PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ERLANDS GATE 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

›Egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport enebolig

Erlands Gate 7
4010 Stavanger



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 22.05.2026

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:56, Bnr: 392
Hjemmelshaver:	Rolf Fredrik Fredriksen/ Ann Kristin Lima Karlsen
Tomt:	143 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1906
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 14 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Rolf Fredrik Fredriksen/ Ann Kristin Lima Karlsen
Tilstede under befaringen:	Ann Kristin Lima Karlsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er flatt anlagt med belegningsstein, grus og plen. Busker og blomster.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i lødd tegl-stein som er pusset inn/utvendig.
Støpt gulv i underetasje.
Innvendig drenering er etablert.
Boligens yttervegger er av laft. Yttervegger er fra byggeår.
Yttervegger er kledd utvendig med liggende bordkledning, usikker alder. Deler av kledning (i front av boligen) er ny i 2022/23.
Bjelkelag er i trevirke.
Boligen har pipe fra byggeår, oppmurt og pusset teglstein.
Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass skiftet i 2022/23 et vindu i 2. etasje er eldre.
Boligens takform har saltak med ark/takoppløft, tekket med betong-panner.
Takrenner, nedløp og beslag er i aluminium/bly.

Takkonstruksjon fra byggeår er erfaringsmessig bygget på åser.

Boligen har en takterrasse med utgang fra vaskerom 2. etasje. Tekking av balkong er utført med Protan-duk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Bruksmerker må påregnes.

Boligen er 120 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:
Boligen ligger under den gamle trehusbebyggelsen i Stavanger og skal tilbakeføres slik den var opprinnelig oppført, ved rehabilitering/fornying.
TREHUSBEBYGGELSEN I STAVANGER.
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Spesielle detaljer, utskårne søyler, dørpartier, blyglassvinduer og karakteristiske skorsteiner skal bevares. Sprossevinduer skal ha ekte sprosser. Taktekkingsmateriale skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være av tre eller pusset/malt mur.

DOKUMENTKONTROLL:
Informasjon gitt av eier.
Eiendom Norge.
Informasjon innhentet fra forrige salg.

I følge eier ligger dokumentasjon i boligmappa fra samtlige arbeider utført i 2022-23.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Bad hybel.
Har våtromsplater på vegger. Gulv har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Vask, blandebatteri, varmtvannsbereder. Dusjkabinett med blandebatteri, garnityr og gulvstående toalett.
Ventilert med fuktstyrt vifte på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Fordelerskap for røropplegg er montert på vegg, avrenning fra skap har drenering mot våtrommet.

Kjøkken har skap, skuffer, slette fronter med integrerte hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk, komfyrvakt montert.
Røropplegg er i rør - i - rør og avløp i plast, automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

Bad 1. etasje.
Har fliser på vegger og gulv med varmekabler i gulv. Malte plater i tak.
Dusjvegger i glass, blandebatteri og garnityr. Gulvstående toalett, innredning med servant og blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg. Frittstående badekar med blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Kjøkken har skap, skuffer, slette fronter med integrerte hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp og oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk, komfyrvakt montert.
Røropplegg er i rør - i - rør og avløp i plast, automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

Toalett-rom.
Malte plater på vegger og tak.
Vask med blandebatteri.
Gulvstående toalett.
Gulv har fliser.
Fordelerskap for røropplegg er montert på vegg, avrenning fra skap har drenering mot våtrommet.

Vaskerom 2. etasje
Har våtromsplater på vegger, noe fliser på teglsteinspipe. Gulv har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Vask, blandebatteri, varmtvannsbereder.
Ventilert med fuktstyrt vifte på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Trapper/rekkverk innvendig er i malt trevirke.

Innvendige dører er i trevirke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Takhøyder
Underetasje/hybel ca. 205 cm.
1. etasje er målt til ca. 265 cm.
3. etasje er målt til ca. 255 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen har stått for en vesentlig rehabilitering innvendig og delvis utvendig i 2022/23.
Det ble etablert nye takrenner og lagt ny drenering på innside av grunnmur.
Vindu/dører er skiftet i samme tidsrom.
Elektrisk anlegg er nytt.
Nytt røropplegg og avløp nytt.

Takterrasse er ny, ny tekking med utførelse i Protan-duk. Kledd med terrassebord i impregnerte materialer.
Varmepumpe er ny i 2023.
Ny kjøkkeninnredning og utstyr i 1. etasje og underetasjen.
Samtlige våtrom er nye.
I følge mottatt informasjon er hybel etablert (bruksendret til varig oppholdsrom) underetasje er etablert med radonsperre.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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
Underetasje	42			
1. Etasje	51			
2. Etasje	60			10
SUM BYGNING				10
SUM BRA	153			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:
U.etg:
Kjøkken, bad, soverom, gang/trappegang og stue.

1.etg:
Entre/gang/trappegang, toalett-rom, bad, stue og kjøkken.

2.etg:
Trappegang/gang, vaskerom og 3 soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

Underetasje/hybel.
BRA-i inngår med 42 kvm.

Utvendig bod er ikke medtatt i arealet grunnet lav takhøyde.

1. Etasje.
BRA-i inngår med ca. 61 kvm.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 51 kvm.
TBA inngår med ca. 10 kvm. takterrasse med utgang vaskerom.

Loft.
Ikke målbart grunnet lav takhøyde.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

26/05/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av teglstein med murbruk/puss.
Deler av grunnmur mot gate mot sør har nyere murpuss og er utvendig malt.
Grunnmuren utvendig er delvis under terreng og innvendig utlektet og plateslått slik at forsvarlig kontroll med tanke på riss eller sprekker ikke lar seg gjøre i disse lukkede konstruksjoner uten destruktive
inngrep. Dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til omfattende skader på befaringsdagen men se kommentarer under.
Utvendig er grunnmur pusset med murbruk.
Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet iht. alderen.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks. steinsetting av muren.
Det er opplyst om at drenering er lagt på innside av grunnmur under renovering av boligen i 2022.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er anlagt en kum under trapp i underetasjen med mulighet for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2022 og det registreres mindre tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon. Mer omhandlet i punkt 9.1.3 "rom under terreng"
Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.
Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller.
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.

-Det er ut ifra observasjoner (fuktmålinger) konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller forbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende, underetasje er i dette tilfellet innredet for varig oppholdsrom.
Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er av laft. Konstruksjon av ytterveggene er fra byggeår og delvis rehabilitert i 2022/23.
Front av boligen ved inngangsparti har nyere borkledning med tilstrekkelig lufting og musebånd.
Kledning på resterende bolig har noe usikker alder men er gammel.
Utvendig fasade består av liggende kledning. Det er montert vannstokk i bunn av veggen.
-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Gammel kledning kan ha vesentlig lengre levetid. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

©mstr.no

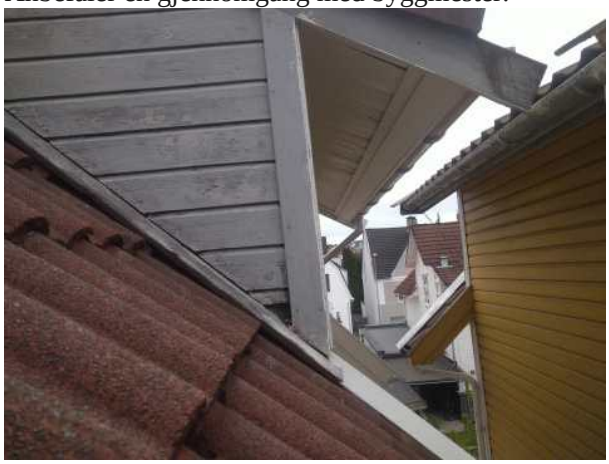
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning.
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.
Bordkledning på takoppløft mot nabo har påbegynnende råteskader, sett fra takvindu i 2. etasje.

-Bordkledningen (eldre) vurderes å ha passert mer en halvpart av sin levetid, og utskifting av deler må påregnes. Det er registrert bord
med sprekker, åpninger og generell slitasje. Enkelte partier kan muligens fungere en periode til, men samlet sett har kledningen begrenset gjenværende levetid, og det må forventes behov for utskifting i tiden som kommer.
Utskifting av skadede og svekkede bord må påregnes.
Overvåke utvikling av sprekker og åpninger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Ytterveggene er av eldre konstruksjon, og det er usikkerhet knyttet til om veggene har tilstrekkelig isolasjon, og i så fall omfang og kvalitet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å verifisere isolasjonsforhold uten destruktive inngrep. På grunn av bygningens alder er det sannsynlig at ytterveggene har begrenset isolasjonstykkelse eller mangler vindtetting helt eller delvis.
Manglende eller utilstrekkelig isolasjon kan gi økt varmetap, kaldere overflater, risiko for kondens i overgangssoner, samt generelt redusert energieffektivitet.
Etterisolering kan vurderes for å forbedre energieffektivitet og redusere risiko for kondens.

Anbefaler en gjennomgang med byggmester.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra 2022/23

Et vindu 2. etasje er av eldre årgang, usikker alder men antatt fra 90 tallet.

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

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
Vinduer i kjeller har trelister som omramming. Riktig utførelse i grunnmur skal være mur eller murpuss, og åpningene burde i dette tilfellet vært utført med pusset murkonstruksjon. Det anbefales at dagens treomramming fjernes og erstattes med murpuss for å sikre riktig oppbygging og redusere risiko for fuktskader.

Det er også registrert manglende beslag under kjellervinduer. Korrekte beslag bør monteres for å lede vann bort fra konstruksjonen og hindre oppfukting av vindusomramming.

©mstr.no

www.bmtf.no



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak, oppført på åser med takoppløft/ark.
Yttertak er kledd med betong-panner, usikker alder men antatt fra 1990 tallet.
Undertak er erfaringsmessig bygget med sutaksbord, papp, strø og lekter, ikke mulig å kontrollere da bygningsdelen er gjenkledd.
Utvendig besiktiget visuelt fra takvindu 2. etasje og bakkeplan.
Innvendig besiktiget fra kott på loft.
Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-50 år.
-Det er registrert kraftig nedbøy/skjevheter i takflate, besiktiget fra bakkeplan og loft.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til
vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende loft.
Loftet er antatt utført uisolert mot takkonstruksjonen som kaldt rom.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking, punkt 4.2

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk.
Manglende lufting i overgang mellom yttervegg og takkonstruksjon.
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.
-Det er registrert fuktskjolder i kott på loftet mot takkonstruksjon flere steder, ikke påvist fukt på befaringsdagen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader ved rehabilitering av yttertak.
Oppretting og forsterkning av takkonstruksjon må også påregnes.
-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



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for både undertak og taktekking. Eldre materialer har økt risiko for sprekker, avskalling og porøsitet, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

Det må påregnes fagmessig gjennomgang av bly og beslag, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer. Eldre taktekking har generelt begrenset gjenværende levetid og kan gi fremtidige lekkasjer med tilhørende kostnader og konsekvensskader.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig for å avdekke utvikling av skader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må både undertak og takstein skiftes ut. Tidspunktet for når utskifting blir nødvendig er vanskelig å fastslå, men resterende levetid vurderes som begrenset, og rehabilitering må påregnes i nær fremtid.



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no

Renner, nedløp og beslag er i aluminium fra 2022/23.

Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium er 20-30 år.

-Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftet brukes som lagringsplass, har en bratt trapp som tilkomst fra underliggende etasje.
Rommet er antatt uisolert opp mot takkonstruksjonen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert manglende eller utilstrekkelig isolasjon mot underliggende etasje rundt trappehullet til loftet. Slike konstruksjoner kan gi varmetap, trekk og økt risiko for kondens i overgangssoner. Manglende isolasjon kan også påvirke både komfort og energibruk negativt. Det anbefales å etablere korrekt isolasjon og lufttetting i trappeåpningen for å redusere varmetap og sikre bedre fuktsikkerhet.

På loftet (knekott) er det registrert aktivitet etter borebiller i deler av trekonstruksjonen. Dette omfatter synlige borehull og spor som indikerer tidligere eller mulig pågående aktivitet. Borebiller kan over tid svekke bæreevnen i treverk dersom angrepet får utvikle seg. Det anbefales en fagkyndig vurdering for å avklare om angrepet er aktivt, samt eventuelle behov for behandling eller utskifting av skadet trevirke.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Takterrasse bygget som en del av boligen, antatt oppført med bjelkelag i trevirke som er tekket med Protan-duk.
Rekkverk med stående spiler, høyde ca. 100 cm. terrassebord som gulv. Avrenning er ikke kontrollert grunnet skult av terrassebord.
Terrasse er rehabilitert i 2022/23.
Protan-duk har en forventet levetid på opp mot 40 år.

Konstruksjonen er isolert mot underliggende etasje, ikke mulig å kontrollere lufting da denne er gjenkledd.
Vann/avrenning blir ført i takrenne i front av terrasse.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår, oppmurt i teglstein.
Ildsted er montert i stue 1. etasje. Ildsted er fra nyere tid.

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller er i trebjelkelag, underetasje har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste parkett, furugulv, vinyl-belegg og fliser.
Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Underetasje ca. 8 mm. TG 1.

2. etasje ca. 33 mm.
1. etasje ca. 55 mm.
Målt høydeforskjell mellom 33-55 mm.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er ikke registrert konstruksjonsskader som følge av høydeforskjellene, og avvikene vurderes som typiske for boliger av denne alder og byggemåte.

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

9. Rom under terreng

9.1 Hybel underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Rom under terreng (kjeller) har utforede isolerte vegger som har malte gipsplater, nytt i 2023.
Soverom er utgangspunktet for fuktmålinger i boret 73 mm. hull.
Innvendige himlinger har malte gipsplater og panel.
Det er montert ventiler med tilluft og naturlig avtrekk.

I følge mottatte informasjon er gulv utstyrt med radonsikring.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulv i underetasjen har påstøp, varmekabler og parkett.

Gulv er nye i 2023 i følge eier.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

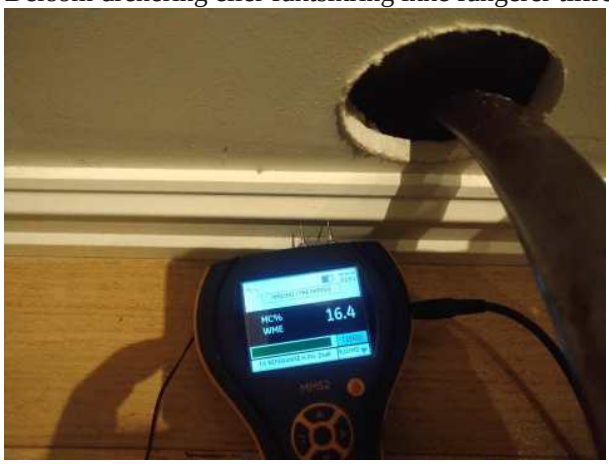
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Soverom er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Fuktighetsmålingen viser 16,4 % vektprosent i bunnsems. Skal normalt ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke.
Måling i bunnsems tilsier at det kan være et påpegynnende fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Fukt i bunnsems på over 20% vektprosent kan være skadelig, målinger på 16.4 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt.
Kan ses i sammenheng med drenering/fuktsikring av boligen.
Dersom drenering eller fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende, kan fuktverdiene stige ytterligere.



10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom hybel

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Har våtromsplater på vegger, en vegg har synlig teglstein pipe.
Gulv har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Vask, blandebatteri, varmtvannsbereder. Dusjkabinett med blandebatteri, garnityr og gulvstående toalett.
Ventilert med fuktstyrt vifte på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Fordelerskap for røropplegg er montert på vegg, avrenning fra skap har drenering mot våtrommet.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er nytt i 2023.

Merknader: -
-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en
utfordring, da dusjkabinett begrenser vannsøl.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

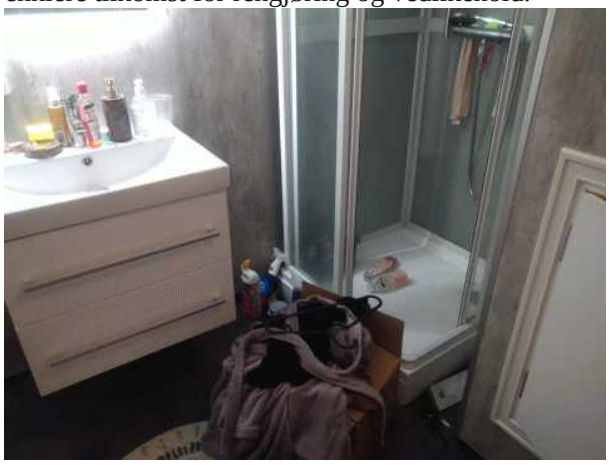
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Gulv har varmekabler med termostat.
Vinyl-belegg med oppbrett på gulv og to sluker i plast, en er plassert i dusj og en under vaskemaskin.

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert fall til sluk på ca. 5 mm. mot dusjkabinett.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring på grunn av plassering under dusjkabinett. Det bør etableres enklere tilkomst for rengjøring og vedlikehold.



TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er fra 2023.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har baderomsplater.

Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2023.
-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot terreng. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader:

10.2 Bad 1. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

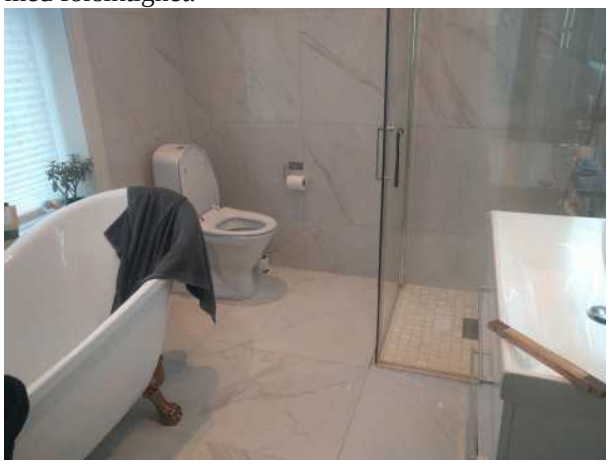
Det er ventiler som kan åpnes.

Har fliser på vegger og gulv med varmekabler i gulv. Malte plater i tak.
Dusjvegger i glass, blandebatteri og garnityr. Gulvstående toalett, innredning med servant og blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg. Frittstående badekar med blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Våtrommet er nytt i 2023.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vinduet er i våtsonen til dusjen.
Plasseringen innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid, men det er ikke registrert skader på overflater eller tilstøtende konstruksjoner. Forholdet anses ikke å utgjøre en praktisk utfordring ved normal bruk. Badekar bør brukes med forsiktighet.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulv har innstøpte varmekabler med termostat og fliser.
En sluk under badekar og en i dusj. Mosaikkfliser i dusjsone.
Gulv i dusjsone er etablert med nedsenk på ca.10 mm. med lokalt fall til sluk. Resterende har noen mm. fall, lekkasjevann er ivaretatt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert oppsvelling i gulvpartiet rundt sluket i dusjsonen. Oppsvellingen medfører lokalt motfall i gulvet. På motsatt side av dusjsonen er det også et flatt parti uten tilfredsstillende fall mot sluket. Sprekk i fugemasse i samme området er registrert.
Oppsvelling i gulv indikerer fuktpåvirkning i overflaten eller underliggende sjikt. Kombinasjonen av oppsvelling og mangelfullt fall gir økt risiko for vannansamling, redusert funksjon og mulig skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Det må påregnes tiltak for utbedring av gulvkonstruksjonen i dusjsonen.

Garantisak fra utbygger.



TG 1 10.2.3 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 mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2023.

Det er fukt kontrollert i tilstøtende rom - i dette tilfellet underliggende bod - uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -

©mstr.no

www.bmtf.no



10.3 Vaskerom 2. etasje

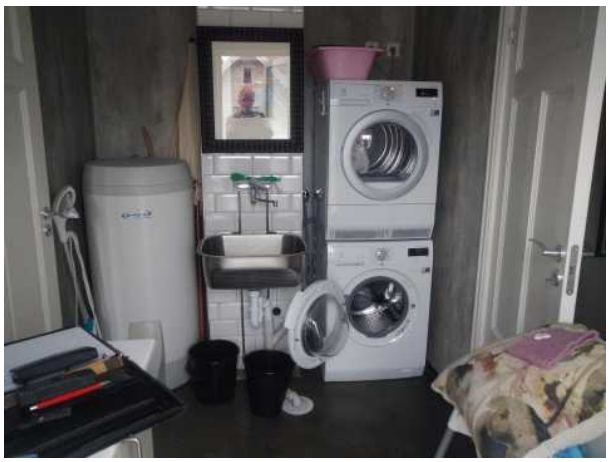
TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Har våtromsplater på vegger, noe fliser på teglsteinspipe. Gulv har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Vask, blandebatteri, varmtvannsbereder.
Ventilert med fuktstyrt vifte på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: -



TG 1 10.3.2 Overflate gulv

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 består av innstøpte varmekabler med termostat.
Vinyl-belegg på gulv med oppbrett.
Gulv har ca. 8 mm. fall til sluk, lekkasjevann er ivaretatt.

Merknader: -

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

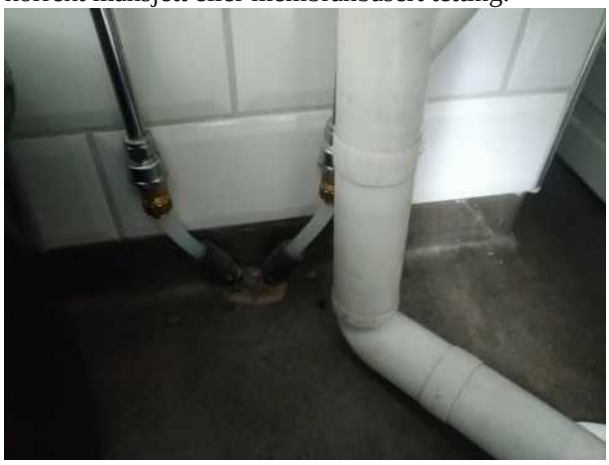
www.bmtf.no

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er fra 2023.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har baderomsplater.

Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2023.
-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
Rørgjennomføring i gulv er tettet med silikon. Korrekt utførelse skal etableres med mansjett eller tilsvarende godkjent tettesystem som er en del av gulvets membranløsning.
Silikon gir ikke varig eller forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringer. Selv om gulvet i vaskerom normalt ikke utsettes for store mengder fritt vann, innebærer løsningen økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasje eller ved unormal vannbelastning.
Forholdet anbefales holdt under oppsikt. Ved fremtidig oppgradering av rommet bør rørgjennomføringen etableres med korrekt mansjett eller membranbasert tetting.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken hybel

TG 1 11.1 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023

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, skuffer, slette fronter med integrerte hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk, komfyrvakt montert.
Røropplegg er i rør - i - rør og avløp i plast, automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

Kjøkkeninnredning og utstyr er nytt i 2023.

Merknader: -

©mstr.no

www.bmtf.no



11.2 Kjøkken 1. etasje.

TG 1 11.2 Kjøkken 1. etasje.

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023

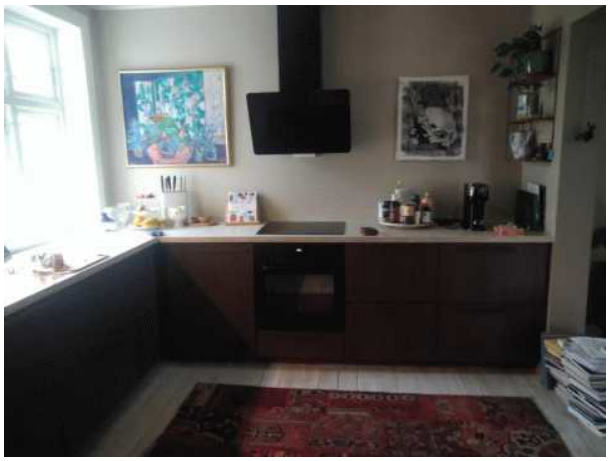
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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, skuffer, slette fronter med integrerte hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp og oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk, komfyrvakt montert.
Røropplegg er i rør - i - rør og avløp i plast, automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

Merknader: -



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget uten unormale slitasje. Noe sprekker og slitasje må allikevel forventes.
De fleste rom i boligen har stått for en vesentlig oppgradering i 2023.
Noen overflater og panel er fra eldre årgang og er følgelig med slitasje.
Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter
bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Hovedstoppekrane er montert i fordelerskap bad underetasjen.
Fordelerskap for hoveddel er montert på vegg i toalett-rom 1. etasje.
Røropplegg har rør-i-rør med fordelerskap, avløp i plast.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.
Røropplegg er levert og montert i 2023 av H2 rør AS og Lithun Rør AS, dokumentasjon er ikke fremlagt men er ligger i boligmappe.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

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

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom for hoveddel ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 2017.
En bereder for hybel er montert på vegg i bad, ca. 120 liter, bereder er fra 2022.

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

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

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

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har ventilasjon via ventiler i yttervegger og vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.
Våtrom har fuktstyrte vifter montert på vegg.
Ventilasjon (mekanisk) er funksjons testet med papir og funnet i orden.
Boligen vurderes som greit ventilert på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger har malte plater, fliser på gulv med varmekabler og taket har takplater.
Renovert i 2023.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Manglende ventilasjon på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting.
Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.



14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap er montert på vegg i 1. etasje, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Et sikringsskap er montert i hybel med egne automatiske sikringer, uten måler.
Sikringsskap, sikringer og elektrisk opplegg er totalt rehabilitert i 2023, samtlige arbeider er utført av Unison Elektro AS levert med samsvarserklæring.
El bil-lader er montert.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ifølge mottatt informasjon ble hybelen i underetasjen etablert fra bodplass til rom for varig opphold i 2022/23.
Det er ikke fremlagt stemplede godkjente plantegninger på ombygging. Kan muligens innhentes hos kommunen.

Rømningsvindu fra 2. etasje soverom i boligen med begrenset åpning for tilfredsstillende rømning.
Åpningen i vinduet skal da være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vindu er derav uegnet som rømningsvindu etter dagens krav. Areal av åpning er under krav men har allikevel mulighet for rømning. Viktig med tilfredsstillende (enkel) rømningsvei vei ved eventuelle brann, må påregnes utbedret.
Rømning kan eventuelt skje via terrasse. Det bør som et minimum settes opp en brannstige.

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

-Det mangler håndløper mot vegg i innvendige trapper. Håndløper mangler også i utvendige trapp.
Deler av trapper mot underetasjen og loft er bratt anlagt i tillegg.
Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn, varmepumpe og panelovner.
Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat.

Det er ikke - opplyst - foretatt radonmålinger i boligen, anbefalt utført. Boligen er opplyst utstyrt med radonsikring (radonduk fra 2022)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er registrert borebillehull i konstruksjoner på tilgjengelige steder i kott på loftet, påvist aktivitet.
Når de spiser treverk, ødelegges treets holdbarhet og stabilitet. Dermed kan det få alvorlige konsekvenser for trekonstruksjoner.
Anbefaler kontakt med skade/saneringsfirma, ytterligere undersøkelser må påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er ut fra visuelle observasjoner på utvendige fasader ikke registrert tegn til setningsskader eller sprekker som indikerer svikt i fundamenteringen. Utvendig er det observert mindre riss og sprekker i grunnmuren, samt bom og avskalling i murpuss. Dette gir saltutslag, flassende maling og avskalling av puss, og kan over tid øke risikoen for korrosjon i eventuell armering. Utviklingen av riss, pussavskalling og fuktutslag bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell progresjon. Kan ses i sammenheng med manglende "Drenering" av boligen. Fukt- og kalkutslag kan indikere mangelfull drenering eller kapillært opptrekk. Det anbefales å vurdere forbedring eller etablering av drenering rundt boligen.
1.3	Drenering
	-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. -Det er ut ifra observasjoner (fuktmålinger) konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller forbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende, underetasje er i dette tilfellet innredet for varig oppholdsrom. Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning. 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. Bordkledning på takoppløft mot nabo har påbegynnende råteskader, sett fra takvindu i 2. etasje. -Bordkledningen (eldre) vurderes å ha passert mer en halvpart av sin levetid, og utskifting av deler må påregnes. Det er registrert bord med sprekker, åpninger og generell slitasje. Enkelte partier kan muligens fungere en periode til, men samlet sett har kledningen begrenset gjenværende levetid, og det må forventes behov for utskifting i tiden som kommer. Utskifting av skadede og svekkede bord må påregnes. Overvåke utvikling av sprekker og åpninger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Ytterveggene er av eldre konstruksjon, og det er usikkerhet knyttet til om veggene har tilstrekkelig isolasjon, og i så fall omfang og kvalitet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å verifisere isolasjonsforhold uten destruktive inngrep. På grunn av bygningens alder er det sannsynlig at ytterveggene har begrenset isolasjonstykkelse eller mangler vindtetting helt eller delvis. Manglende eller utilstrekkelig isolasjon kan gi økt varmetap, kaldere overflater, risiko for kondens i overgangssoner, samt generelt redusert energieffektivitet. Etterisolering kan vurderes for å forbedre energieffektivitet og redusere risiko for kondens. Anbefaler en gjennomgang med byggmester.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

	-Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk. Manglende lufting i overgang mellom yttervegg og takkonstruksjon. -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp. -Det er registrert fuktskjolder i kott på loftet mot takkonstruksjon flere steder, ikke påvist fukt på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader ved rehabilitering av yttertak. Oppretting og forsterkning av takkonstruksjon må også påregnes. -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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for både undertak og taktekking. Eldre materialer har økt risiko for sprekker, avskalling og porøsitet, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner. Det må påregnes fagmessig gjennomgang av bly og beslag, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer. Eldre taktekking har generelt begrenset gjenværende levetid og kan gi fremtidige lekkasjer med tilhørende kostnader og konsekvensskader. Tilstanden bør overvåkes jevnlig for å avdekke utvikling av skader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må både undertak og takstein skiftes ut. Tidspunktet for når utskifting blir nødvendig er vanskelig å fastslå, men resterende levetid vurderes som begrenset, og rehabilitering må påregnes i nær fremtid.
5.1	Innvendig Loft
	Det er registrert manglende eller utilstrekkelig isolasjon mot underliggende etasje rundt trappehullet til loftet. Slike konstruksjoner kan gi varmetap, trekk og økt risiko for kondens i overgangssoner. Manglende isolasjon kan også påvirke både komfort og energibruk negativt. Det anbefales å etablere korrekt isolasjon og lufttetting i trappeåpningen for å redusere varmetap og sikre bedre fuktsikkerhet. På loftet (knekott) er det registrert aktivitet etter borebiller i deler av trekonstruksjonen. Dette omfatter synlige borehull og spor som indikerer tidligere eller mulig pågående aktivitet. Borebiller kan over tid svekke bæreevnen i treverk dersom angrepet får utvikle seg. Det anbefales en fagkyndig vurdering for å avklare om angrepet er aktivt, samt eventuelle behov for behandling eller utskifting av skadet trevirke.
7.1	Piper og ildsteder
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.
9.1.3	Hybel underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktighetsmålingen viser 16,4 % vektprosent i bunnsems. Skal normalt ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke. Måling i bunnsems tilsier at det kan være et påpegynnende fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur. Fukt i bunnsems på over 20% vektprosent kan være skadelig, målinger på 16.4 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt. Kan ses i sammenheng med drenering/fuktsikring av boligen. Dersom drenering eller fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende, kan fuktverdiene stige ytterligere.
10.1.2	Bad/vaskerom hybel Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert fall til sluk på ca. 5 mm. mot dusjkabinett. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring på grunn av plassering under dusjkabinett. Det bør etableres enklere tilkomst for rengjøring og vedlikehold.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Det er registrert oppsvelling i gulvpartiet rundt sluket i dusjsonen. Oppsvellingen medfører lokalt motfall i gulvet. På motsatt side av dusjsonen er det også et flatt parti uten tilfredsstillende fall mot sluket. Sprekk i fugemasse i samme området er registrert. Oppsvelling i gulv indikerer fuktpåvirkning i overflaten eller underliggende sjikt. Kombinasjonen av oppsvelling og mangelfullt fall gir økt risiko for vannansamling, redusert funksjon og mulig skadeutvikling i konstruksjonen over tid. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Det må påregnes tiltak for utbedring av gulvkonstruksjonen i dusjsonen. Garantisak fra utbygger.
13.6	Toalettrom
	-Manglende ventilasjon på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting. Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke registrert konstruksjonsskader som følge av høydeforskjellene, og avvikene vurderes som typiske for boliger av denne alder og byggemåte. -For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260129
Addresse	Erlands gate 7		
Postnr.	4010	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Rolf Fredrik Fredriksen		
Selgers navn	Ann Kristin Lima Karlsen		

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?

2033

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R F
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

H2 rør as og Lithun rør as har etablert nytt rør i rør system for to bad, vaskerom- og toalett samt rørsystem til kjøkken. Lagt innvendig drenering med drenskum.Lithun rør : montert utstyr og møbler til kjøkken og alle våtrom

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:

Alle dokumenter ligger i Boligmappen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Montert alle sluker H2 rør, våtromsbelegg Vikeså golv, membran i flislagt hovedbase Murerfirma bjerga

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se over

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 i begge bad, gang gjestetoalett samt hele kjeller. Alt eliteidrett anlegg er nytt. Utført av Unison Instalasjon

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:

Ligger på boligmappa

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:

Kamerainspeksjon av avløpsrør som leder til offentlig avløp, Dette ble utført av Stavanger kommune

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:

Ligger i Boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

se over

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

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

Gulv, tak og membran veranda, nye takrenner og pipehatt

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:

Ligger i boligmappa

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Boligen er 120 år men den ble totalrenovert i2022/2023

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Se over

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt el anlegg er helt nytt 2022/23

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:

Se boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Hybelleilighet i kjeller

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent bruksendring til varig opphold/hoveddel/hybel

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det er lagt radonsperre (radonduk) ved renovering av i. Etg

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tillatelse til bruksendring ble gitt 15/3/23

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ref: Tidligere eiers egenerklæringsskjema.

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 07.06.2026

Signert av *Rolf Fredrik Fredriksen*

Signert av *Ann Kristin Lima Karlsen*

Initialer selger:
R F
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

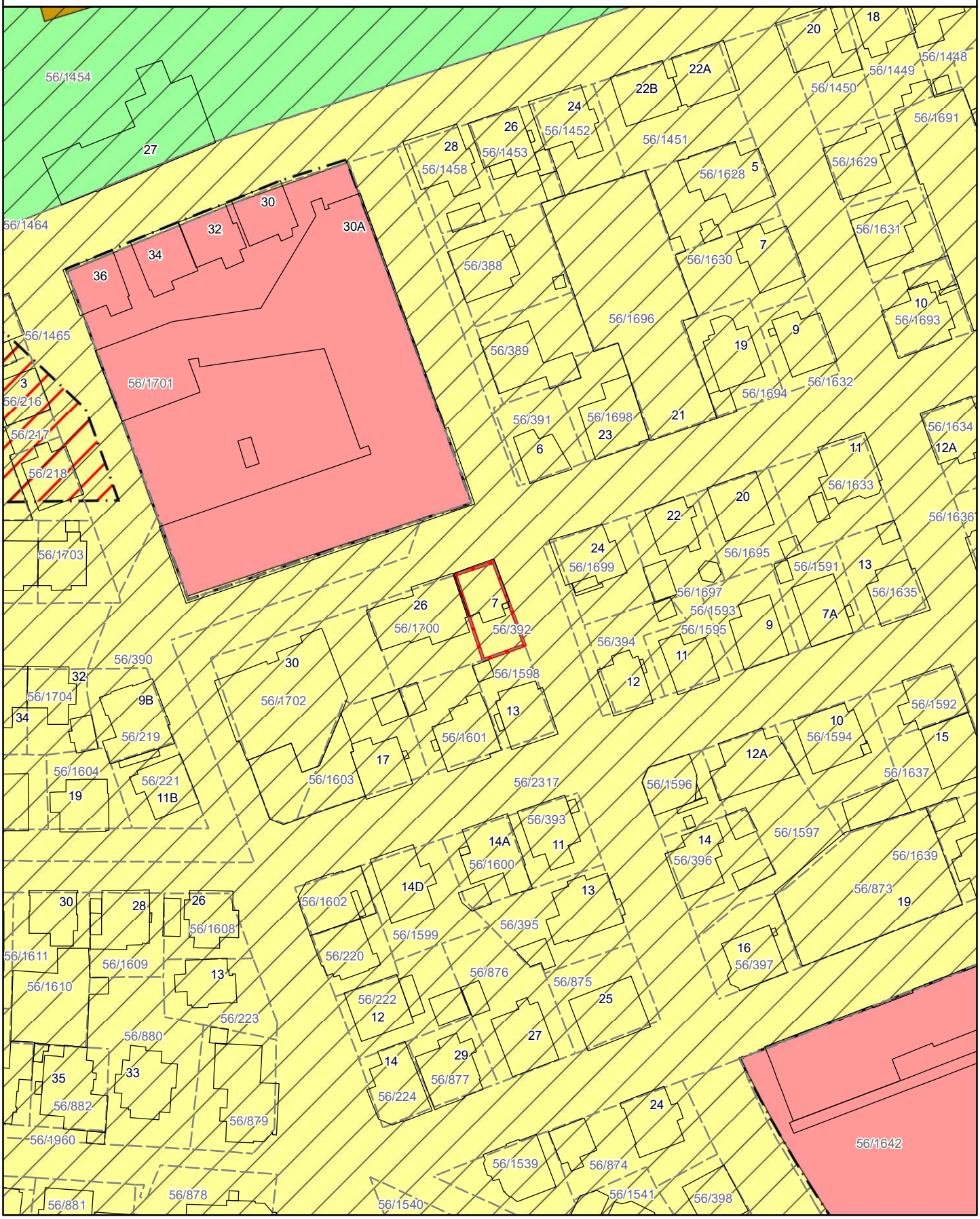
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/392/0/0
Dato: 2026-05-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



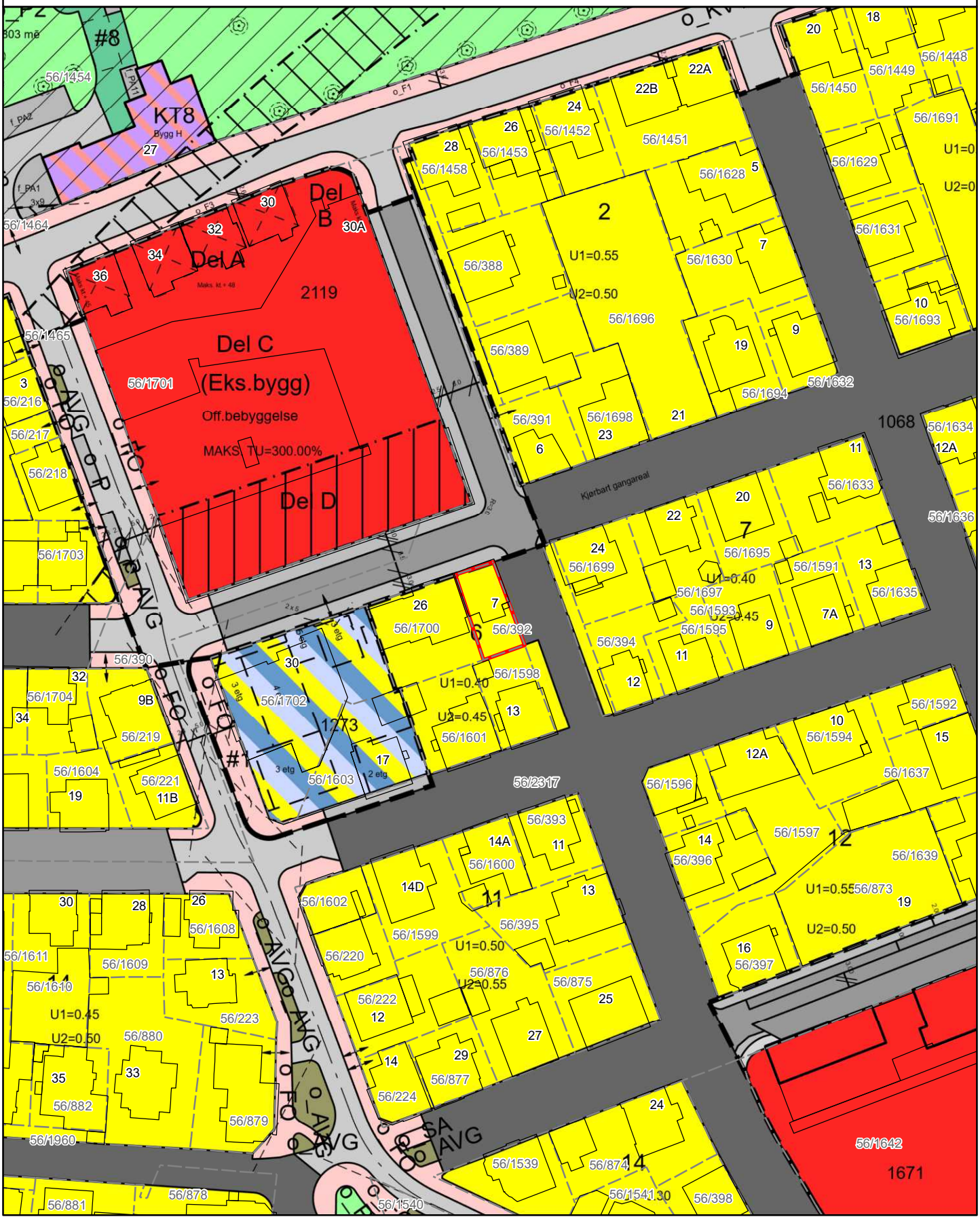
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/392/0/0
Dato: 2026-05-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1068
Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	56	**Bruksnr**	392	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	143.37 kvm
Hensynsonenavn	H570_9
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	143.37 kvm
Omrnavn	B329
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2119
Navn	Reguleringsplan for Arkeologisk museum
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/04/2006 00:00:00
Bestemmelser	2119.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Id	1068
Navn	Våland 1 og 2
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/15/1985 00:00:00
Bestemmelser	Retningslinjer for Trehusbyen.pdf,1068 bestemmelser vedtatt 04.06.2025.pdf
Delarealer	
Areal	143.38 kvm
Feltnavn	6
Regform	110 - Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN ID 1068
FOR VÅLAND 1 OG 2

Stadfestet av fylkesmannen 15.02.1985.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 24.06.2014	Tilføyd § 10 andre avsnitt	pbl § 12-14
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 11. Tilføyd § 12 - § 13	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2025 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 11, 12 og 13	pbl § 12-14

*****

Område begrensa av Madlaveien, Møllegata, Cort Adelers gate, Agent Kiellands gate, Hafrsfjordsgata, Kong Carls gate, Tjodolvs gate og Schiøtz gate og
Området begrensa av Peder Klows gate, bebyggelsen langs Lagårdsveiens vestside, Muségata, Rektor Steens gate og Cort Adelers gate.

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet på Våland både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet.

<u>Fellesbestemmelser.</u>

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttingsgrad angitt som U 1. (Utnyttingsgrad = forholdene mellom samla brutto gulvflate og brutto grunnareal, regna til midt i veg). Største tillatte utnyttingsgrad er angitt som U 2.

§ 4. På kommunal grunn skal all verdifull vegetasjon bevares. Bestående vegetasjon som står på privat grunn skal også søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med

målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utforminga slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjoner i fasadene.

§ 6. All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende bebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

§ 7. Bebyggelse skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

§ 8. Eksisterende virksomheter skal gis mulighet for fortsatt drift innenfor nåværende rammer.

§ 9. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, (jfr. Bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområde eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt B.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplanting, møblering, atkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

f_P er felles for gnr/bnr Muségata 46 og kan benyttes til parkering.

§ 11. Kjøreveg o_KV

Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter langs Christian Jacobsens gate. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

Kjøreveg o_KV2 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

§ 12. Fortau o_FO

Fortau o_FO3 – 7 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

§ 13. Parkering o_P

Parkering o_P1-P2 og o_P6 – P8 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein. Det tillates 4 parkeringsplasser i o_P1, 6 parkeringsplasser i o_P2, 4 parkeringsplasser i o_P6, 2 parkeringsplasser i o_P7 og 2 parkeringsplasser i o_P8.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

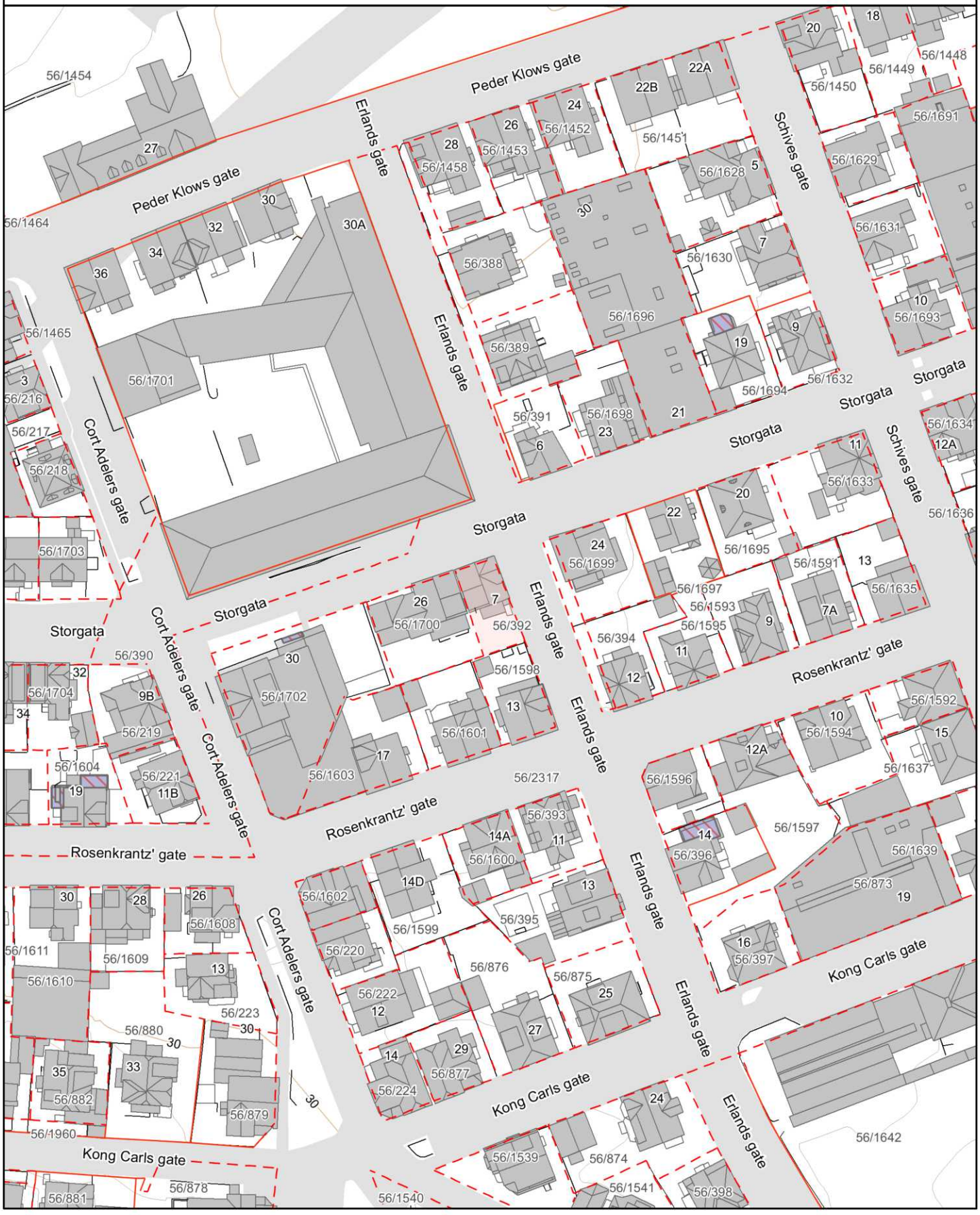
h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

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

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/392/0/0
Dato: 2026-05-18
Målestokk: 1:1,000

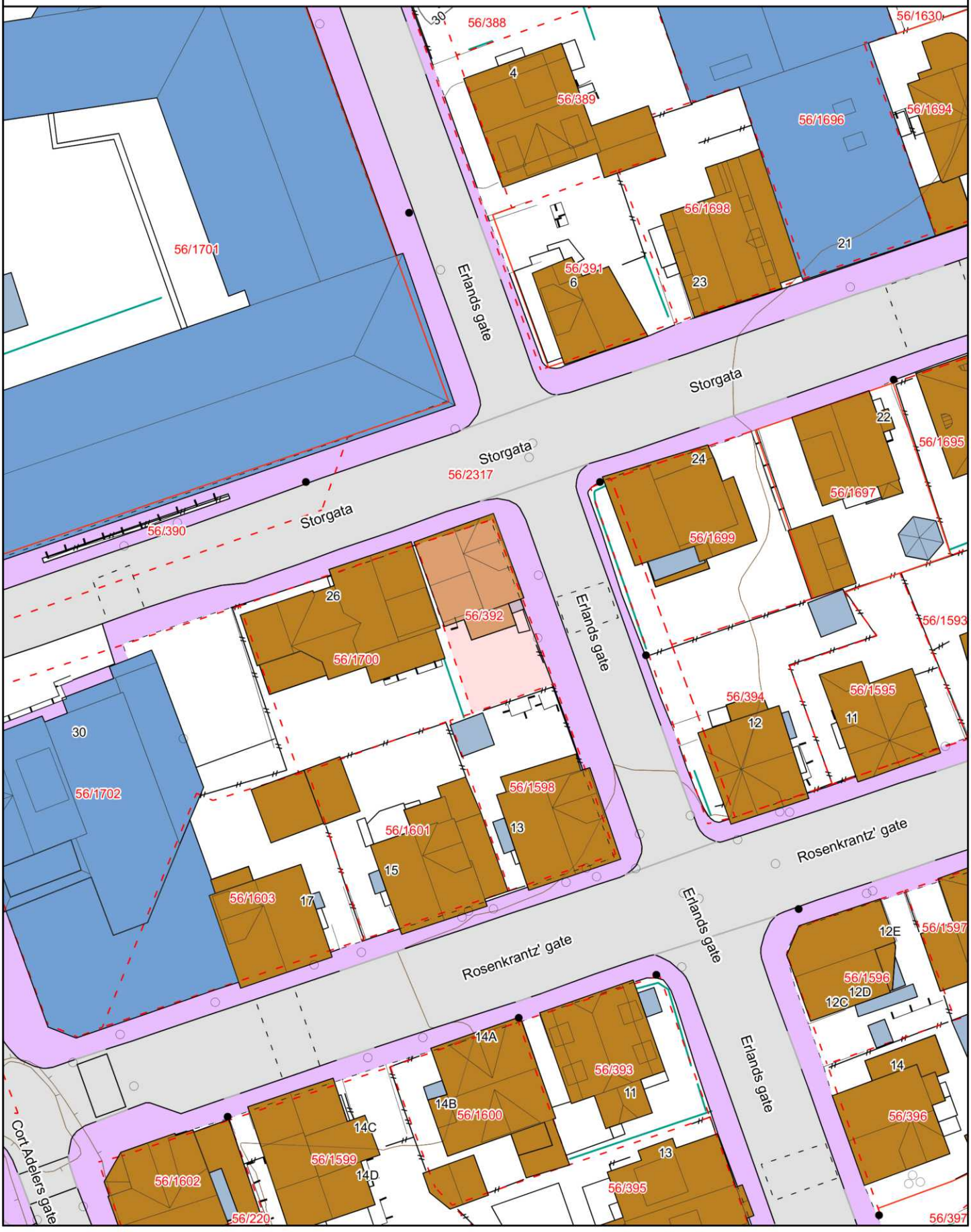
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Erlands gate 7, 4010 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/392/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 143 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026



Matrikkelkart

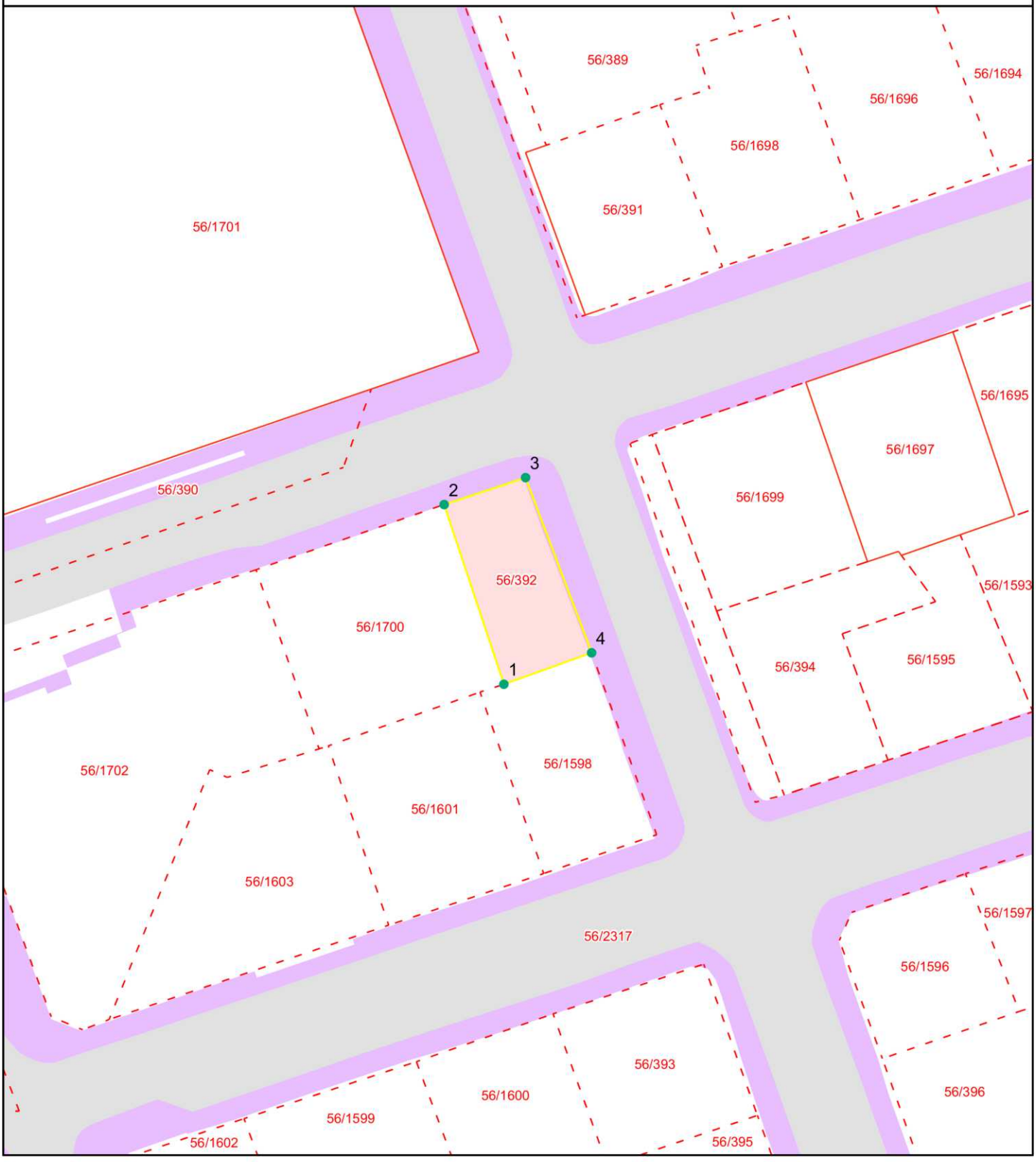
Adresse: **Erlands gate 7, 4010 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/392/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 143 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540513.16	312023.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.52	0
2	6540529.73	312018.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.94	0
3	6540532.22	312025.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.33	0
4	6540516.06	312032.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	8.63	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	21.05.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	392	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Erlands gate 7						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

* 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.05.2026 15:37

Eiendom 1103-56/392

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	01.08.1906	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	144 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal	143,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	392	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Erlands gate 7	4010 Stavanger	Våland 2	Våland	Domkirken og St. Petri

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.08.1906	Kartforretning	1103-56/392	Mottaker	144
30.12.2010	Feilretting	1103-56/392	Berørt	0
		1103-56/1701	Berørt	0
		1103-56/1540	Berørt	0
		1103-56/1542	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-56/1598	Berørt	0
		1103-56/875	Berørt	0
		1103-56/1642	Berørt	0
		1103-56/874	Berørt	0
		1103-56/393	Berørt	0
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-56/392	Berørt	0
		1103-56/1640	Berørt	0
		1103-56/1602	Berørt	0
		1103-56/222	Berørt	0
		1103-56/394	Berørt	0
		1103-56/872	Berørt	0
		1103-56/1637	Berørt	0
		1103-56/1601	Berørt	0
		1103-56/1702	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-56/2254	Berørt	0
		1103-56/1639	Berørt	0
		1103-56/224	Berørt	0
		1103-56/2317	Berørt	0
		1103-56/1603	Berørt	0
		1103-56/873	Berørt	0
		1103-56/391	Berørt	0
		1103-56/396	Berørt	0
		1103-56/397	Berørt	0
		1103-56/1596	Berørt	0
		1103-56/1699	Berørt	0
		1103-56/876	Berørt	0
		1103-56/1598	Berørt	0
		1103-56/1642	Berørt	0
		1103-56/875	Berørt	0
		1103-56/1600	Berørt	0
		1103-56/874	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-56/1594	Berørt	0
		1103-56/877	Berørt	0
		1103-56/1700	Berørt	0
		1103-56/1599	Berørt	0
		1103-56/220	Berørt	0
		1103-56/1695	Berørt	0
		1103-56/1592	Berørt	0
		1103-56/393	Berørt	0
		1103-56/1597	Berørt	0
		1103-56/395	Berørt	0
03.02.2014	Annen forretningstype	1103-56/392	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4532848			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	160/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1906	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	160/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	160	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	61/0	0/0	61/0
H02	Hovedetasje	0	51/0	0/0	51/0
U01	Underetasje	0	48/0	0/0	48/0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Sigrun Anny Fosse Meling
Øvre Strandgate 43
4009 STAVANGER

Dato: 05.06.2023
Saksnummer: 22/32006-18
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 56/392 - bruksendring

Byggestedsadresse	Erlands gate 7
Tiltakshaver	Sigrun Anny Fosse Meling
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 02.06.2023.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 15.03.2023.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Fra: "Sigrun Fosse Meling" <sfm@aksiom-investering.no>
Sendt: tirsdag 14. mars 2023 09:18:23
Til: "Ingrid Rossavik Valen" <ingrid.rossavik.valen@stavanger.kommune.no>
Emne: Re: Sak 22/32006-11 , søknad om bruksendring Erlandsgate 7, 4010 Stavanger

Hei Ingrid og takk for svar,

Det finnes et rom/inspeksjonsluke for innvendig dreneringskum under trappen til kjeller. Det er også tilliggende bad som omgrenser trappen mellom kjeller og 1 etg. Ved å lage en sving i toppen vil tilgangen til inspeksjons luken bli mindre og høyden innvendig bli lavere. I tillegg er det ingen tilgjengelig areal, uten å benytte areal fra bad i kjeller eller gulvareal i 1 etg. Ved å bruke areal i 1 etg kan det medføre inngripen rundt original trapp. Vennligst se vedlegget fra byantikvaren.
Mvh
Sigrun Fosse Meling

14. mar. 2023 kl. 08:20 skrev Ingrid Rossavik Valen <ingrid.rossavik.valen@stavanger.kommune.no>:

Hei

Beklager at jeg ikke har svart på meldingen før. Jeg holder på å behandle saken din nå. Veldig kjekt at dere har sett på trappa. Jeg ser at den fremdeles er bratt. Trappa fra 1. til andre etasje svinger både i topp og bunn. Har dere vurdert tilsvarende utforming for trappa fra kjeller til 1. etasje for å få bedre trinn og høyde?

<image001.png>

Med vennlig hilsen
Ingrid Rossavik Valen
Rådgiver
Avdeling byggesak
By- og samfunnsplanlegging

51 50 71 94 / ingrid.rossavik.valen@stavanger.kommune.no

<image002.png>

Tenk på miljøet: Ikke skriv ut denne meldingen hvis ikke du må

Fra: Sigrun Fosse Meling <sfm@aksiom-investering.no>
Sendt: torsdag 9. februar 2023 16:43
Til: Ingrid Rossavik Valen <ingrid.rossavik.valen@stavanger.kommune.no>
Emne: VS: Sak 22/32006-11 , søknad om bruksendring Erlandsgate 7, 4010 Stavanger

Hei igjen Ingrid,
Kan du bekrefte at det siste dokumentet her vedlagt, uttalelse fra Byantikvaren er mottatt av dere?

På forhånd takk

Mvh

Sigrun Fosse Meling
Aksiom Investering AS
Tlf 97717388

Postboks 290, Sentrum
4002 Stavanger

www.aksiom-investering.no

Fra: Sigrun Fosse Meling
Sendt: onsdag 8. februar 2023 kl. 09.12
Til: bos@stavanger.kommune.no; Ingrid Rossavik Valen
Emne: SV: Sak 22/32006-11 , søknad om bruksendring Erlandsgate 7, 4010 Stavanger

Hei,
Vedlegger også uttalelse fra Byantikvaren i Stavanger, som ikke var vedlagt sist innsendelse den 13/01-23.
Denne omhandler trappen mellom 1 og 2 etg, som danner grunnlaget for trappeløpet ned mot u etg.

Mvh

Sigrun Fosse Meling
Aksiom Investering AS
Tlf 97717388

Postboks 290, Sentrum
4002 Stavanger

www.aksiom-investering.no

Fra: Sigrun Fosse Meling
Sendt: fredag 13. januar 2023 kl. 19.20
Til: bos@stavanger.kommune.no; Ingrid Rossavik Valen
Emne: Sak 22/32006-11 , søknad om bruksendring Erlandsgate 7, 4010 Stavanger

Hei,
Sender som avtalt ny søknad om bruksendring av kjeller – uetg for Erlandsgate 7.
Vi har nå fått bistand av arkitekt til å utforme ny, forbedring av intern trapp. Vedlagt dokumenter i denne forbindelse.
Ha en god helg!

Mvh

Sigrun Fosse Meling
Aksiom Investering AS
Tlf 97717388

Postboks 290, Sentrum
4002 Stavanger

www.aksiom-investering.no

Fra: Knut Haaland Grøttland
Sendt: tirsdag 10. januar 2023 kl. 14.16
Til: Sigrun Fosse Meling
Emne: SV: Innvendig trapp Erlandsgate 7, Stavanger

Hei,

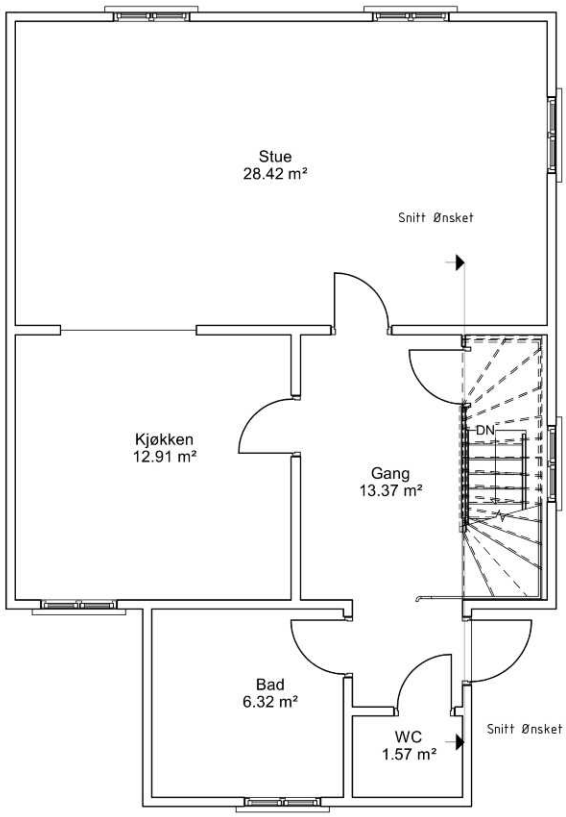
Viser til henvendelse.

Den aktuelle trappen er original i huset, og er en karakteristisk trapp for denne hustypen, utført i utpreget sveitserstil med bla. dreide og forseggjorte detaljer.
Vi anbefaler alltid huseiere å beholde denne typen trapper da den er et stilriktig og karaktergivende element.

Særlig i boliger som har vært gjennom mange runder med ymse renovering, vil disse trappene ofte til slutt være det eneste originale element igjen i interiøret.

Med hilsen

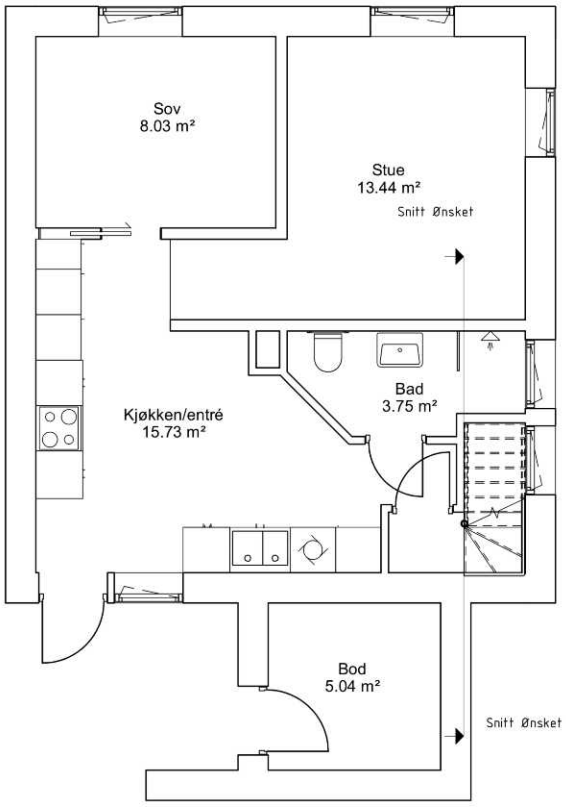
Knut H. Grøttland
Byantikvaren
Stavanger kommune



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

TRODAHL ARKITEKTER

Oppdragsgiver: Aksiom investering			Prosjekt: Erlands gate 7		
Tegningsnavn: Plan 1.etg		Dato: 01/11/23	Tegnet av: ASK	Kontrollert av: OST	Rev. dato:
Tegningsstatus:	Prosjektnr.: 23001	Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: A.20.02.001		Rev.:



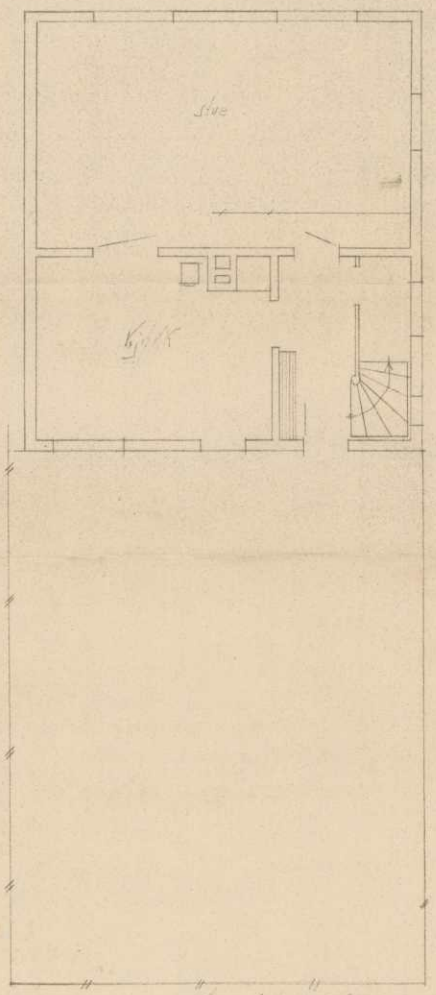
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

TRODAHL ARKITEKTER

Tegningsstatus	
Prosjektnr.:	23001

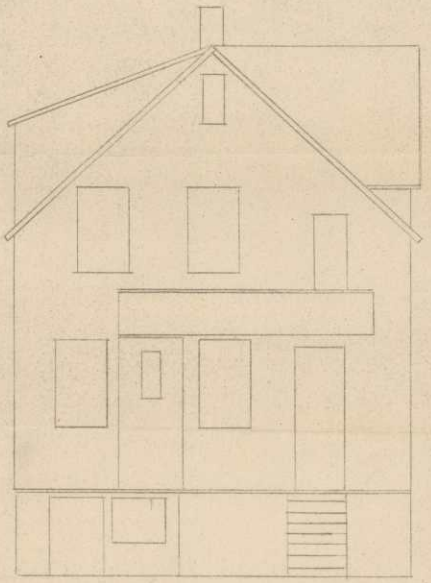
Oppdragsgiver: Aksiom investering			Prosjekt: Erlands gate 7	
Tegningsnavn: Plan Kjeller	Dato: 01/11/23	Tegnet av: ASK	Kontrollert av: OST	Rev. dato:
	Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: A.20.01.001		Rev.:

STAVANGER BYGNINGSRÅD 880/52



Som det er nå

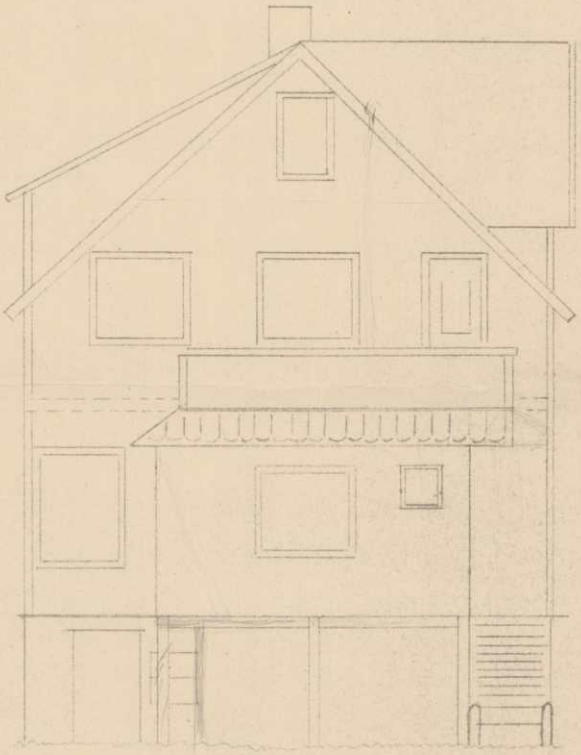
TH. THOSTENSEN
Erlandsgt 7
M. 1:50

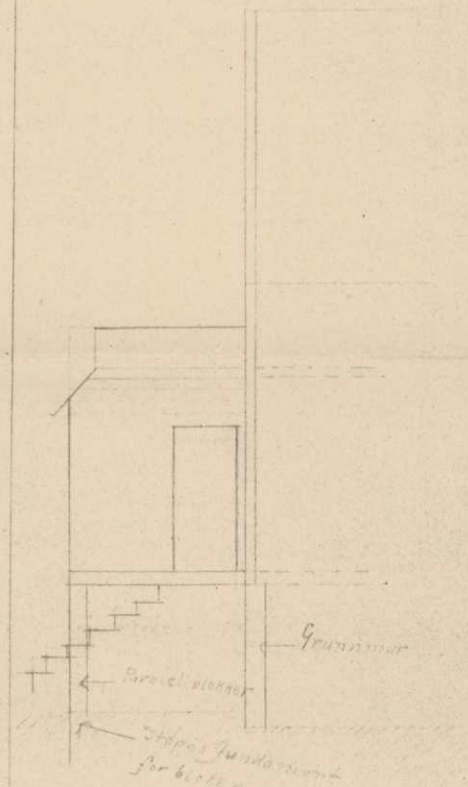


Som det er nå

TH. Tostensen
ERLANDSGT. 7
OPMÅLINGSTEGN M. 1:50
FASADE MOT GÅRDEN (SYD)

STAVANGER BYGNINGSRÅD 880/52

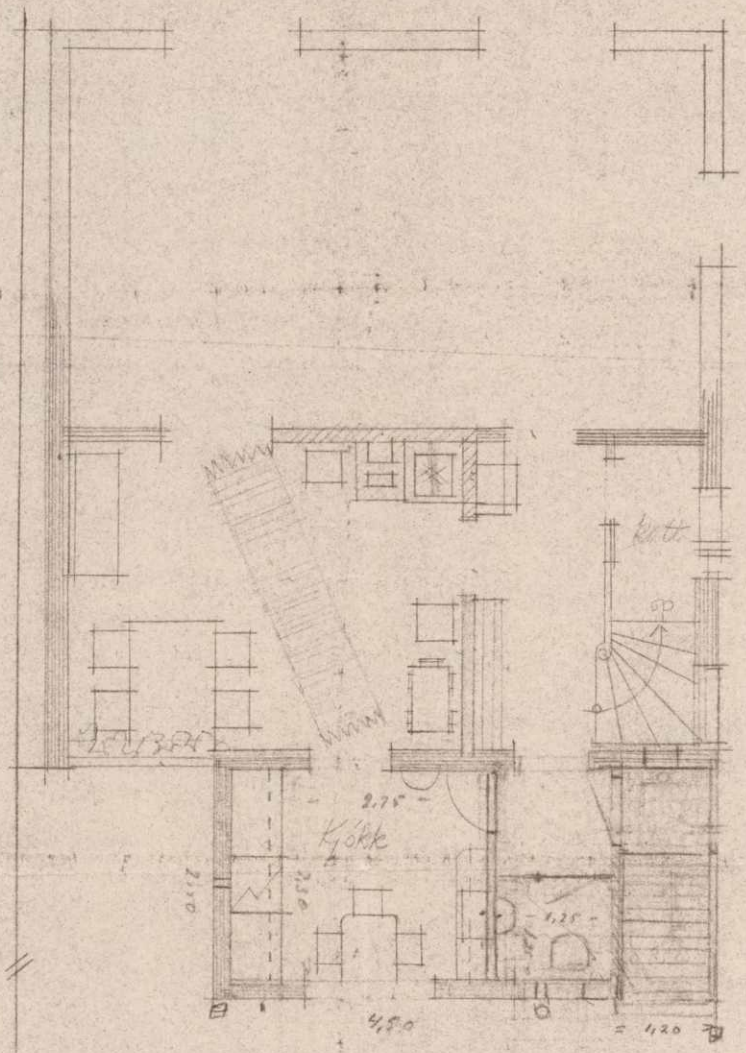




TH. TOSTENSEN
ARKITEKT
Etterforandringen.
M. 1:50

STAVANGER BYGNINGSRÅD 880/52

Stovgt.

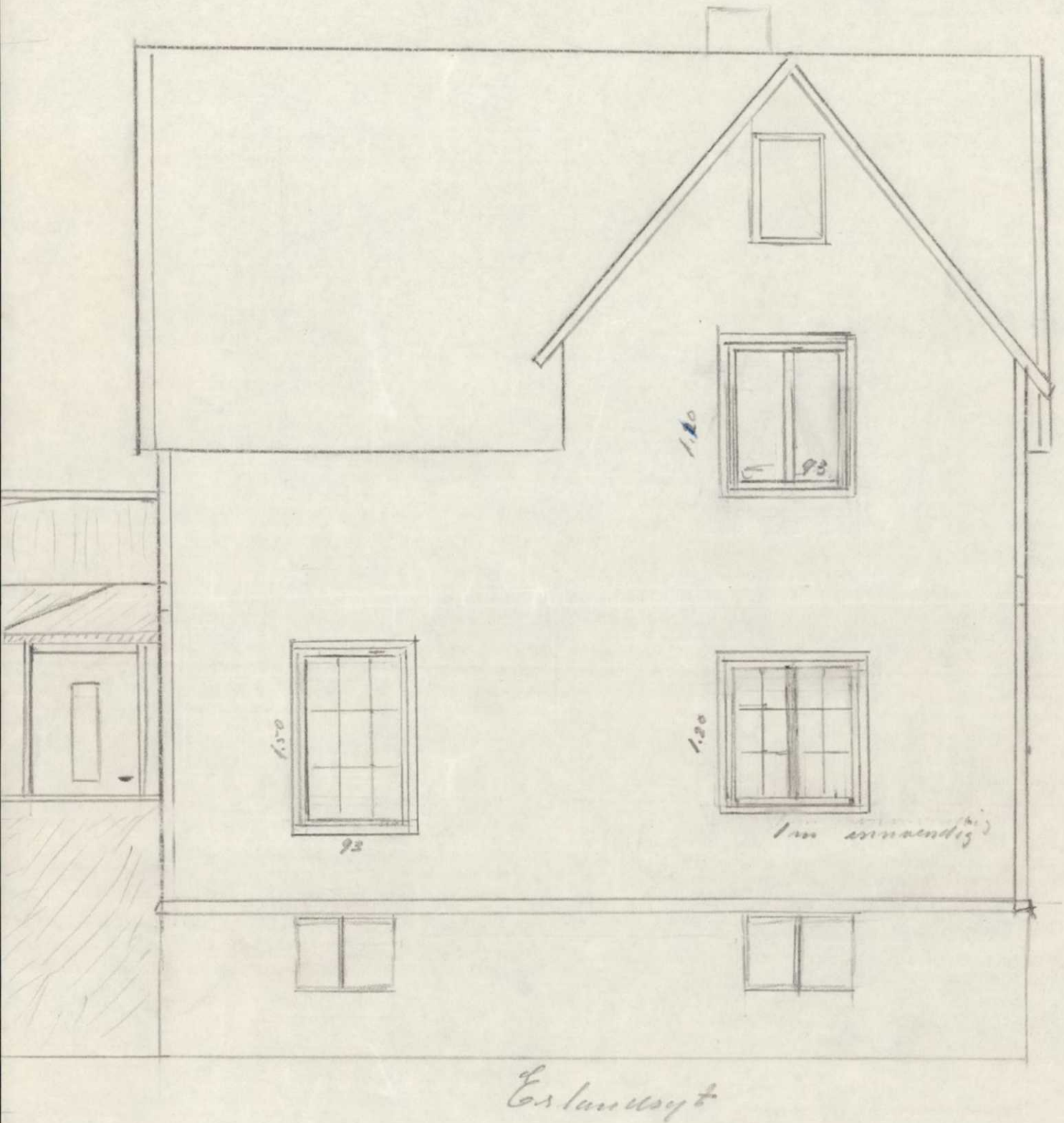


Grøn mur 30

Erlandsgate

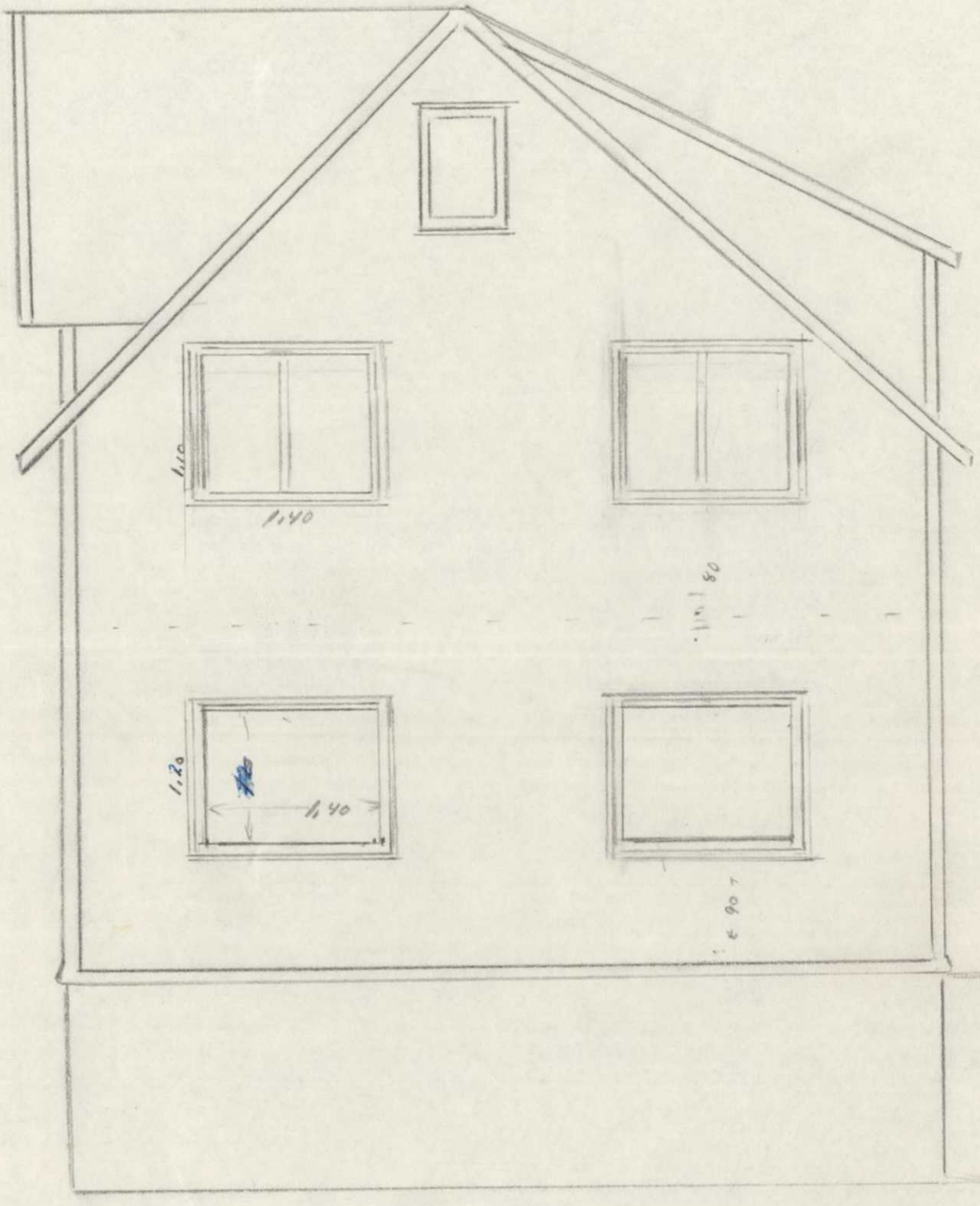
T.H. Torfen...
Erlandsgt. 7.
Etterforandringen.
M. f. 50.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 349/59



Eastlandsgt

STAVANGER BYGNINGSRÅD 349/59



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:
Erlands gate 7, 4010 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 392, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

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

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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