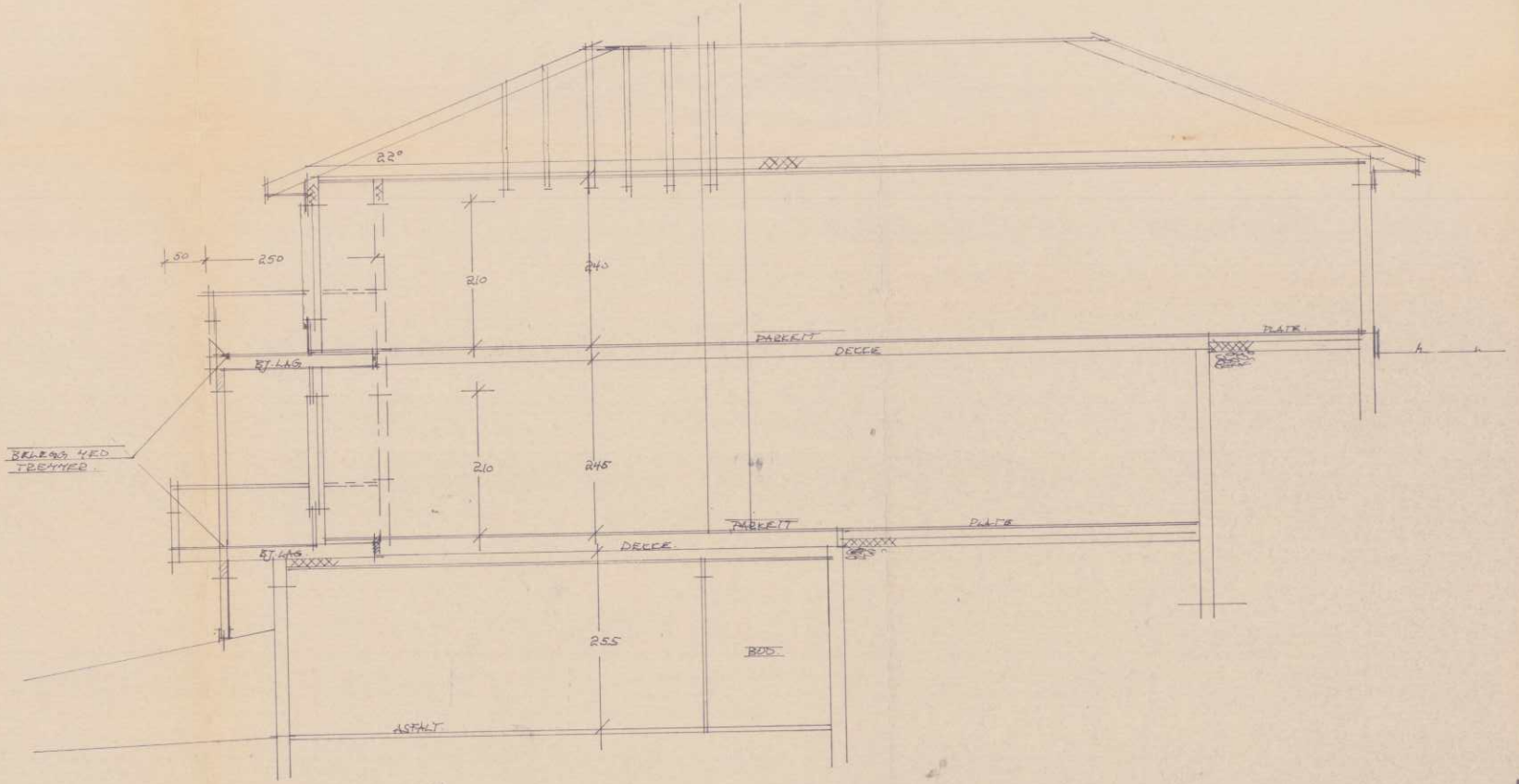
Arkitekt og Byggefirma
ESS BYGG AS

BYGGHERRE: ESS-BYGG A/S

BYGGEPLASS: HALBLOMSTSVINGEN 11

TEGN.	R. SIAREN	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:100 - 1:50		
DATO	30/12-92	PROSJ. NR.	





REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Arkitekt og Byggefirma ESS BYGG AS

BYGGHERRE

BYGGEPLASS HAUGLOYSTSVINGEN 11-13-15

TEGN	R. STRAND	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:50	GR 4414 12	
DATO	23/2-98	PROSJ. NR.	

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
18 JUN 1998
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 7960

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
20 MAI 1998
J.nr. 9803450
Ark.nr.

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
15 JUNI 1998
J.nr. 9803450 S. ID
Ark.nr.

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	Stavanger	29	847		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Stavanger Kommune	

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	100	B	13				25				37				49			
2	B	110	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 210 = nevner: 210

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 2024 - Bål Ingeg. Sem & Hansen Bruksm AS, Oslo - 12.97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	RÅDMANNEN I STAVANGER	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
29	647		1 og 2

Stavanger kommune

Dato	Stempel og underskrift
17/6-98	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN Cecilie Lind

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

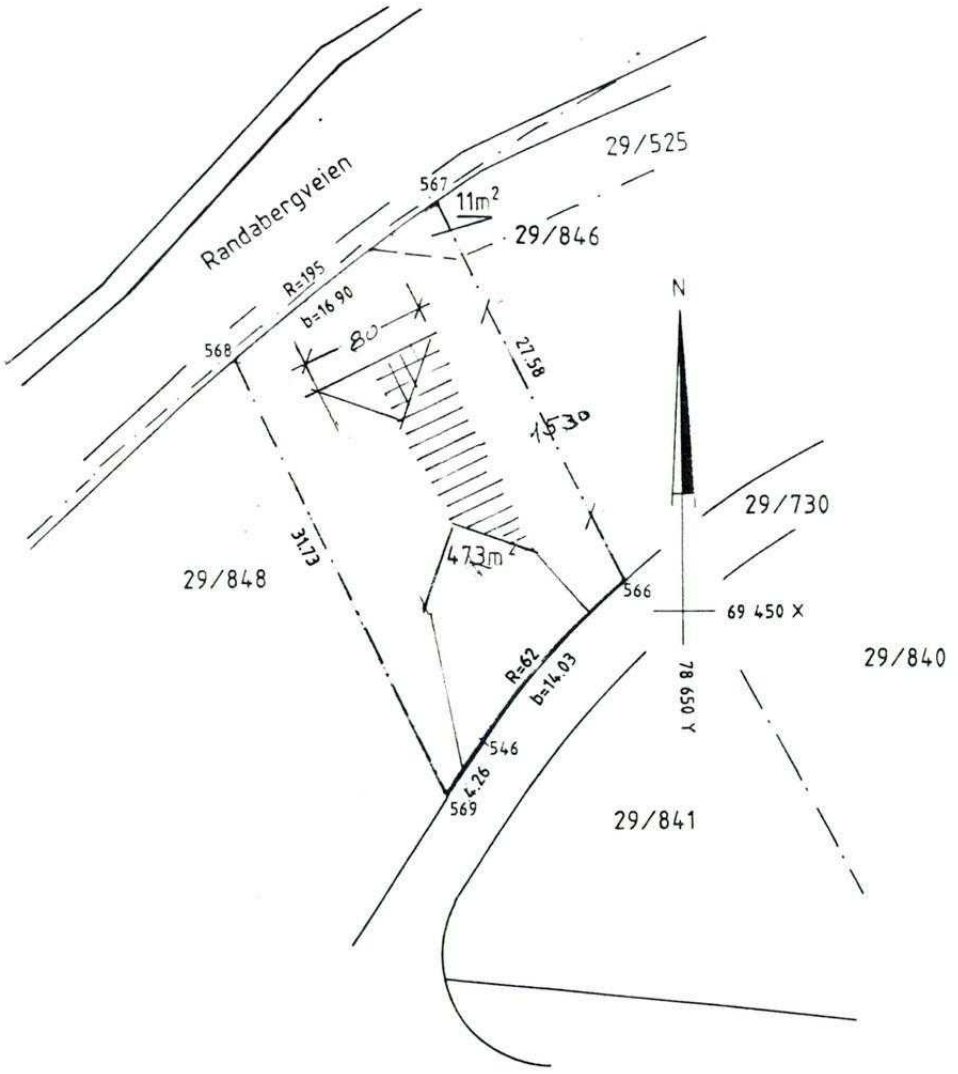
Snr. 1 og 2

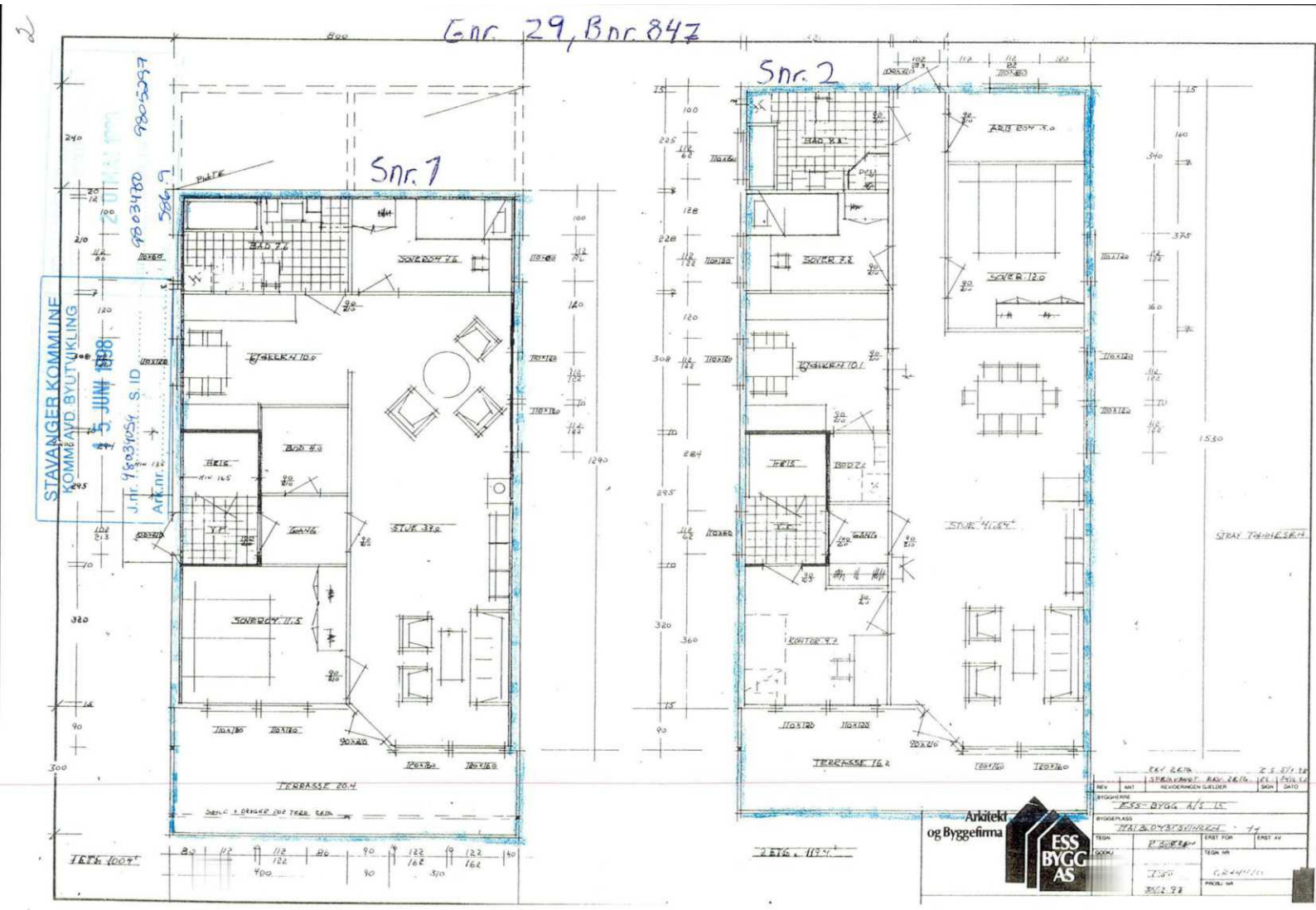
Kart over gnr. 29 bnr. 847
(Gate nr. 3401 nr. 11 Hatlevoll Sørigen
M = 1:500
Areal = 473 m2 fra gnr. 29 bnr. 730
11 " " " " " 525
Tils 484 m2

Koordinater:

	x	y
567	69476.99	78634.33
566	452.07	646.16
546	441.48	636.99
569	437.97	634.58
368	466.64	620.98
567	476.99	634.33

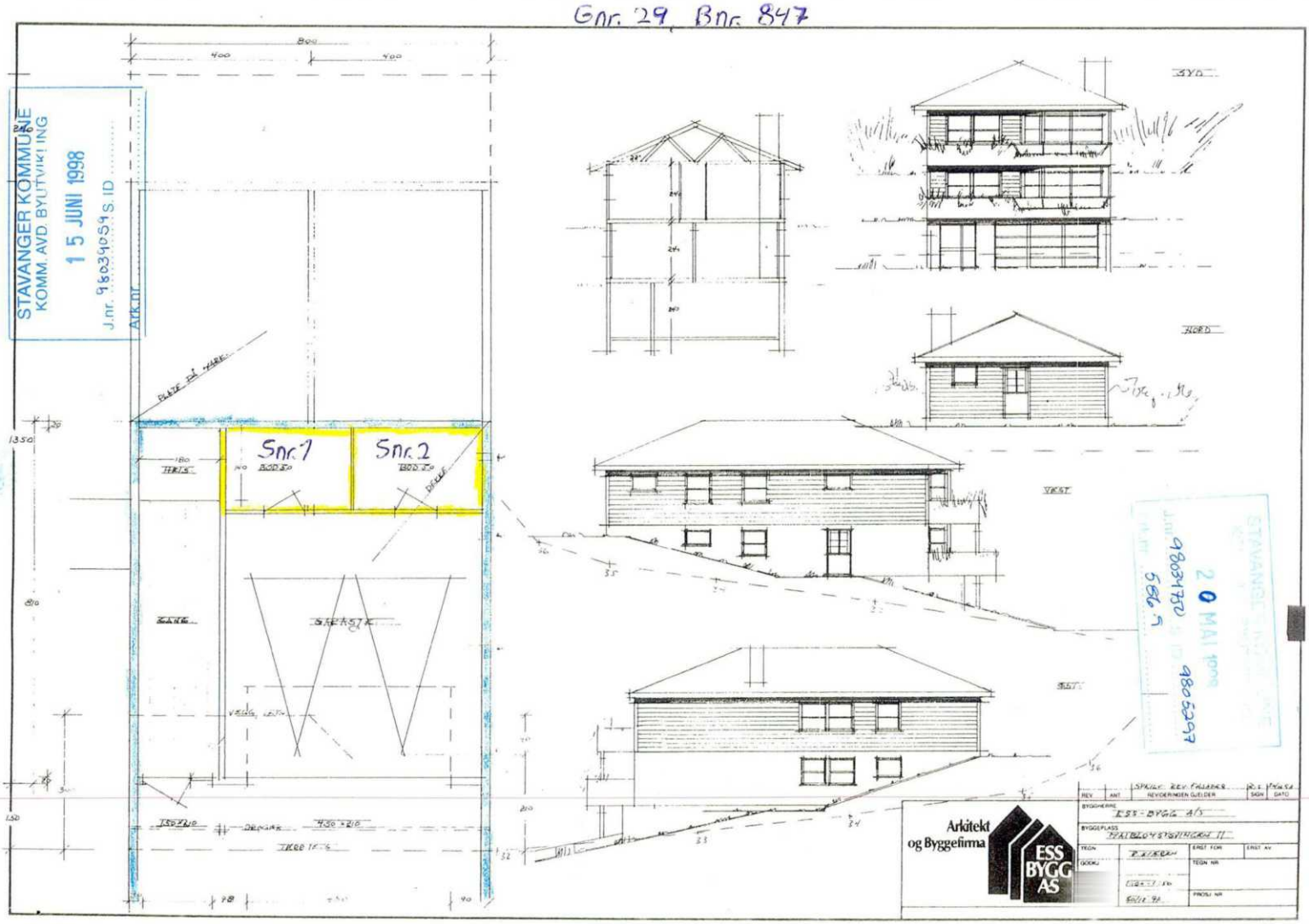
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
15 JUNI 1998
J.nr. 9803405 S. ID
Ark.nr.




Gnr. 29, Bnr. 847
Snr. 1
Snr. 2
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
25 JUN 1998
J.nr. 98031/SH
Ark.nr.
S.ID
9803480
9805397
586.9
PLATE
BAD 7.7
SOVEROM 7.5
STUE 33.5
SOVEROM 11.5
TERRASSE 20.4
BAD 7.2
SOVER 7.2
SOVER 12.0
STUE/HALL
KONTOR 9.2
TERRASSE 16.2
TERRASSE MOT TOMTEGRENSE
ESS BYGG A/S
Arkitekt og Byggefirma

Gnr. 29 Bnr. 847

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
15 JUNI 1998
J.nr. 9603495/1 S. ID
Ark.nr



20 MAI 1998
9803730
9805297
586

Arkitekt og Byggefirma
ESS BYGG AS

BYGGHERRE: ESS-BYGG A/S
BYGGEPLASS: TAKBELØSNINGER II
TEGN: R. KIRKEBØEN
DATO: 6/11.98

Returneres til:

Rett kopi bekreftes
SR-Eiendom as 1

TINGLYST
19 JUN 1998
STAVANGER BYFOGDEMBETE

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

DAGBOKNR.: 8071

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Stavanger	29	847		2	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	x Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja

Beskaffenhet: x **1.** Bebygd ☐ **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: x **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig x **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.490.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: x Ja ☐ Nei

Omsetningstype: x **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 400.000,-

Bolig under oppføring, førstegangsoverføring

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
964 965 226	Stavanger kommune	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
241232 [redacted]	Johan N Stray Tønnesen	x Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Heftelser: Se vedlegg

Doknr: 8071 Tinglyst: 19.06.1998 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Stavanger, den 12/1-97

Utstederes underskrift [6] Stavanger kommune | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rådmann

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Skal tinglyses

Rett kopi bekreftes
SR-Eiendom as

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning i henhold til normer for kommunaltekniske anlegg inn på tomtegrunn der dette er nødvendig. Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige vann, avløpsledninger og elektriske ledninger over eiendommen samt å føre vedlikehold med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Hvor Stavanger energiverk har liggende 50 kV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terrenghøyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes eller få gro i kabeltrase. Tilsyn med dette påhviler Stavanger energiverk.

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger energiverk på arealet, har energiverket rett til å ha disse i drift inn til ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger energiverk har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på eiendommen, samt å reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Stavanger energiverk forbeholder seg rett til vederlagsfritt å plassere trafokiosk med godkjent atkomst innenfor feltet (tomten) samt å føre tilsyn og vedlikehold med denne. Plassering av trafokiosk skal avtales med utbygger og godkjennes av energiverket/kommunale myndigheter. Grunn for trafokiosk skal stilles vederlagsfritt til disposisisjon for energiverket.

Foretar kommunen eller Stavanger energiverk arbeider som nevnt i 1. - 5. ledd, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt foreta rydding etter seg.

Kommunen har intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.

Nabo har rett til å utføre vedlikehold på vegg i nabogrense til kjøpers eiendom.

Naboer som har vegg mot kjøpers eiendomsgrense har tillatelse til å legge drensledning, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over kjøpers eiendom.

Kjøper må selv sette i stand og bekoste eventuelle skader på nabos eiendom. Dette gjelder selv om det ikke kan godtgjøres at kjøper har skyld i oppståtte skader.

Kjøper og eventuelt fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til medlemskap i velforeningen for fellesarealet, samt til å delta i stiftelsen av sådan.

Kjøper og eventuelt fremtidige eiere av eiendommen gir avkall på rett til å kreve sameie til fellesarealet oppløst.

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:
Maiblomsvingen 11, 4027 Stavanger
Gnr. 29, Bnr. 847, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@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.
