PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

VARALDSØYVEIEN 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift fra matrikkelen

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Tomannsbolig

Varaldsøyveien 29, 4029 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 1804

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1095 **Eiendomsverdi ref nr:** JC4989

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder, men med flere forhold som bør følges opp og utbedres. Det er registrert fuktpåvirkning i kjeller, herunder fuktskader i gulv, samt råteskader i vaskerommet. Flere vinduer og kjellerdør har råteskader og/eller funksjonssvikt.
Våtrommene har enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold, og det foreligger mangelfull dokumentasjon på vanntett sjikt. Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Det er også registrert enkelte forhold ved drenering og etasjeskiller som bør følges opp.
De mest alvorlige forholdene er knyttet til fukt- og råteskader i vaskerommet, fuktpåvirkning i rom under terreng samt råteskader på flere vinduer og kjellerdør. Det anbefales at disse forholdene prioriteres ved videre vedlikehold og utbedring.

Oppgraderinger
2011: Nytt bad.
2011: Kjeller innredet til kjellerstue.
2011: Nytt kjøkken.
2014: Vinduer skiftet.
2016: Innredning og våtromsplater på bad i kjeller.
2020: Vinduer og balkongdør skiftet.
2020: Nye terrassebord.
2020: Kledning.
2026: Kledning.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført plast, og vindskier er av tre. Taket er utført som saltak med W-takstoler og armert plastduk som undertak. Kaldloftet har gangbart gulv på deler av loftet.
Taket ble ikke inspisert fra stige eller tak, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Eier har heller ikke kjennskap til takets alder. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra bakkenivå. Det kan foreligge forhold som ikke ble avdekket ved befaringen.

Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med både liggende og stående kledning. Deler av kledningen er opplyst skiftet i 2020 og 2026. Kledningen er inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig, med visuell kontroll samt enkelte stikkprøver av kledning og musebånd.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder. Det er registrert flere vinduer med råteskader, høyt fuktnivå og enkelte tegn til værslitasje og mulig punktert glass. Ett vindu har feilmontert vannbord, og på enkelte vinduer er det mangelfull tilslutning mellom lister og karm.

Det er montert hovedytterdør, kjellerytterdør og balkongdører av varierende alder. En blendet kjellerdør er ikke funksjonstestet eller nærmere kontrollert.

Balkong og terrasse er utført med trekonstruksjon, terrassebord og trerekkverk. Terrassen rundt boligen er oppført på søyler, med terrassebord fra 2020. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert grunnet dårlig tilkomst, og det kan derfor forekomme avvik som ikke er avdekket. Utvendige trapper er utført i betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Fliser ved inngangspartiet. Parkett på gulv i kjeller og Pergo laminat i stue/kjøkken fra 2026. Vegger og himlinger er utført med malte plater og panel. Det er målt høydeforskjeller på ca. 1,5–2,0 cm i kjelleren, ca. 2,0 cm i gangen i 1. etasje og ca. 4,5 cm i stue/kjøkken i 2. etasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Pipen er blendet og ikke i bruk.

Rom under terreng anses som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn med hensyn til fuktforhold. Ved hulltaking i kjellerstuen ble det målt fuktverdier under 15 vektprosent, uten forhøyede verdier i den undersøkte konstruksjonen. Ved kjellerinngangen ble det imidlertid registrert fuktverdier godt over 20 vektprosent. Dette er over nivået som normalt anses som kritisk med hensyn til risiko for sopp- og råteskader ved vedvarende fuktbelastning.

Eier opplyser at det ved vasking/spyling utvendig ved skadet kjellerdør har kommet vann inn i vegg- og gulvkonstruksjonen ved kjellerinngangen. Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

Det er malt tretrapp og malte, glatte innerdører samt tredører med speil.

Beskrivelse av eiendommen

Annet rom med sluk: Eier opplyser at rommet aldri har vært benyttet som våtrom og er oppført som bod på tegninger. Rommet fremstår ikke som et ferdigstilt våtrom, og det er ikke synlig membran eller annen dokumentert tettesjikt ved sluket. Det er montert plastsluk. Dersom rommet skal tas i bruk som våtrom, må det påregnes oppgradering til tilfredsstillende våtromsstandard, herunder etablering av nødvendig tettesjikt og øvrige våtromsløsninger. Kostnadsestimatet for oppgradering er vurdert ti ca. kr 200 000–500 000, avhengig av omfang og valg av løsninger.

VÅTROM Gå til side

Våtrom – 1. etasje – Bad, 2011

Badet er fra 2011 og er utført etter TEK10. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.
Veggene er flislagte og himlingen er malt. Gulvet er flislagt og har varmekabler. Membran er synlig rundt klemringen til sluket. Eksakt type membran er ukjent, men basert på alder er det lagt til grunn at det sannsynligvis er benyttet smøremembran.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved døren. Det er ikke synlig oppkant av membran ved terskel.
Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg. Det er montert Pax-vifte.
Hulltaking er utført fra vegg ved trapp mot dusjsonen. Det er også utført fuktmåling med piggelektroder, og måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt-%).

Våtrom – kjeller – Vaskerom

Vaskerommet er fra år før 2000. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Vegger og himling er utført med malt panel. Gulvet har vinylbelegg.
Det vanntette sjiktet består av vinylbelegg på gulvet, av ukjent alder. Eier antar at belegget er fra før år 2000.
Det er etablert opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Ventilasjon skjer via veggventiler og ventil i vindu.
Hulltaking er ikke utført, da det er registrert råteskader i den påforede veggen ved hovedvanninntaket.

Våtrom – kjeller – Bad

Badet er fra år før 2000 og 2016. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
To vegger er utført med våtromsplater og to vegger med panel fra 2016. Himlingen har malt panel fra 2016. Platene nederst på veggene er ikke kontrollert grunnet montert plastlist.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har varmekabler. Det er montert vinylbelegg og plastsluk. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell fra sluk til vinyl ved dørterskel.
Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er montert Pax-vifte. Dusjsonen grenser mot yttervegg og Lecamur.
Det er utført fuktsøk ved blandebatteriet og rundt sluket. Det ble registrert antydning til fuktpåvirkning rundt sluket.
Hulltaking er ikke utført. Dette medfører en viss usikkerhet med hensyn til eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skjulte skader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte, lyse fronter og benkeplate i heltre. Det er montert oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn, oppvaskkum i stål samt platetopp. Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløp:
Det er benyttet kobberrør, hvor tilgjengelige rør på vaskerommet er besiktiget. Hovedstoppekranen er lokalisert på vaskerommet. Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, er av ukjent type og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert vegg- og vindusventiler samt Pax-vifter på våtrom.

Varmepumpe fra 2007 er montert ved hovedinngangen. Varmtvannsberederen er lokalisert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
Eier har ikke kjennskap til alderen på det elektriske anlegget. Det er opplyst at det ble utført oppgraderinger i 2011. Elbillader ble montert i 2020.

Det er montert brannvarslere, og brannslukningsapparat er tilgjengelig. Det er også montert elbillader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikring og drenering rundt boligen er av ukjent type og alder. Grunnmuren er oppført med lettklinkerblokker og betong. Det er etablert betongmur ned til begge kjellerinngangene. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med terrasser, betongheller og betongkant rundt bed.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

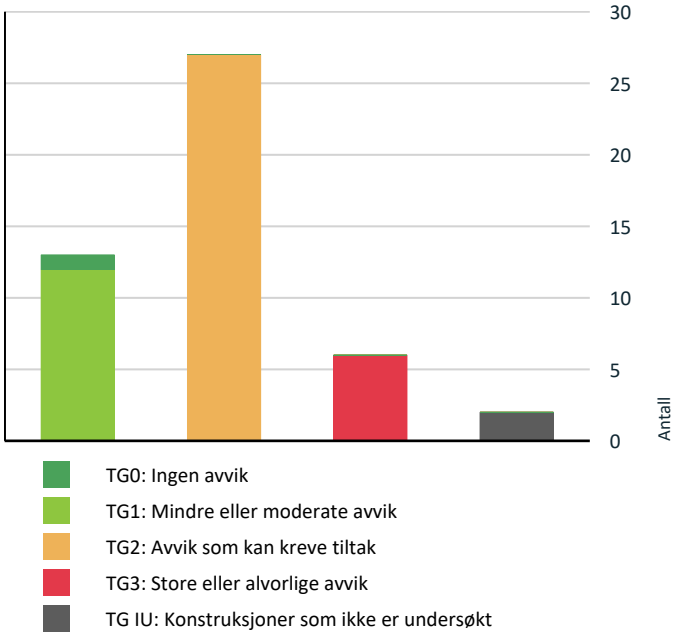
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk eller romfordeling.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

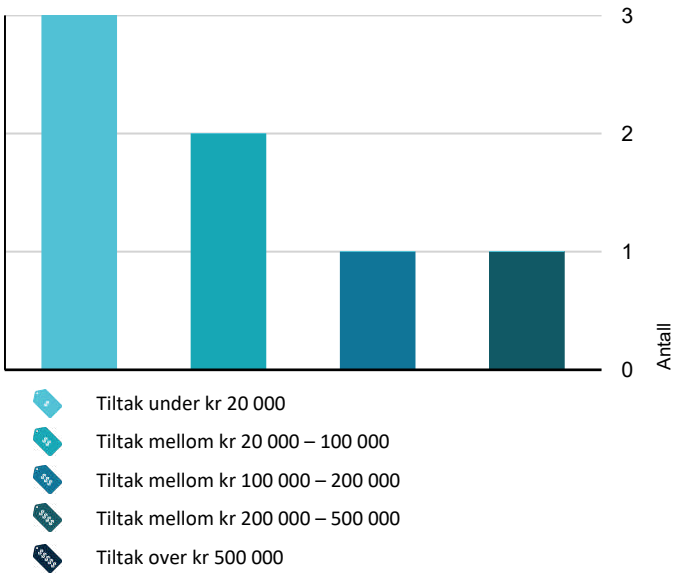
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist råte på vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Ytterdører - kjeller Gå til side

Det er påvist råte i dør

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).
Det er etablert D-papp og dampsperre på påbygget i kjelleren.
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Det er påvist fuktskader i laminatgulvet ved bod/kjellerinngangen, samt forhøyede fuktverdier ved veggen ved inngangen. Det er også indikasjon på fukt i betonggulvet basert på fuktsøk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Det er registrert råteskader, og våtrommet har eldre våtromsløsninger med redusert forventet funksjon.
Det må påregnes omfattende oppgradering av våtrommet.
Det er satt opp vegg mellom vaskerom og bad uten oppbrett av vinylbelegg ved denne veggen. Dette medfører økt risiko for fuktskader dersom det skulle oppstå vannlekkasje, da oppbrett fungerer som en beskyttelse mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er konstatert råte i bunnsvill ved hovedvanninntak.

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Skjøtene i takrennene er ikke tette, og det drypper fra disse.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
Eldre fuktmerker er observert på gulvet rundt pipen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Kledningen går helt ned til betongdekke ved inngangspartiet, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på fremsiden av boligen mot sjøen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer for vinduer i kjeller, soverom i 1. etasje og vinduer ved kjøkken. Dette kan medføre redusert funksjon eller økt risiko for fuktskader over tid dersom forholdene ikke utbedres.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist at hovedytterdøren tar i karm.
Isolerglassruten i balkongdøren fra 1970 er over 35 år gammel. Dette medfører økt risiko for nedsatt isolasjonsevne og mulige fremtidige funksjonssvikt.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Terrassebordene i den ene enden har begynt å råtne.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trappen ned til gangsti har en sprekk som går langs trinnene.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist løs/sprukket flis samt sprekker i fugene ved inngangspartiet.
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er observert fuktkrevende insekter i bod med fliser i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Betongkanten rundt bedet har skjevheter.
Det er registrert ujevne heller og sprukne betongheller ved inngangspartiet.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Platen og skrog til kjøleskapet er svulmet opp etter en tidligere lekkasje.

Oppvaskmaskinen tar i fronten ved lukking.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2011 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2011 > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2011 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2011 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/avskallinger på toalett.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2011 > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg innenfor én meter fra dusjkabinettet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein.

Det var ikke forsvarlig å sette en stige på balkongen og gå opp på taket. Eier har heller ikke kjennskap til når taket er fra.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i plast, og vindskier er i tre.

Vurdering av avvik:
• Skjøtene i takrennene er ikke tette, og det drypper fra disse.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Skjøtene i takrennene bør tettes eller renner bør byttes ut for å hindre lekkasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan vann trenge inn i fasade og konstruksjon, noe som kan føre til råteskader og fuktskader over tid.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak med W-takstoler og armert plastduk som undertak.
Kaldloft med gangbart gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
• Eldre fuktmerker er observert på gulvet rundt pipen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på området rundt pipen for å avdekke eventuell ny fukt.
Konsekvensen av ikke å utbedre eller overvåke forholdet kan være utvikling av råte- og fuktskader i konstruksjonen dersom lekkasjen vedvarer eller oppstår på nytt.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, partier med ny kledning fra 2020 og 2026, med både liggende og stående kledning. Kledningen er inspisert fra bakkenivå der det var tilgjengelig, og det er gjort visuell vurdering av tilstand, samt stikkprøver av kledning og musebånd.

Vurdering av avvik:

• Kledningen går helt ned til betongdekke ved inngangspartiet, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på fremsiden av boligen mot sjøen.

Konsekvens/tiltak

• Kledningen bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og betongdekke for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenge levetiden på kledningen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker faren for råteskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.



Inngangsparti.



Skadet bord på balkongen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjeller:
Vindu på bad/bod fra 1982 med råteskade.

1. etasje:
Vindu på soverom fra 1982 med råteskade.

2. etasje:
Vindu i stue fra 1987 med råteskade.
To vinduer i stue fra 1970 med råteskade.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjeller:
Vindu på vaskerom av ukjent alder.
Kjellerstue: 2-lags glass, to stk, fra år 2000.
Bod/kjellerinngang: Vindu av ukjent alder, høyt fuktnivå.

1. etasje:
Soverom: Vinduer fra 2020 og 2019.
Soverom: Vindu fra 1982 – det er antydning til punktert glass.
Soverom: Vindu fra 2014 – feilmontert vannbord.
Bad: Vindu fra 2010.

2. etasje:
Stue/kjøkken: Vinduer fra 1970, 1987, 2008 og 2011.
Lister dekker ikke over karm på vinduer fra 2011. Vindu fra 1987 er noe værslitt, og det er registrert høyt fuktnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer for vinduer i kjeller, soverom i 1. etasje og vinduer ved kjøkken. Dette kan medføre redusert funksjon eller økt risiko for fuktskader over tid dersom forholdene ikke utbedres.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det er påvist forhøyede fuktverdier i vinduer. Fuktmålingene er utført med MMS 3 Protimeter.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i malt utførelse.
Balkongdør fra 1970 og 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at hovedytterdøren tar i karm.

• Isolerglassruten i balkongdøren fra 1970 er over 35 år gammel. Dette medfører økt risiko for nedsatt isolasjonsevne og mulige fremtidige funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Isolerglassruten bør vurderes for utskifting for å unngå redusert isolasjonsevne og risiko for fremtidig funksjonssvikt. Dette vil bidra til å opprettholde god komfort og energieffektivitet i boligen.

TG 3 Ytterdører - kjeller

Beskrivelse

kjellerytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte i dør

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Ytterdører - 1

Beskrivelse

Blendet kjellerdør ned til bad/vaskerom. Denne er ikke funksjonstestet eller sjekket grundig, da den er blendet fra innsiden.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra stue i andre etasje.
Trerekkverk og terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

• Terrassebordene i den ene enden har begynt å råtne.

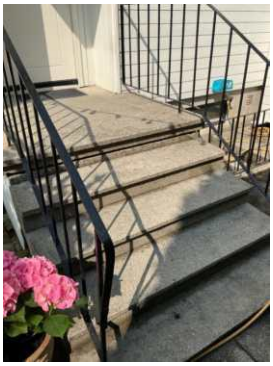
Konsekvens/tiltak

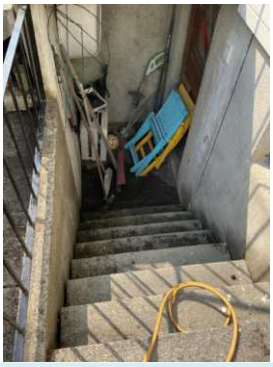
• Råtne terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport









TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen rundt boligen er oppført på søyler med terrassebord fra 2020. Konstruksjonen under terrassen er ikke kontrollert grunnet dårlig tilkomst, så avvik kan forekomme.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Trappen ned til gangsti har en sprekk som går langs trinnene.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Sprekken bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til redusert levetid og økt risiko for frostsprengning i trappen.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser ved inngangspartiet.
Parkett på gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist løs/sprukket flis samt sprekker i fugene ved inngangspartiet.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport



Sprekk og løs flis ved inngang.

TG 1 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Pergo laminat i stue/kjøkken fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater og panel på vegger og tak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er målt en høydeforskjell mellom 1,5 cm og 2 cm i kjelleren.
Det er målt 2 cm høydeforskjell i gangen i 1. etasje.
Det er målt 4,5 cm høydeforskjell i stue/kjøkken i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er blendet og er ikke i bruk.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng anses som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn med hensyn til fuktforhold. Ved hulltaking i kjellerstuen ble det målt fuktverdier under 15 vektprosent, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i den undersøkte konstruksjonen.

Ved kjellerinngangen ble det imidlertid registrert fuktverdier godt over 20 vektprosent. Verdiene ligger over nivået som normalt anses som kritisk med hensyn til risiko for sopp- og råteskader ved vedvarende fuktbelastning.

Eier opplyser at det ved vasking/spyling utvendig ved skadet kjellerdør har kommet vann inn i vegg- og gulvkonstruksjonen ved kjellerinngangen. Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

Vegger er utført med malte plater og panel, og himling med malt panel. Gulvene består av parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).
Det er etablert D-papp og dampsperre på påbygget i kjelleren.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Det er påvist fuktskader i laminatgulvet ved bod/kjellerinngangen, samt forhøyede fuktverdier ved veggen ved inngangen. Det er også indikasjon på fukt i betonggulvet basert på fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

• Knirk i større deler av gulvet i rom under terreng kan indikere bevegelser, slitasje eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan gi redusert stabilitet, økt slitasje og i noen tilfeller være tegn på fuktpåvirkning.

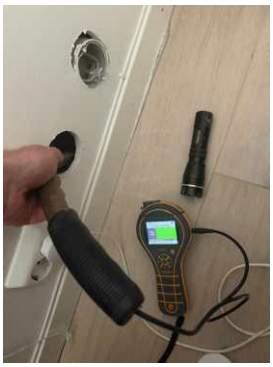
Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget og årsaken til fuktskadene i laminatgulvet ved bod/kjellerinngang. Skadet gulv bør fjernes og eventuelle underliggende konstruksjoner kontrolleres og utbedres for å unngå videre utvikling av sopp- og råteskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for helseplager, samt forverring av skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelse av gulvet/vegg i bod/kjellerinngang samt etablering av nytt gulv i kjeller inngangen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Hulltaking i kjellerstue.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører samt tredører med speil.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter i bod med fliser i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 2011

Generell

Beskrivelse

TEK 10.
Ingen dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2011

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD 2011

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2011

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 2011

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Eksakt type membran er ukjent. Basert på aldersvurdering er det sannsynlig at det er benyttet smøremembran, da dette er den klart vanligste membrantypen.
Det er 0,5 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør, da det ikke er synlig oppkant av membran ved terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføring for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygget ved eventuell vannlekkasje.



1.ETASJE > BAD 2011

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på toalett.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



1.ETASJE > BAD 2011

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert pax-vifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

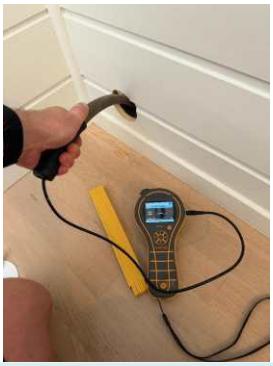
1.ETASJE > BAD 2011

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra vegg ved trapp inn mot dusjsonen.
Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremvist.
Det vanntette sjiktet i våtrommet består av vinylbelegg på gulvet av ukjent alder, men eier opplyser at det sannsynligvis er fra før år 2000.
Opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Malt panel på vegger og tak.
Veggventiler og ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader, og våtrommet har eldre våtromsløsninger med redusert forventet funksjon. Det må påregnes omfattende oppgradering av våtrommet.

• Det er satt opp vegg mellom vaskerom og bad uten oppbrett av vinylbelegg ved denne veggen. Dette medfører økt risiko for fuktskader dersom det skulle oppstå vannlekkasje, da oppbrett fungerer som en beskyttelse mot vanninntrengning i konstruksjonen.

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Det bør etableres oppbrett av vinylbelegg mot veggen mellom vaskerom og bad for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning. Manglende oppbrett øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell vannlekkasje.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da det er påvist avvik med råteskader i den påforede veggen ved hovedvanninntaket.

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert råte i bunnsvill ved hovedvanninntak.

Konsekvens/tiltak

• Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
TEK 10.
Deler av badet er fra før år 2000, og noe er fra 2016.
Ingen dokumentasjon foreligger.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

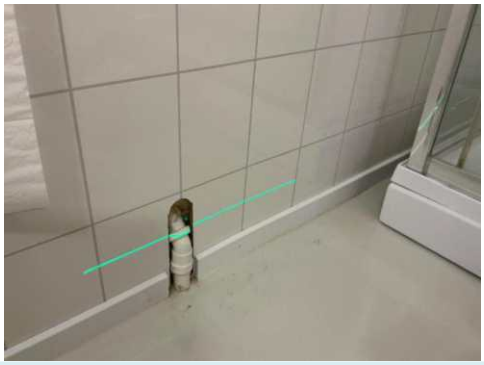
KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på to av veggene og panel på de to øvrige veggene.
Himlingen er utført med malt panel. Alle overflater og innredning er fra 2016.
Platene i bunnen er ikke kontrollert da det er montert plastlist.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg innenfor én meter fra dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Rørgjennomføringene bør tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Utette gjennomføringer innenfor våtsone øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte eller muggdannelse i veggkonstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Vinylbelegg på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil ikke vann bre seg utover gulvet, og det vil ikke oppstå store vannansamlinger. Dersom bruken endres, for eksempel ved dusjing rett på gulv, kan avviket medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vinylbelegg og plastsluk.
35mm høydeforskjell fra sluk til vinyl ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av overgangen mellom sluk og tettesjikt/membran av kvalifisert fagperson, slik at utførelsen blir i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert Pax-vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjløsningen grenser mot yttervegg og lecamur. Det er utført fuktsøk ved blandebatteriet og rundt sluket.

Det er påvist forhøyet fuktnivå rundt sluk ved overflatefuktsøk.

Hulltaking er ikke utført, noe som medfører en viss usikkerhet med hensyn til eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skjulte skader.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte lyse fronter med heltre benkeplate.
Oppvaskmaskin, kjøl/frys og stekeovn, oppvaskkum i stål samt platetopp

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Platen og skrog til kjøleskapet er svulmet opp etter en tidligere lekkasje.

Oppvaskmaskinen tar i fronten ved lukking.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Platen og skroget til kjøleskapet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Oppvaskmaskinen bør justeres slik at den ikke tar i fronten ved lukking, for å unngå skade på innredningen og sikre korrekt funksjon.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberør som er besiktiget på vegg i vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldring og svekket funksjon i rørene.

Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd. Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.
Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og er av ukjent type, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Veggventiler og vindusventiler, samt PAX-vifter på våtrom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe av ukjent alder er lokalisert ved hovedinngangen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank lokalisert på vaskerom .

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eier har ikke kjennskap til når hele det elektriske anlegget er fra.
Det ble utført oppgraderinger i 2011.
Sjekk av el-anlegg etter lynnedslag i 2017.
Elbillader ble montert i 2020.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og eventuelt dokumenteres av kvalifisert fagperson.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

El-billader

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering rundt boligen er av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker og betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betongmur ned til begge kjellerinngangene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, som er opparbeidet med terrasser og betongheller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Betongkant rundt bed.
Betongheller ved inngang.

Vurdering av avvik:

• Betongkanten rundt bedet har skjevheter.

• Det er registrert ujevne heller og sprukne betongheller ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedring av skjevhetene i betongkanten for å hindre videre forringelse og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

• Ujevne og sprukne betongheller bør utbedres eller skiftes ut for å redusere risikoen for snuble- og fallskader, samt for å forhindre ytterligere forringelse av inngangspartiet.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og eventuelt dokumenteres av kvalifisert fagperson.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført med trekonstruksjon og bakvegg av betong, samt betongdekke. Det er montert treport med manuell åpning. Garasjeporten er værslitt, og det er registrert sprekker i betongdekket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

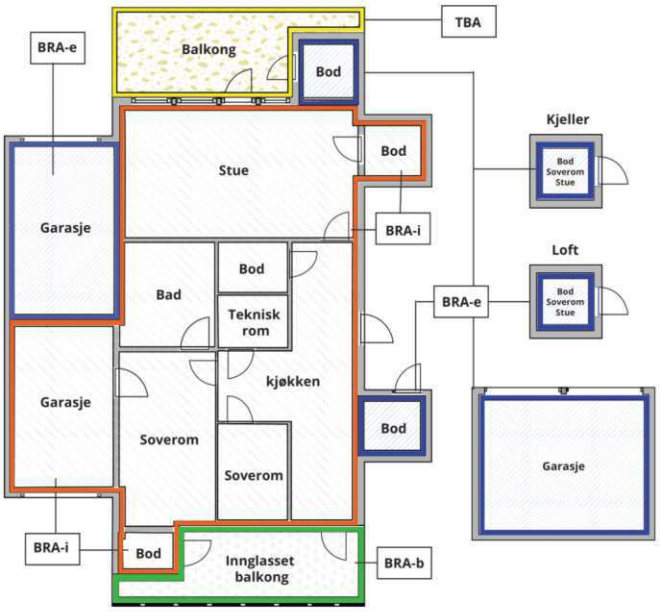
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	72			72	11
1.Etasje	72			72	79
Kjeller	66			66	
SUM	**210**				**90**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken		
1.Etasje	4 stk soverom, bad 2011, gang		
Kjeller	Vaskerom, gang, kjellerstue, bad, kjerllerinngang/bod, annet rom med sluk/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk eller romfordeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Øyvind Østensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	1804		0	239.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Varaldsøyveien 29

Hjemmelshaver
Østensen Tone, Østensen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten. I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmer, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.

enova

Energiattest



Adresse **Varaldsøyveien 29, 4029 STAVANGER**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333050**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4369874**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **1804**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 406 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260190
Addresse	Varaldsøyveien 29		
Postnr.	4029	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Tone Østensen		
Selgers navn	Øyvind Østensen		

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?

1/11-2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

4372456

Våtrom

Initialer selger:
T Ø
Ø Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad hoved etasje er utført av faglærteBad kjeller er delvis utført av ufaglærte,

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert dusjkabinett, vannklosett og vask

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Hadde dokumentasjon på bad oppe, men finner det dessverre ikke. Bygg og Flise arbeid ble utført av Gregory Service, og det elektriske ble utført av Optiel VestLegger ved Faktura fra Optiel Vest

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Gregory Service

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Gregory Service

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

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

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

Alt det elektriske ble tatt av Optiel Vest

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:

Prøve å finne dokumentasjon (Legger ved faktura). Får ikke tak i dokumentasjin da Optiel Vest ble kjøpt opp av Rogaland Elektro 2022

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulv i stue er litt høydeforskjell mellom gammelt og nytt tilbygg

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T Ø
Ø Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Har tidligere kommet inn vann i et av vinduene på soverom når det er mye vind og regn

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

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

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

1 Vindu bad skiftet av Gregory Service2 vinduer kjøkken skiftet av Gregory ServiceGlass i et av de store vinduene i stuen skiftet 2009 (Farstad Glass)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse bord på terrasse nede er skiftet 2020Terrassedør og vindu er skiftet på et av soverom skiftet 2022 1 Vindu på et soverom skiftet 20222 vinduer på soverom et av soverommene 20122 små vinduer gang skiftet 2012Noe kledning byttet 2022-2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gregory Service

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt fukt på gulv i kjeller, grunnet dårlig dør. Kom inn litt vann når jeg spylte fasaden

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?

Hus bygget på ca September 1988 av tidligere eier.

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:

Bygget opp kjellerstue. Vegger og gulv skiftet. La også varmekabler (slik som man monterer direkte i stikk kontakt)Gang i kjeller ble også revet inn til stender, gipset vegger, skiftet gulv la varmekabler (slik man monterer i stikk kontakt)Egen innsats

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

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

Loft bygget på ca September 1988

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, prosjektet ble gjort av tidligere eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kjøkken og Bad utført av Opitel Vest 2011Rep/sjekk av El Anlegg etter Lyn nedslag 31/8-2017Installasjon av Elbil lader 2020

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:

Sluttkontroll, Samsvarserklæring og Risikovurdering av Billader OneCo 2020Sluttkontroll Sjekk/Reparasjon av EL-Anlegg etter lynnedsalg 2017Faktura fra Optiel Bad/KJøkken desember 2011

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rønning Elektro, etter lynnedsalg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alle avvik ble utbedret, ref dokumentasjon fra Rønning Elektro

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

Beskriv:

Er ikke oljetank på eiendom

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

Hvilke endringer er gjort?:

Bygd ut i alle etasjer Kjeller, 1 etg, 2. etg og loft.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong oppe bygd ut

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig garasjeport

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

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

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

Initialer selger:
T Ø
Ø Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oppgi type rapport:

Hadde lynnedsalg gjennom gamle telefonledninger. En del elektrisk utstyr ble ødelagt, som et par stikkontakter, vifte bad. Dette ble utbedret av Rønning Elektro 31/8-2017 Ref dokumentasjon som foreligger på det elektriske anlegget

Er forholdet utbedret?

Alle forhold utbedret

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	24.08.2026
Signert av	*Tone Østensen*
Signert av	*Øyvind Østensen*

Initialer selger:
T Ø
Ø Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

O.K. Kjellergolv kr 20,00
24/5-70

FRA STAVANGER BYGNINGSRÅD

Jnr.805/70 BR/bø A.503.1

B 540 - B 556

leat 240 nr(29-31)

A/S Trelastkompaniet
Postboks 268

4001 STAVANGER

~~leats 240 nr 6~~
~~- 4 = 204 - 11~~

GNR. 28 BNR. 68, 391 OG 1494 17 STK. VERTIKALT DELTE 2 MANNS-BOLIGER M/GARASJER PÅ VARDENES 11 OG 12

Søknaden ble behandlet av Stavanger bygningsråd i møte den 11.5.70. Det ble fattet følgende vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Det forutsettes at den innbyrdes avstand mellom husene blir minst 8,- m.

Bygningsrådet har foreløpig ikke tatt stilling til den omsøkte takhelling/taktekning.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet for øvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas på stedet av byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Det forutsettes at kloakken legges dypt nok til å dekke den ønskede høyde.

Byggets vann- og kloakkanlegg må utføres etter ingeniørvesenets bestemmelser for sanitæranlegg.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning.

Byggetillatelsen gjelder ikke garasje for gate 240 nr.19, 21, 23, 29 og 31.

Garasjer for gate 240 nr.19,21,23,29 og 31, innhegning av tomt mot gate skal byggeanmeldes særskilt.

Generelle bestemmelser for garasjer skal gjelde.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 19.mai 1970.

b 1734 REf.

PP/ako

Dag Larsen
Varaldsøyveien 29

4000 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 180⁹, VARALDSØYVEIEN 29 PIPE

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet.
Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

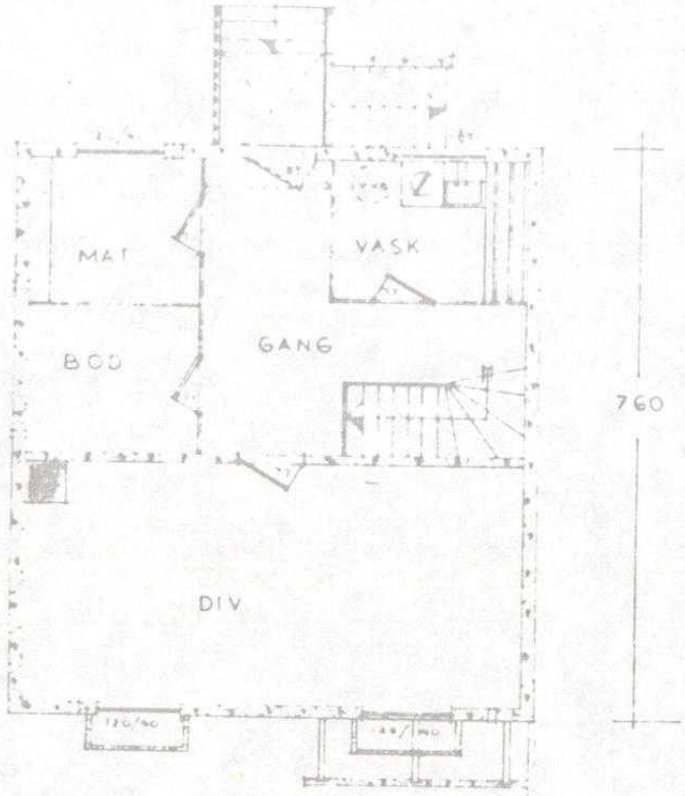
Røkpipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

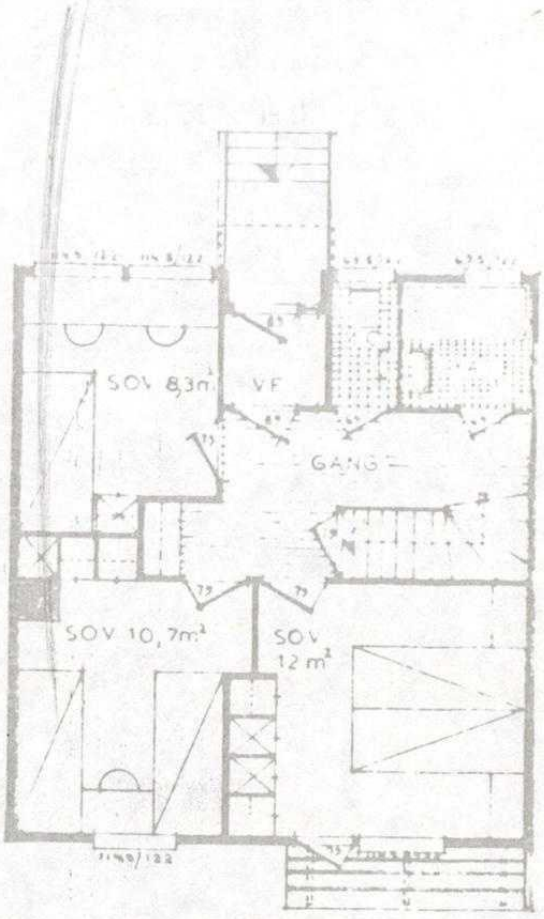
Denne byggetillatelse er gitt av byggingssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

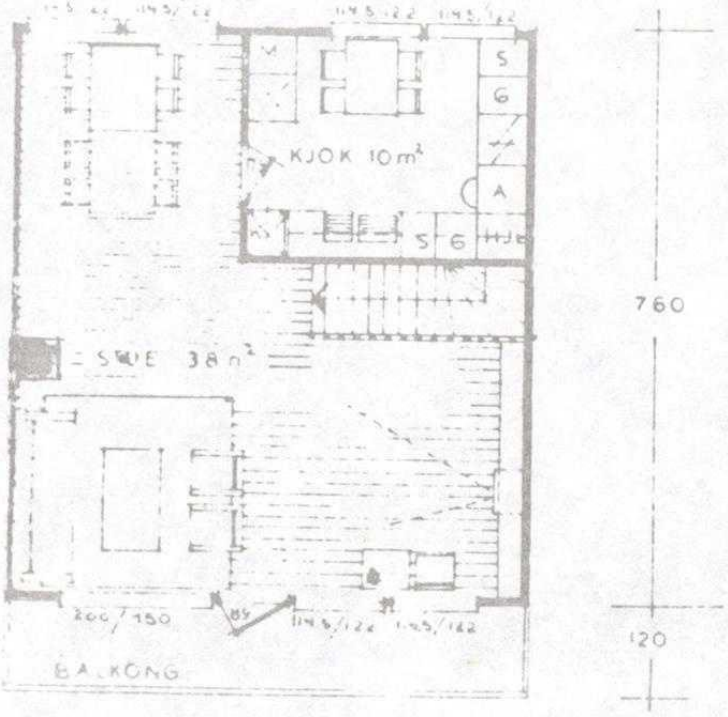
Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 14. september 1981

Reidar Hauakli







Gnr. 28 bnr. 1804

PLANTEGNING
AV EN LEILIGHET I
2 OG 4 MANNSBOLIG, 95 m²
TRELASTKOMPANIETS FELT
VARDENESET 11 OG 12

MÅL 1:100
DATO 21.8.70
JH AV

Θεν. 28 Δεκ. 1804

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Olav Kyrresgt. 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: RTH/ako B 1881

Dag Larsen
Varaldsøyveien 29

4000 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 1804, VARALADSØYVEIEN 29 TILBYGG/DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVENS § 70.2

Saken ble behandlet på møte i Stavanger bygningsråd 21. oktober 1982. Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 7.2 meddeles dispensasjon fra bygningslovens § 70.2 slik at tilbygget kan oppføres inntil 2.0 m fra eiendomsgrense. Avstand til annen bygning anses sikret i bebyggelsesplan.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist tilbyggets plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 22. oktober 1982

Reidar Haukali

Kopi sendes A/S Trelastkompaniet

Kartutsnitt over
Gnr.28 bnr.1804
(Varaldsøyveien 29)
M=1:1000 Areal=240m^2
Kartref. L 11

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
26 MAI 1982
A.503.1 Jnr. 2041

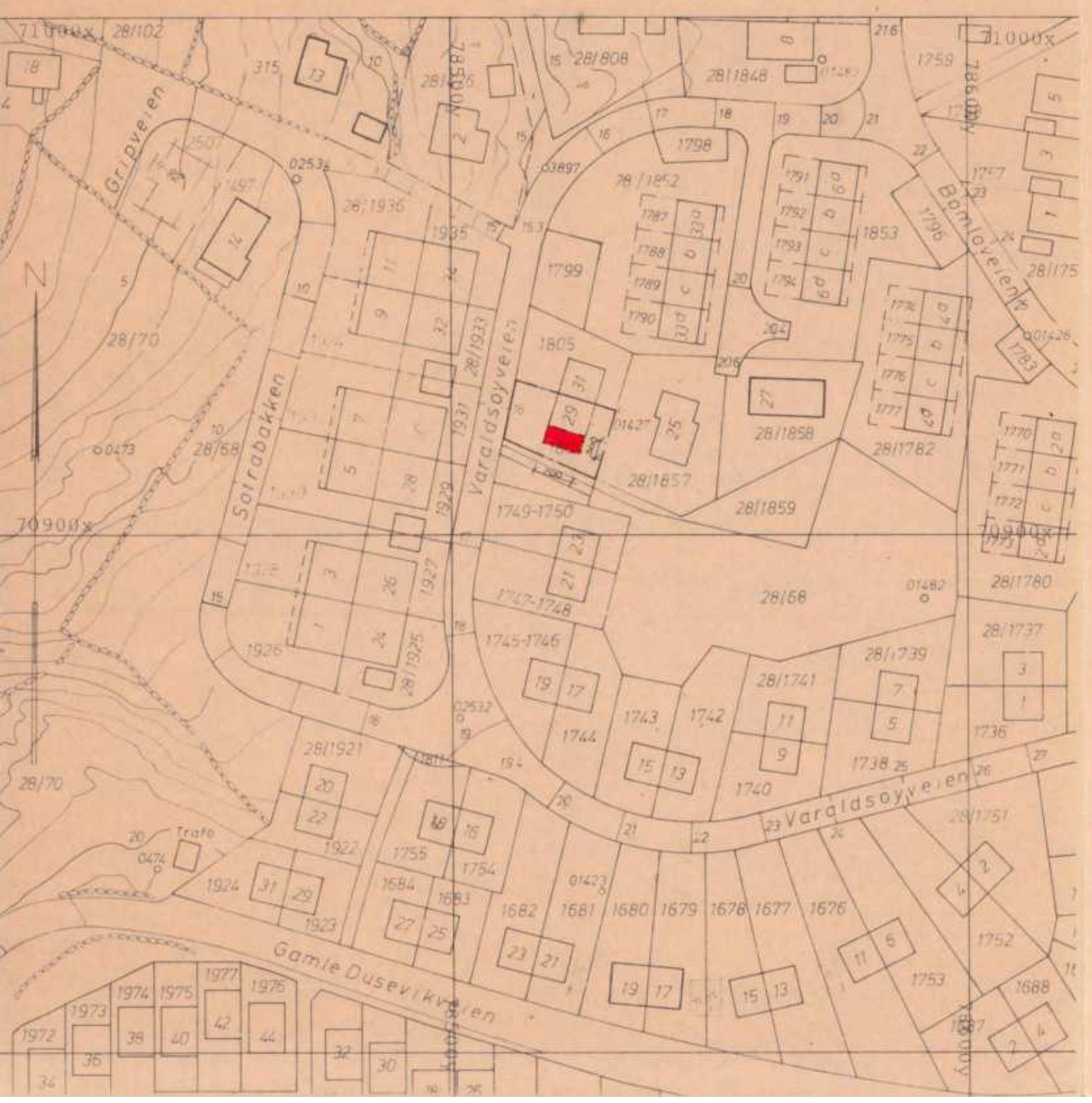
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 MAI 1982

Stavanger Oppmålingsvesen,21.4.82

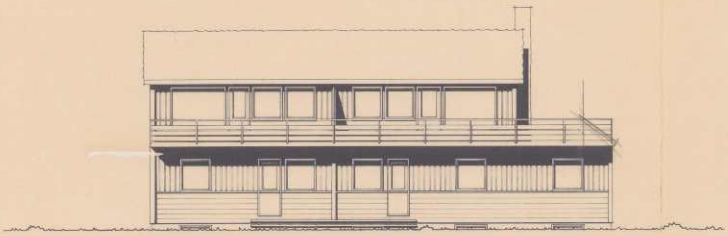
Odd Jan Larsen
Avd.leder

M.Særvoll

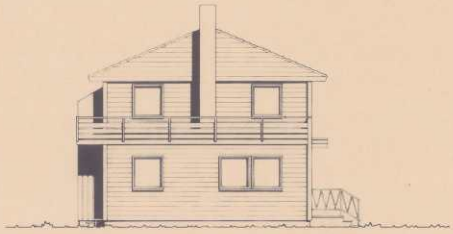
Hjemmelshaver: Dag Larsen
28/1805: Svein H. Hauge
28/1857: Roald Andersen
28/1749: Inge Vold
28/1931: Elf Norge
28/1933: Hugo Larsen og Marie Skorge



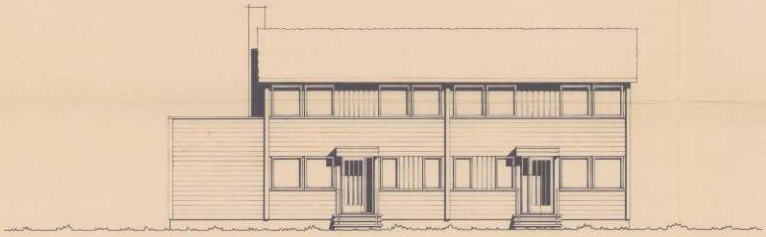

Stavanger kommune
BYGNINGSETATENE
2 6 MAI 1982
Jnr.
1495
1494
240
239
1497
28/68
808
476
337
290
315
301



V - V



S - V



S - Ø

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
5. APR. 1982

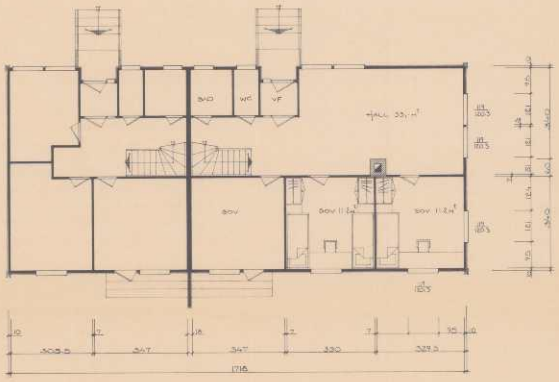
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
26 MAI 1982
A-5081

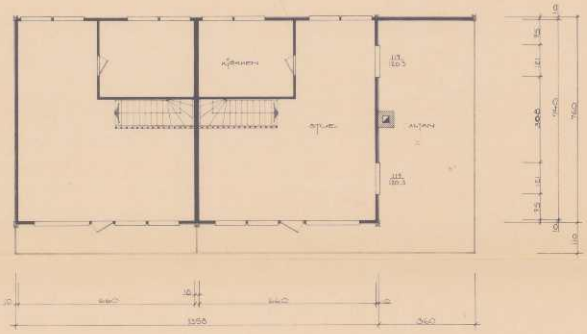
Gnr. 28 bnr. 1804

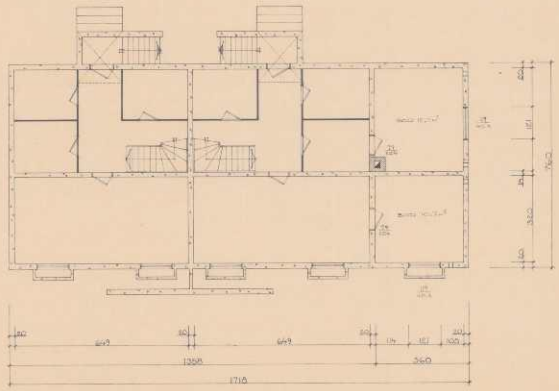
THUS	TYPE NR.	BYGGHERRE BG. LARSEN	
		ADRESSE VIKALDSGAVN. 29	
	NETTO AREAL	BLAD NR. 2	1716
		MÅL 1:100	
	BRUTTO GR. FLATE	DATO 26-10-81	
		SIGN. kr	

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

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







STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
5 APR. 1982

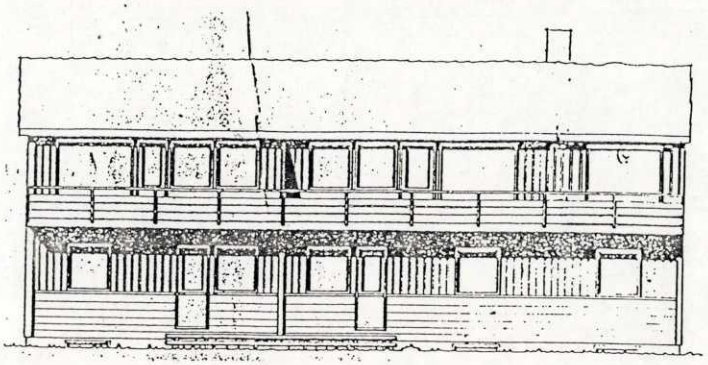
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS.

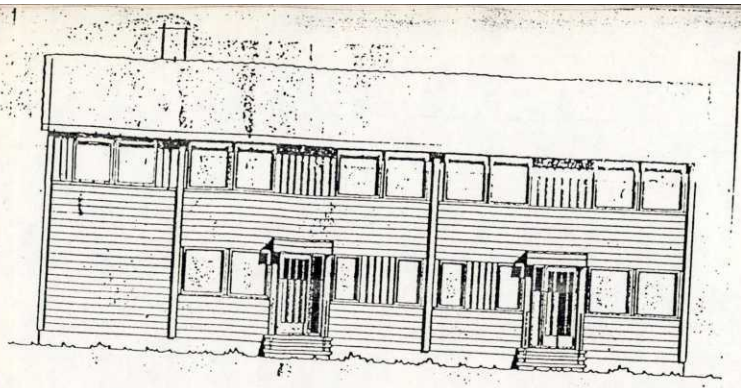
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
2 6 MAI 1982
A.503.1 JNK.

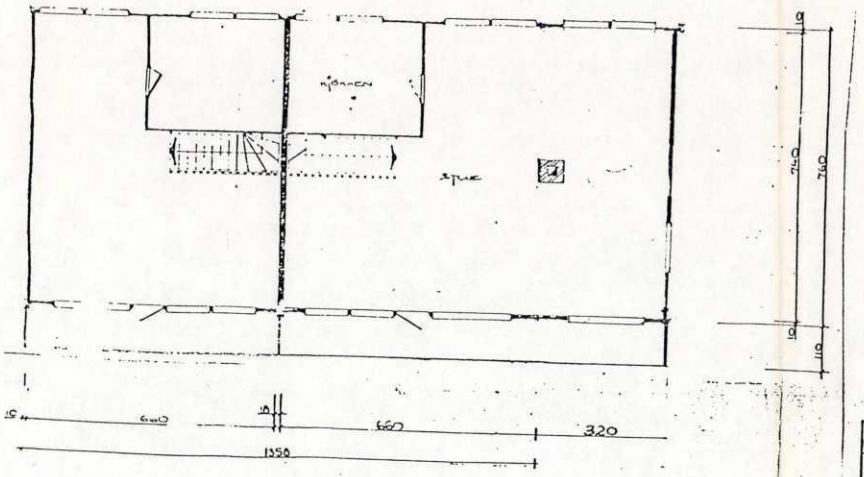
THUS	TYPE NR.	BYGGHERRE	
		ADRESSE	
	NETTO AREAL	BLAD NR. 1	1716
		MÅL 1:100	
	BRUTTO GR.PLATE	DATO 26/10-81	
		SIGN MT	

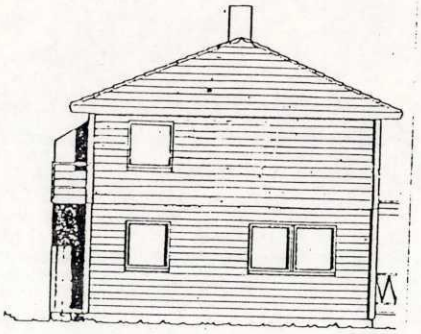
Denne tegning forutsetter materialleveranse fra Trelastkompaniet, og må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre enn tilbydende. Mottaker er ansvarlig for eltvert misbruk.

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









STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 FEB. 19..

Ant. enh.	Pos. nr.	Navn type dim.	Tegn. Stand.	Materiale	Anm.
Dato		Konst./Tegn.	Trac.	Målestokk	
Kontroll		Stand. Kon.	Godkj.		
Varaldsöy 29 4029 Stavanger				Erst. for	Erst. for
				Tegn Nr	

Kartutsnitt over
Gnr.28 Bnr.1804
(Varaldsøyveien 29)
Mel:1000 Areal=240m²
Kartref. L 11

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
26 MAI 1982
A.503.1 Jnr. 2041

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 OKT. 1987
Jnr. 3344 A 51

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 MAI 1982

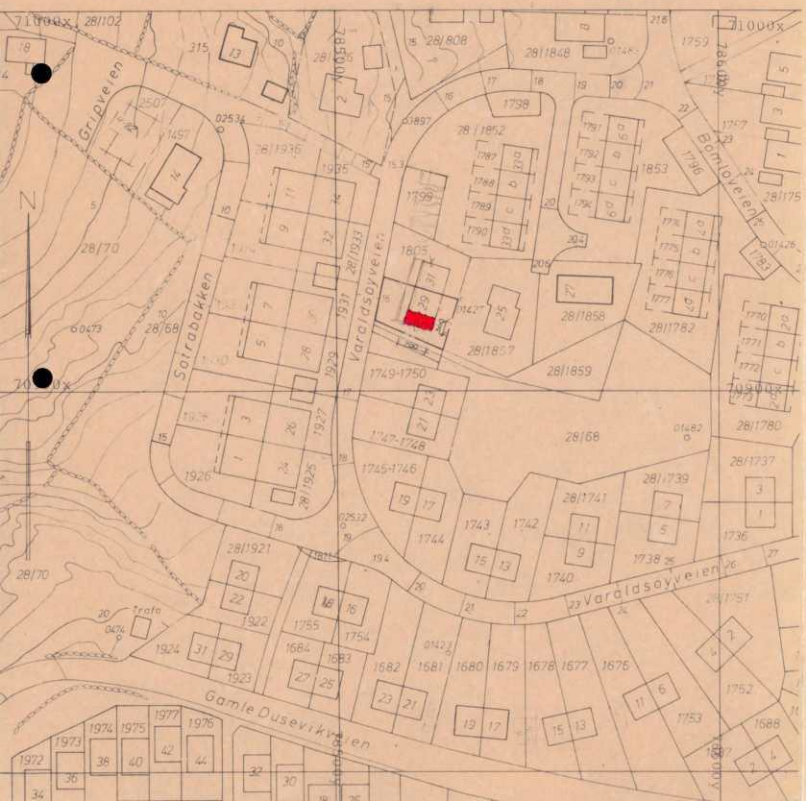
Stavanger Oppmålingsvesen, 21.4.82

Odd Jan Larsen
Avd.leder

M.Særvoll

Hjemmelshaver: Dag Larsen
28/1805: Svein H. Hauge
28/1857: Roald Andersen
28/1749: Inge Vold
28/1931: Elf Norge
28/1933: Hu[illegible] Skorge

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
- 7 SEPT. 1987



STAVANGER KOMMUNE

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Ref: RTH/ako
Jnr: B 2252 Ref/A. 511

Stavanger, 02.12.87

Dag Larsen
Varaldsøyveien 29

4029 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 1804, VARALDSØYVEIEN 29 PÅBYGG BOLIG

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Fasadene må bearbeides i samråd med bygningssjefen. Reviderte tegninger må innsendes.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 99, jfr. § 110 nr. 5.

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

2215,,71

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: RTH/ako
Jnr: B 0249 Ref/A. 511

Stavanger, 02.03.88

Dag Larsen
Varaldsøyveien 29

4029 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 1804, VARALDSØYVEIEN 29 TILBYGG BOLIG REVIDERT TEGNING

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Revidert tegning, datert bygnigssjefen i Stavanger den 10.02.88 godkjennes. Øvrige vilkår stillet i byggetillatelse gitt den 02.12.87 gjelder uendret.

Revisjonen er behandlet av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

0249,,71

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 OKT. 1987
Jnr. 5344 A. 511

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: RTH/ako
Jnr: A. 511

Stavanger, 09.09.87

Dag Larsen
Varaldsøyveien 29

4029 STAVANGER

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A

Byggeplass: Varaldsøyveien 29, gnr. 28, bnr. 1804.

ARBEIDETS ART: Tilbygg bolig.

Det vises til melding datert 04.09.87.

Anmeldte byggearbeid er i strid med plan- og bygningslovens § 86a og byggeforskriftenes kap. 15.

Vi må derfor behandle meldingen som vanlig søknad om byggetillatelse. Arbeid må ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 17 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Roger T. Hansen

rth/28-1804,,71

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: RTH/ako
Jnr: A. 511

Stavanger, 25.11.87

Dag Larsen
Varaldsøyveien 29

4029 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 1804, TILBYGG BOLIG

Omsøkte tilbygg medfører at bygningen blir i strid med regulert utnyttelsesgrad og plan- og bygningslovens § 70 om avstand til eiendomsgrense.

Bygningssjefen vil kunne dispensere for et tilbygg på inntil 2.6 m.

Tegningene må bearbeides arkitektonisk. Tilpasningen til eksisterende bygning er ikke tilfredsstillende. Vindusløsning i gavlvegg bør også bearbeides.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Roger T. Hansen

rth/28-1804,,71

BYGNINGSETATENE I STAVANGER
BYGNINGSRÅDET
HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31 580

A 503.1 KE/bø

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen .. gnr. 28 bnr. 68-391-1494 Gate 240 nr. 29-31

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

bygningsrådets vedtak av ... 11.5.71. ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Maling utvendig.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Gateopparbeidelse m/kantstein.
4. Garasje ikke oppsatt.
5. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ingeniørvesen.

Påpekte mangler må være utført innen den ..... okt. 71. .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ... 5. juni 1971. .....

Reidar Haukali .....

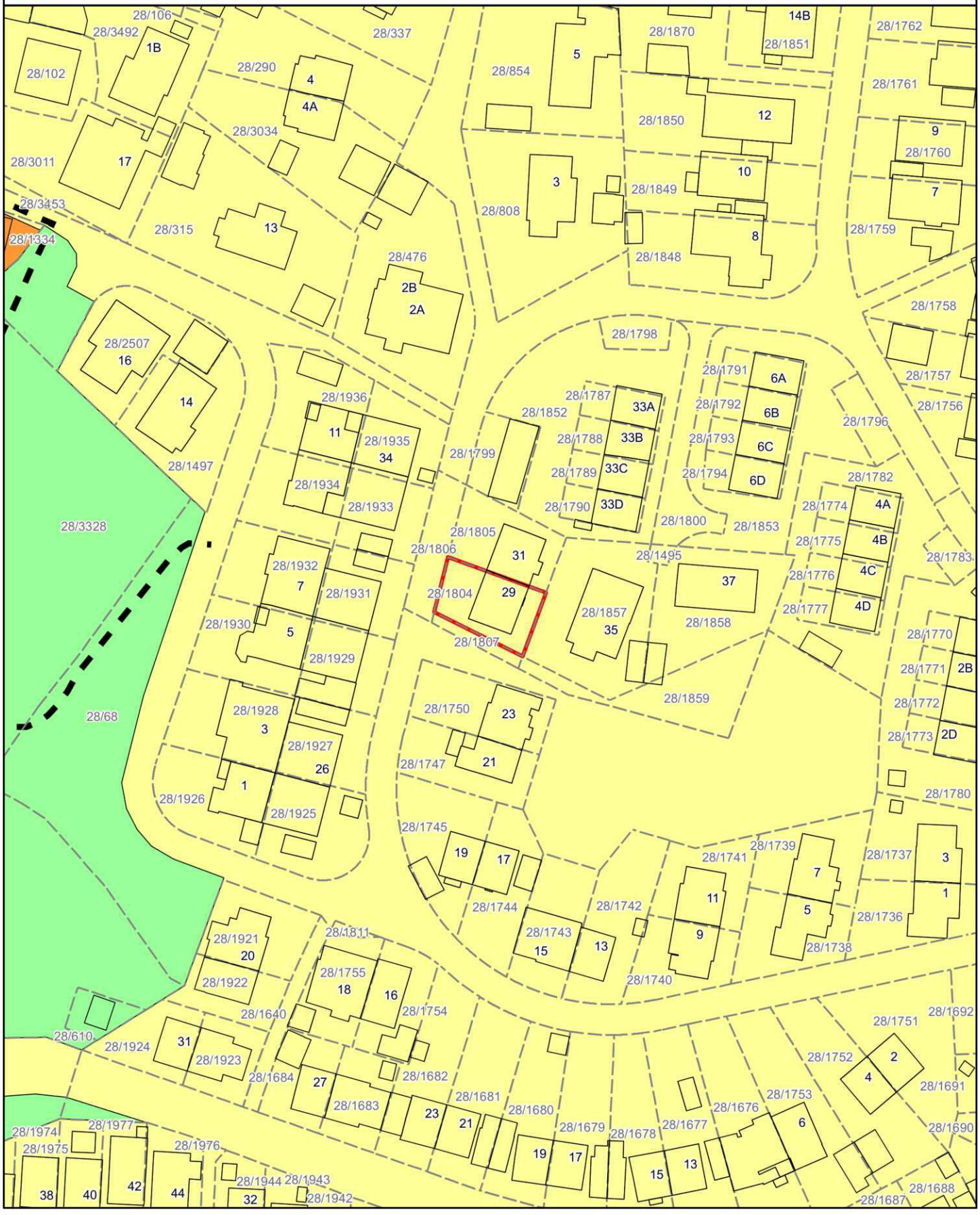
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1804/0/0
Dato: 2026-08-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

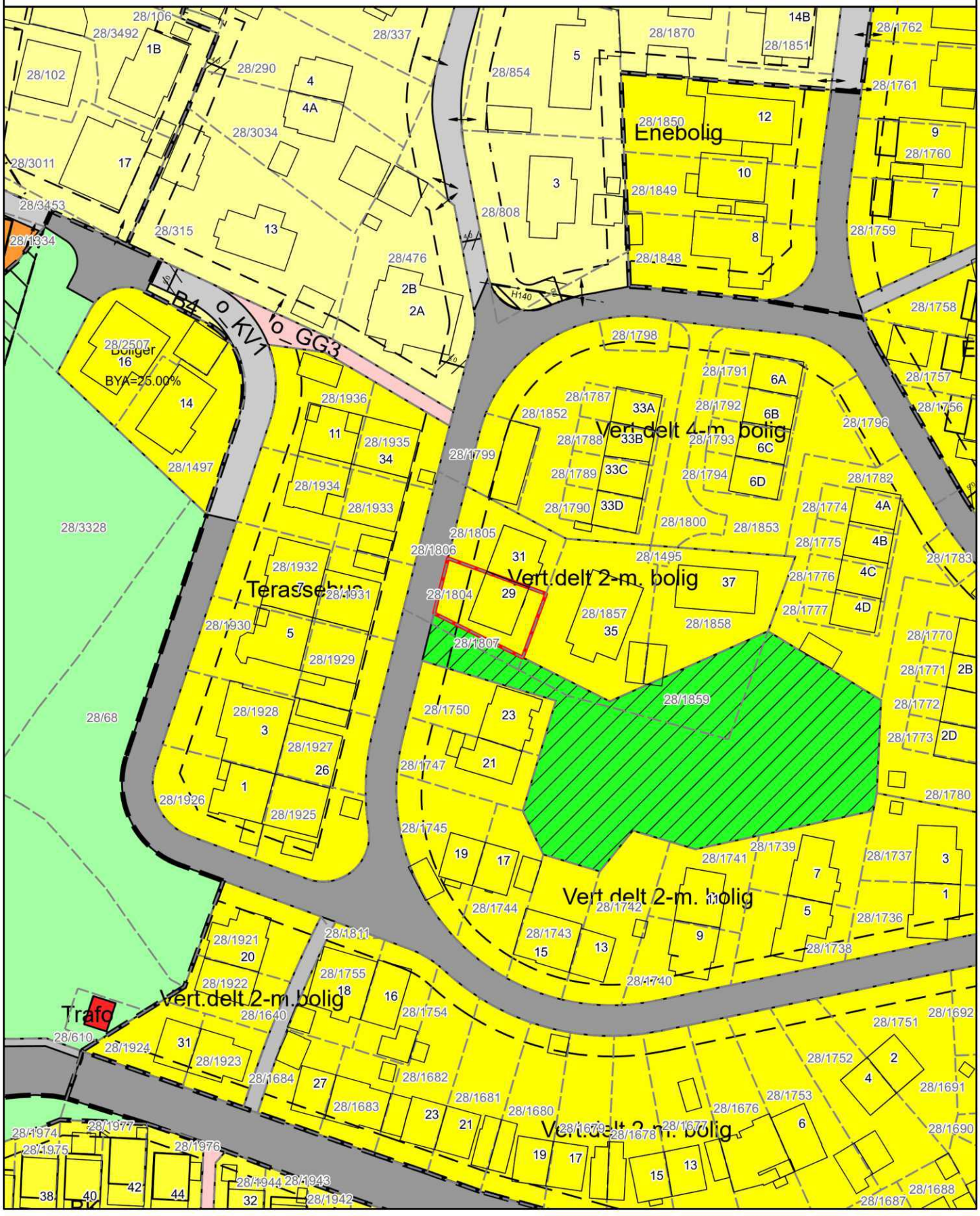


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1804/0/0
Dato: 2026-08-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 583
Ikrafttredelsesdato: 7.12.1970

Stavanger kommune



Bestemmelser for plan 583,
Reguleringsplan for Vardeneset 11-12

Plankart stadfestet 18.06.1965 av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 26.08.2021	Nye bestemmelser	pbl § 12-14

§ 1 Bebyggelse og anlegg

§ 1.1. Felt B1-3. Frittliggende småhus

Den enkelte tomt kan bebygges med frittliggende ene- eller tomannsbolig. Det skal være 8 meter mellom hovedvolumene på boligbyggene.

Maksimal utnyttelsesgrad er 35 % BYA. Selve boligbygget kan utgjøre maksimalt 30 %. Byggene skal ha saltak med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 4,5 og 7,5 meter. I felt B3 er maksimal mønehøyde 7 meter. Takopplett innenfor 1/3 av boligens lengde, tillates. I skrånende terreng skal ikke høyden på noe punkt overskride gesimshøyde 6,5 meter eller mønehøyde 9 meter. Andre takformer tillates kun dersom maksimal gesimshøyde overholdes. Bebyggelsen skal plasseres lavest mulig i terrenget.

Vertikaldelte tomannsboliger kan ha til- og påbygg i grense mot naboenhet.

Parkeringsdekning skal være iht. kommuneplanen (bil og sykkel). Garasjer tillates oppført i nabogrense, også der garasje er sammenbygd med bolig. Eventuelle garasjer/carporter skal plasseres 6 meter fra vei dersom den plasseres vinkelrett på veien. Parallell plassering, minimum 1 meter fra vei, er tillatt. Dette gjelder likevel ikke langs østsiden av Vardeneset der garasjer må plasseres innenfor viste byggegrenser. Garasjer kan ha maksimal gesimshøyde 2,8 meter, maksimal mønehøyde 4,5 meter og skal være tilpasset boligbebyggelsen. Det tillates ikke takterrasser på carport/garasje.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.08.2026 14:49

Eiendom 1103-28/1804

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	11.02.1971	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	240 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	239,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1804	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Varaldsøyveien 29	4029 Stavanger	Vardeneset	Ytre Tasta	Vardeneset

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	4369874			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	219/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1972	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	219/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	219	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	74/0	0/0	74/0
H02	Hovedetasje	0	74/0	0/0	74/0
K01	Kjelleretasje	0	71/0	0/0	71/0

Oversiktskart

Adresse: **Varaldsøyveien 29, 4029 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/1804/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 240 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.08.2026

N



Matrikkelkart

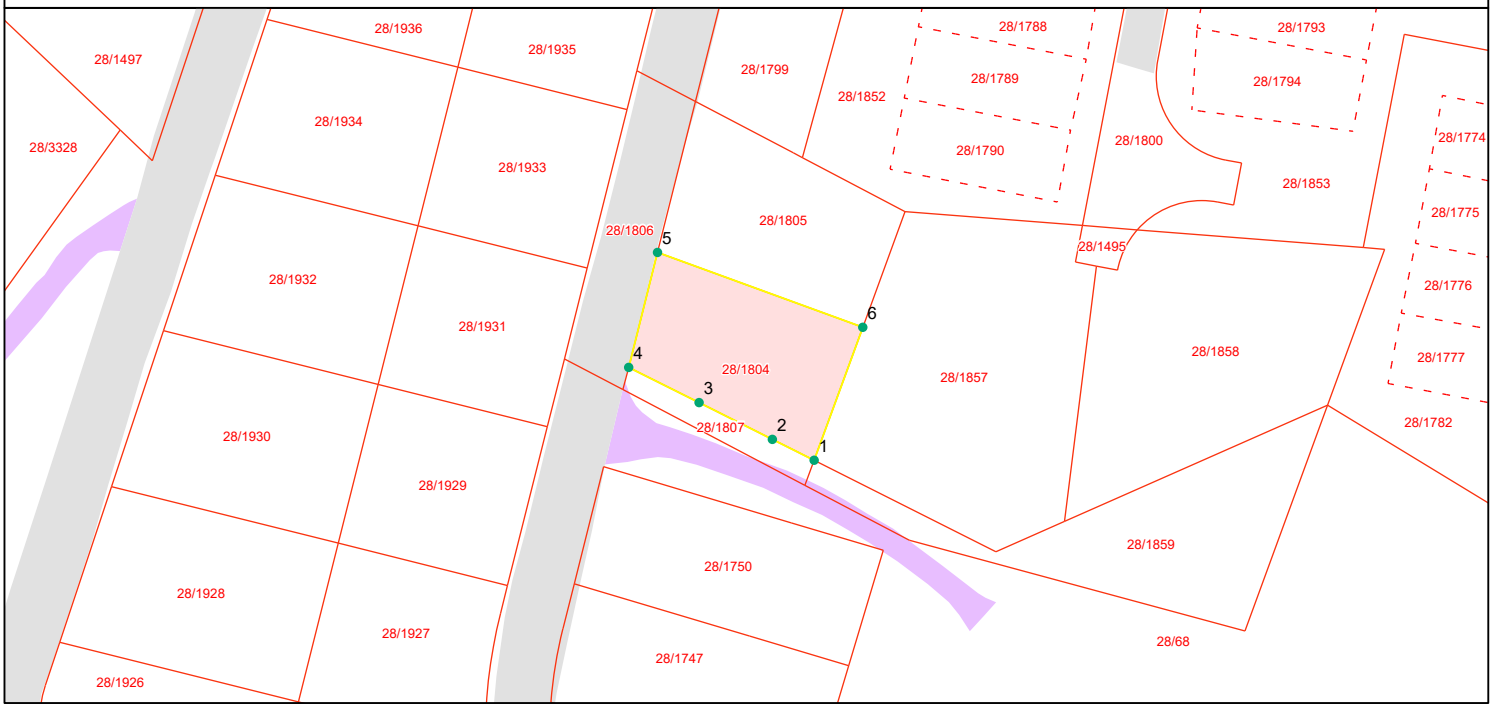
Adresse: **Varaldsøyveien 29, 4029 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/1804/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 240 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.08.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

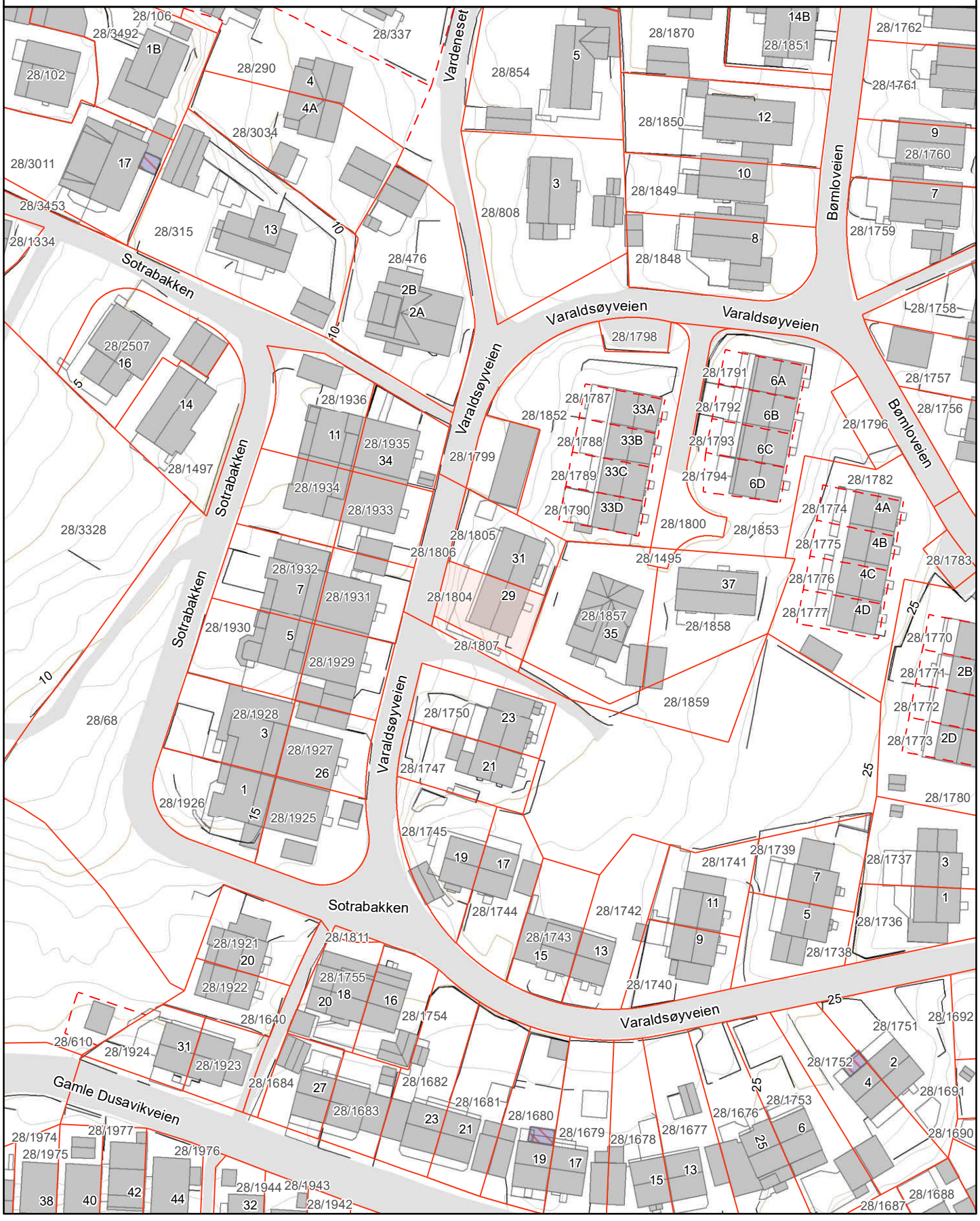
Beregnet areal: 240 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6544352.3	309191.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.37	0
2	6544354.25	309187.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.68	0
3	6544357.69	309181.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.37	0
4	6544360.98	309174.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.12	0
5	6544371.73	309177.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.46	0
6	6544364.73	309196.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.27	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1804/0/0
Dato: 2026-08-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Varaldsøyveien 29

Nabolaget Vardeneset - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardenes skole (1-7 kl.) 333 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Teinå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	22 min 1.8 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	8 min 3.6 km
Randaberg videregående skole 850 elever	21 min 1.8 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeneset kirke Linje 5, 8, 10, X71	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 6.8 km
Stavanger Sola	20 min

BARNEHAGER

Vardeneset barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Dusavik barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Bamsebu barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dusavik	5 min
Coop Extra Tasta	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Alti Tasta	6 min
Apotek 1 Dusavik	4 min
Alti Tasta Vinmonopol	6 min

SPORT

Kittyhagen balløkke	4 min
Vardeneset skole	5 min
Toppform Tr.senter avd. Tasta	16 min
SATS Tasta	6 min

«Det e rolig og fint»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

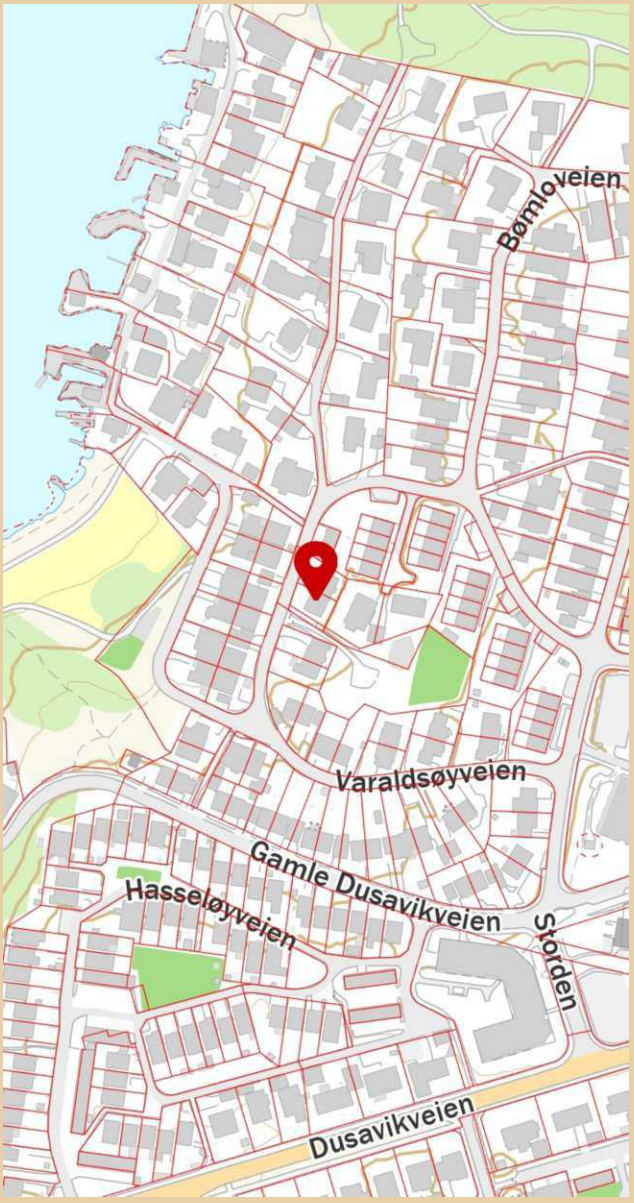
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Varaldsøyveien 29, 4029 Stavanger
Gnr. 28, Bnr. 1804, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260190

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.
