PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BRURALEITE 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport Rekkehus

Bruraleite 7
4331 Ålgård

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 09.06.2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 184
Hjemmelshaver:	Thomas Høgemark
Tomt:	276 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1990
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.06.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var sammenhengende regn på befaringsdagen med ca. 12 grader.
Oppdragsgiver:	Thomas Høgemark
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten har bed, forstøttningsmurer, terrasse og parkeringsplass i front av boligen.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i støpt betong, støpt betongplate mot grunn 1. etasje
Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.
Bjelkelag er i trevirke.
Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Boligens takform har saltak, isolert og tekket med betong-panner.
Nedløp, takrenner, beslag er i plast.

En terrasse med utgang fra soverom kjøkken, oppført på bjelkelag, søyler og kledd med
terrassebord.og en balkong med utgang fra kjøkken, tekket med glassfiber.
Garasje er en del av boligen, himling/tak er kledd med gipsplater. Vegger og gulv er i støpt, malt betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og er oppgradert siden byggeår.

Det må påregnes vedlikehold fremover, da store deler av bygningsmassen fortsatt er fra opprinnelig byggeår.
Normale bruksmerker, slitasje og aldersrelaterte forhold må forventes.

For nærmere informasjon om boligen og vurderte bygningsdeler vises det til rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger har malte plater/strie.
Gulv har parkett, fliser og vinyl-belegg.
Tak har panel og malte plater.

Vaskerom har malte plater og betong på vegger, panel i tak og fliser på gulv.
Innredet med skap, benk, vask med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med naturlig avtrekk.

Bad 1. etasje har baderomsplater, tak har malte plater.
Gulvvarme består av trinnstyrte varmekabler, vinyl-belegg på gulv.
En sluk i plast plassert i dusj.
Innredning med servant, blandebatteri og speilskap
Vegghengt toalett, dusj med dører i glass, blandebatteri og garnityr. Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Badet har mekanisk avtrekk på vegg.

Kjøkkeninnredning har profilerte fronter, benkeplate i laminat med vask, blandebatteri, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og micro.
Ventilert med ventilator over platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Stålplater på vegg over benkeplate.

Innvendig trapp er i trevirke.
Oppvarming består av varmekabler og varmepumpe.

Takhøyder.
1. etasje ca. 238 cm. stue har skråtak fra ca. 210 - 420 cm.
2. etasje ca. 237 cm.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Bad er renovert i nyere tid, usikkert årstall.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje.	53			
2. Etasje.	40			29
SUM BYGNING	93	19		29
SUM BRA	113			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje.
Entre/gang, trapp, bad, vaskerom, oppholdsrom og stue.

2. Etasje
Kjøkken, trapp og to soverom.

©mstr.no

BRA-e:
Garasje

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

1. Etasje
BRA-i inngår med 53 kvm.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 40 kvm.
TBA inngår med omtrentlig 29 kvm. terrasse med utgang fra soverom og en balkong med utgang fra kjøkken.

BRA-e inngår med 19 kvm. garasje med tilgang via garasjeport.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

10/06/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur er i støpt betong, mur er delvis under terreng. Støpt betong-gulv mot grunn.
Vurderes å være i god beskaffenhet iht. alderen.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.
Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.

Grunnmuren er i stor grad skjult av terreng og terrasser, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet. De innvendige veggene i 1. etasje er utlektet og dekket med plater, og en kontroll for å oppdage riss eller sprekker i disse lukkede konstruksjonene er ikke mulig uten destruktive inngrep. Slike inngrep ble ikke utført på dagen for inspeksjonen.

Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren, observert fra garasje. Slike riss er erfaringsmessig ikke uvanlige for denne typen konstruksjon og alder.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert mangelfullt fall fra boligen, gjelder oppside av boligen. Sett fra vindu i oppholdsrom, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut
fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.
På befaringsdagen ble det registrert en mindre bekk fra overliggende terreng, som leder vann direkte mot boligen.
Det bør utføres terrengjusteringer og andre tiltak slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet.
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.
Det er ut ifra observasjoner (fuktmålinger) konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller forbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av etasjen vil og være avgjørende, i dette tilfellet innredet med vaskerom og oppholdsrom.
Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 1.4 Støttemurer

Forstøttningsmur med betong i front av boligen er funnet i orden.

Merknader: -
Lødd naturstein på siden av boligen er ikke vurdert, da denne har enkel standard og minner mer om lagrede steiner, derav ikke vurdert.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Yttervegger og bordkledning er fra byggeår.
Besiktiget fra bakkeplan.
-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning med museband som hindrer tilgang for mus og skadedyr men se kommentar under.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert mangelfull lufting av bordkledning ved balkongen i 2. etasje.
Terrassene er i ført direkte mot kledningen, noe som begrenser nødvendig utlufting av yttervegg og underliggende konstruksjon, i tillegg konstant oppfukting av kledningsbord.
Det aktuelle området bør etableres med bedre lufting for å sikre tilstrekkelig uttørking av kledningen. For øvrig vurderes luftingen av kledningen som tilfredsstillende på resten av fasaden. Mangelfull eller manglende lufting bak kledning kan medføre råteskader i både kledning og underliggende konstruksjon. Ved utviklet råte kan vann trenge inn bak kledningen og forårsake fukt- og vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er stedvis registrert manglende musetetting bak bordkledningen. Manglende tetting kan gi gnagere tilgang til konstruksjonen. Musetetting må derfor forbedres, anbefalt en gjennomgang rundt hele huset.

Bordkledningen vurderes å ha passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og utskifting av deler må påregnes. Det er registrert bord med sprekker, åpninger og generell slitasje. Utskifting av skadede og svekkede bord må påregnes for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av fasaden. Videre bør utvikling av sprekker og åpninger overvåkes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Et vindu er i plast (oppholdsrom 1. etasje) er fra nyere tid men usikker alder.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.

Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Vinduet i oppholdsrommet (PVC?vindu) har mangelfulle innsettingsdetaljer, og det mangler sålebenk i bunn. Dette medfører at betongen under vinduet blir konstant oppfuktet, noe som over tid kan gi risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Det må etableres fagmessig utførelse rundt vinduet, herunder korrekt innsetting, tetting og etablering av sålebenk, for å hindre videre fuktpåkjenning og redusere risiko for skader på konstruksjonen.
Vindu og dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer.
Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
Vindu/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid
Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet i de nærmeste årene.
Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte pakninger og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



4. Tak

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er bygget opp med W-takstoler, innvendig skråtak har malte plater.
Bjelkelag mot underliggende etasje er isolert.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate på boligen, vanlig på boliger fra oppføringstidspunktet.

Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Takkonstruksjonen er inspisert fra loft via takluke.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Isolasjonen er ført for langt ut mot yttertaket, noe som begrenser luftingen av takkonstruksjonen. Opprinnelige luftespalter (pappskuffer) er sammentrykt og gir ikke tilstrekkelig ventilasjon. Det er registrert manglende lufting mellom undertak og isolasjon, noe som kan gi kondensproblematikk.

Det er påvist fuktskjolder på deler av undertaket, som indikerer tidligere eller pågående fuktpåkjenning. Begrenset ventilering og manglende innsyn i konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, herunder råte, soppdannelse og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Det må etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen, eksempelvis ved åpning eller forbedring av luftespalter. Ventilasjonen skal sikre at kondens ikke oppstår, og at eventuell fuktighet som dannes, kan tørke ut.



TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak betong-stein fra byggeår.
Undertak er utført med sutaksplater, papp, strø og lekter, lettet på et par panner ved balkong.
Normal levetid på undertak og takstein er mellom 20-50 år.
Besiktiget fra bakkeplan, balkong og innvendig loft.
Loftet er utført som kaldt rom isolert ned mot boenheten.
-Det må påregnes en gjennomgang av samtlige bly i overganger og utvendig pipe.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
På befaringsdagen ble det registrert vanninntrenging på loftet i form av dråper mot gulv. Det ble i tillegg målt høyt fuktinnhold i mønekonstruksjonen, noe som indikerer pågående lekkasje eller betydelig fuktpåkjenning. Avviket krever strakstiltak og ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang.

Det er registrert groe av mose på takflaten. Rengjøring anbefales. Mose holder på fuktighet og kan over tid føre til råte i undertak og takkonstruksjon. Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg.

Tekking av yttertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Eldre taktekking har økt risiko for lekkasjer, som kan medføre skader og kostnader i underliggende konstruksjoner og overflater. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå.

Det gjøres oppmerksom på at det mangler snøfangere på takflaten. For å redusere risiko for snø- og isras, samt fare for personskader og materielle skader, bør montering av snøfangere vurderes der det er risiko for nedfall.

Estimerte kostnader som er medtatt gjelder kun for ytterligere undersøkelser og tetting av møne. Kostnader for utskifting eller utbedring av øvrige deler av yttertaket er ikke inkludert i beregningen.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast. Normal levetid er ca. 20-30 år.

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

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft er inspisert via loftsluke i soverom 2. etasje.
Loftet er utført som kaldt loft, deler av gulvet har sponplater på gulv. Loftet brukes som lagerplass.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Rør for lufting av kloakk er ført opp på loftet og står uisolert, noe som kan gi kondensdannelse på røroverflaten. Det ble registrert mindre fuktskjolder under røret, men det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Uisolerte avløpsluftinger på kaldt loft har økt risiko for kondenseringsskader, som over tid kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Røret bør isoleres i hele sin synlige lengde på loftet for å hindre kondens og redusere risiko for fuktskader. Det anbefales også ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å sikre at det ikke forekommer skjulte skader eller pågående fuktproblematikk.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

En terrasse med utgang fra soverom, oppført på bjelkelag, søyler og
kledd med terrassebord, bord er antatt fra nyere tid.
Rekkverk er i trespiler målt til ca. 100 cm. som er dagens krav til min. høyder.

En balkong med utgang fra kjøkken, fungerer som tak over inngangspart over ytterdør.
Tekkingen består av glassfiber, antatt fra byggeår. Rekkverk er i trevirke oppmålt til ca. 90 cm. høyde.
Avrenning fra balkong blir ført mot takrenne i front.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Bjelkelag og søyler er av eldre årgang og vurderes å ha behov for vedlikehold og delvis utskifting. Det er registrert manglende understøttelse av bjelkelaget på terrassen. I tillegg er søyler er ført direkte ned mot terreng. Dette øker risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader i trevirket.
Manglene vurderes samlet sett å redusere både sikkerhet, stabilitet og levetid for terrassekonstruksjonene.
Etablere korrekt understøttelse av bjelkelag og videre vurdering.
Heve søyler fra terreng og etablere punktfundamenter eller søylesko for å hindre fuktopptak og råte.

Tekking av balkongen ved kjøkkenet har passert sin normale levetid, og gjenværende levetid vurderes som begrenset. På bakgrunn av alder og slitasje bør tekkingen vurderes utskiftet, da risikoen for lekkasjer og påfølgende skader øker når materialene nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid.
I tillegg er det registrert mindre drypp mot yttervegg som følge av utett takrenne i tilknytning til balkongen. Dette kan over tid gi fuktpåkjenning på fasaden og øke risikoen for skader i underliggende konstruksjoner. Utbedring av takrennen bør derfor inngå som del av nødvendige tiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipen er oppmurt i lettklinker - elementer som er pusset og malt og sotluke er plassert i stuen.

Til informasjon er ikke ildsted montert i boligen på befaringsdagen.

Merknader: -
Beslag/bly rundt utvendig pipe anbefales inspisert ved utbedring av lekkasjer i yttertak.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, 1. etasje har støpt betong mot grunn.
Gulv i boligen har for det meste parkett, vinyl-belegg, fliser i entre/gang og oppholdsrom.

Det er registrert noe knirk i gulv.

De største høydeavvik som er registrert på gulvplan.
Nivelleringer i gulvplan.

1. Etasje har avvik på 9 mm. målt i entre/gang og stue.
2. Etasje har avvik på 10 mm. målt i kjøkken og soverom.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Oppholdsrom 1. etasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Rom under terreng har utforede isolerte vegger som har malte plater. Tak har panel.
Vegg i oppholdsrom har ikke bruk av plast (diffusjonsperre) men det er påvist bruk av plast i vegg på vaskerom. Kan tyde på at vegg i oppholdsrom er fra nyere tid, men usikkert årstall.
Plast skal ikke benyttes i konstruksjoner under terreng, da dette kan hindre uttørking og øke risikoen for fuktskader.
Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Oppholdsrom og vaskerom er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger. Det er foretatt hulltaking i vegger på to steder, i tillegg fuktsøk i gulv mot grunn flere steder.

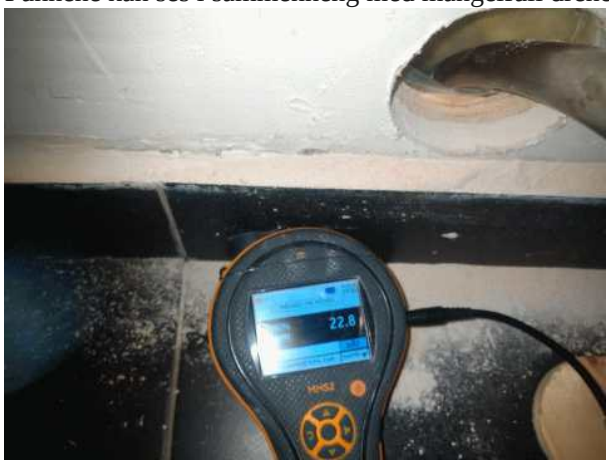
Forholdet gjelder oppside av boligen mot terreng, det er ikke påvist unormale funn av fukt lenger inn i rommene.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er påvist fukt i utforede vegger gjennom borhull i begge målte punkter. Fuktmålingene viser verdier mellom 18,6 – 22,8 % vektprosent. En måling på 22,8 % indikerer et klart fuktproblem i de utforede veggene mot grunnmur. Dette gir økt risiko for videre skadeutvikling under de rådende temperatur- og fuktforholdene.

Forhøyede fuktverdier i slike konstruksjoner medfører økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av både inneklima og bygningskonstruksjon. Det er registrert mangelfull ventilasjon i rommet, med redusert luftgjennomstrømning og dårlig luftkvalitet som følge. Ventilasjonen må forbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene. Skadede materialer må fjernes, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, som kan gi helsemessige konsekvenser og svekke bygningskonstruksjonen.

Funnene kan ses i sammenheng med mangelfull drenering og utvendig fuktsikring mot grunnmur.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i oppholdsrom, entre/gang har fliser.

Det ble utført fuktsøk flere steder med fuktindikator uten unormale funn.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Fliser i de aktuelle rommene har u?fagmessig utførelse og bærer preg av arbeid utført av ufaglært. Slike utførelsesfeil kan medføre redusert levetid, dårligere vedheft og økt risiko for sprekker, bomlyd i underliggende konstruksjoner.
Ujevnheter og mangelfull utførelse kan også føre til at fuger svekkes over tid.
Det ble registrert noen fliser med bom, manglende limdekning og en del manglende fugemasse.
Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no



Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Henviser til punk 9.1.1-2 for informasjon om vegger og gulv under terreng og fuktmålinger.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1. etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malte plater og betong på vegger, panel i tak og fliser på gulv.
Innredet med skap, benk, vask med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med naturlig avtrekk.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.
Våtrommet har ukjent alder men grunnstamme er fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Våtrommet har begrenset ventilasjon, da det kun er etablert naturlig avtrekk via ventiler i vegg. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå tilstandsgrad 0 eller 1. Dagens løsning gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet.

Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid. Løsningene vurderes som teknisk utdaterte, og konstruksjonen har passert sin normale brukstid. På bakgrunn av dette må våtrommet påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, samt for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulv har fliser med sokkelfliser og en sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men har begrenset fall mot sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Registrert et par fliser med bom. Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.
Fliser har u?fagmessig utførelse og bærer preg av arbeid utført av ufaglært. Slike utførelsesfeil kan medføre redusert levetid, dårligere vedheft og økt risiko for sprekker, bomlyd i underliggende konstruksjoner. Ujevnheter og mangelfull utførelse kan også føre til at fuger svekkes over tid.



TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig i sluk men synlig membran ved terskel.
Dokumentasjon på membranarbeid er ikke fremlagt.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom - i vegg på vaskerom - da vegger ikke er utstyrt med membran.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ikke registrert bruk av membran i gulv, kontrollert i sluk. Sluket fremstod svært skittent på befaringsdagen, noe som vanskeliggjør inspeksjon og kan påvirke funksjonen. Det er påvist fukt i vegg mot terreng, og disse funnene indikerer at våtrommet ikke lenger fungerer etter dagens krav til fuktsikring. Vedvarende fukt kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring gir økt risiko for vanninntrengning og skader på bygget.

Våtrommet vurderes å ha utlevd sin normale levetid og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning og utførelse må dokumenteres ved oppgradering.

Fuktproblemer som skyldes mangelfull drenering og utvendig fuktsikring må utbedres før våtrommet rehabiliteres, da fukt i vegg trolig kan relateres til dette avviket.

Takstmannens prisvurdering for utskiftning antas å ligge mellom kr 100 000 og 300 000.



10.2 Bad 1. etasje.

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Bad 1. etasje har baderomsplater, tak har malte plater.
Gulvvarme består av trinnstyrte varmekabler, vinyl-belegg på gulv.
En sluk i plast plassert i dusj.
Innredning med servant, blandebatteri og speilskap
Vegghengt toalett, dusj med dører i glass, blandebatteri og garnityr. Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Badet har mekanisk avtrekk på vegg.

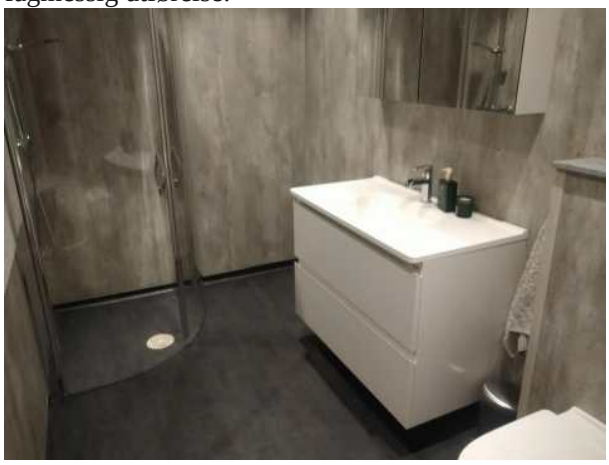
Våtrommet er delvis rehabilitert, årstall usikkert.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av dusj er ikke dette en
utfordring da glassvegger begrenser vannsøl/sprut.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det må etableres drenshull ved toalettet slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og kan renne ut på gulvet. Manglende lekkasjevarsling medfører risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har ikke dokumentasjon på utførelse, og det foreligger dermed usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fagmessig utførelse.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulv har en sluk i plast, vinyl-belegg med oppbrett mot vegger.
Trinnstyrt gulvvarme.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, lokalt godt fall i dusjsone men stedvis mindre motfall utenfor dusj.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Ujevnt underlag i gulvplan, urenheter ligger under vinyl-belegg. Medfører til dårlig finish i overflate.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på gulv er i dette tilfellet vinyl-belegg, registrert ved sluk klemt via klemring. Ukjent alder på vinyl-belegget men antatt ca. 10 år gammelt.
Vegger har baderomsplater som fuktsikring.

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

Det er fuktkontrollert i et tilstøtende rom, - i dette tilfellet oppholdsrom - uten funn av fukt i konstruksjonen.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Rørgjennomføringer under servant er utført uten korrekt mansjett, noe som gir en åpen glippe rundt gjennomføringen. Dette avviker fra preaksepterte løsninger for våtrom, hvor gjennomføringer skal være tett utført for å hindre fuktvandring. Åpningen kan føre til lekkasje mot veggkonstruksjonen ved søl eller ved en eventuell lekkasje i avløpet, og øker risikoen for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales at gjennomføringen tettes med egnet masse eller mansjettløsning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Vinylbelegg ved toalettkasse mangler korrekt sveis på oppbrett, og det er registrert synlig trevirke uten bruk av fuktbestandige materialer. Dette er ikke i tråd med krav til materialbruk i våtsoner og innebærer økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling.

Membranarbeid mangler dokumentasjon, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Det foreligger ikke verifiserbar informasjon om oppbygging, materialbruk eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Levetiden til membraner varierer etter kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til lekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet vurderes å ha kort gjenværende levetid, og det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå, men risikoen for skadeutvikling øker med alder og manglende dokumentasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2. etasje.

TG 2 11.1 Kjøkken 2. etasje.

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

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

Kjøkkeninnredning har profilerte fronter, benkeplate i laminat med vask, blandebatteri, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og micro.
Ventilert med ventilator over platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Stålplater på vegg over benkeplate.

Kjøkkeninnredning har ukjent alder men er av eldre årgang.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Skap under vask har mindre svellskader, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.

Kjøkkeninnredningen har normal aldersslitasje på fronter og utstyr. Det er ikke registrert direkte skader, men innredningen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid og må påregnes fornyet i løpet av de nærmeste årene.
På generelt grunnlag anbefales det å etablere automatisk stoppeventil med føler under kjøle-/fryseskap for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget uten unormale slitasje. Noe sprekker og slitasje må allikevel forventes. Deler av overflater er fra byggeår.
Det er registrert en del uferdige/u-fagmessige tilpasninger i boligen.
Noen dører subber i gulv/karm og har behov for justering.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det må påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard.
Omfanget av tiltak avhenger av ønsket nivå ved oppgradering.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Stoppekranen er montert i vaskerom.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er fra byggeår.
Forventet levetid plast og kobber-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er anslått til ca. 50 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel.
I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere har ukjent alder, men antar rundt 10 år.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert iringer på rørkobling på toppen av berederen, særlig fra ett av rørene. Dette kan indikere begynnende korrosjon eller fuktpåvirkning i koblingen. Forholdet vurderes ikke som akutt, men anbefales holdt under jevnlig oppsikt for å avdekke eventuell utvikling.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskriftskrav. Varmtvannsberedere skal være fast tilkoblet av hensyn til sikkerhet og belastning på kursen. Det anbefales at autorisert elektroinstallatør etablerer korrekt fast tilkobling.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på vegg i front av boligen.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg i stue. Varmepumpen har ukjent alder men antatt over 10 år gammel.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert ulyder fra varmepumpen, med kraftig during ved oppstart samt ved normal drift. Slike lyder kan indikere slitasje på kompressor, vifte eller andre bevegelige komponenter, og bør følges opp for å avdekke eventuell utvikling.

Varmepumpen vurderes å ha passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, noe som øker sannsynligheten for driftsfeil og behov for service eller utskifting. Det anbefales å innhente faglig vurdering og vurdere vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen består av ventiler i vegger og vindu med naturlig avtrekk.
Mekanisk avtrekk i bad montert på vegg med direkte avtrekk mot yttervegg, godt avtrekk.
Ventilator over platetopp på kjøkken med godt avtrekk men se kommentar under.

Opprinnelig har boligen et ventilasjonsanlegg montert på loft, dette er ikke i bruk på befaringsdagen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er ført i kanal opp til loft, men ventilasjonskanalen er ikke ført ut over tak. Dette medfører at stekeos og matlukt fra kjøkkenet kun ledes opp på loftet, noe som er et klart avvik fra preaksepterte løsninger for avtrekk fra kjøkken.

Forholdet kan gi oppbygging av lukt, fettpartikler og fukt på loftet, og over tid øke risikoen for tilsmussing, kondens og påvirkning av konstruksjoner dersom ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

Avtrekket må føres ut over tak for å sikre korrekt funksjon og hindre at matlukt og stekeos spres til loftsrommet.

Boligen har generelt begrenset antall ventiler, og den totale luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig. Redusert ventilasjon kan gi dårligere luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for kondens- og fuktrelaterte skader over tid.

Det anbefales at ventilasjonen vesentlig forbedres, for eksempel ved å etablere flere ventiler i oppholdsrom og soverom, samt sikre tilfredsstillende tilførsel og avtrekk i henhold til gjeldende anbefalinger.



Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje er en del av boligen, med parkeringsplass for en bil.
Garasje har støpt betonggulv og vegger, vegger og gulv er malt.
Tak har gipsplater, usikker konstruksjon da denne delen er gjenkledd.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er påvist fukt i gulv og i nedre del av betongvegger. Forholdet kan ses i sammenheng med manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering rundt boligen. Slike funn er typiske i konstruksjoner under terreng når fuktbelastningen er høy og avrenning ikke fungerer optimalt.

Garasjen har ikke tilstrekkelig ventilasjon, og luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig. Dette kan bidra til økt fuktbelastning, kondens og uttørking av konstruksjonene.

Maling på gulv har stedvise avflassinger, noe som indikerer at betongen er fuktig og at overflatebehandlingen ikke har hatt tilfredsstillende vedheft under de rådende fuktforholdene.

Garasjen består i hovedsak av betong i områdene hvor det er registrert fukt. Betong tåler fuktige miljøer bedre enn andre materialer, men vedvarende fukt kan likevel gi risiko for saltutslag, overflateforvitring og økt nedbrytning over tid.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er montert på vegg i entré i 1. etasje, og er utstyrt med automatiske sikringer samt egen måler i skapet.

Den elektriske installasjonen er i hovedsak fra byggeår. Det er mulig at deler av anlegget er oppgradert, men dette er ikke dokumentert, og samsvarserklæring er ikke fremlagt. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet rundt utførelse, alder og tilstand på deler av anlegget.

Det er registrert flere elektriske rør som er delvis festet til bjelkelaget under terrasse på oppsiden av boligen. Installasjonen har ufagmessig utførelse, og festemetode og føringsvei vurderes som ikke tilfredsstillende. Forholdet kan medføre mekanisk påkjenning, fuktpåvirkning eller skade på kabler over tid.

Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil og redusert sikkerhet.

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

Merknader: -

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen blir oppvarmet av varmepumpe og varmekabler.
Det er registrert slukke-utstyr samt brannvarslere. Men pulverapparat er utgått på dato og må kjøpes nytt.
-Det er ikke foretatt -opplyst- radonmålinger i boligen. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring. Anbefalt utført målinger.
Støttemurer i front og på side av boligen mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter.
Rekkverk må monteres for å forhindre personskader.
Det mangler håndløper i utvendig trapp og delvis i innvendig trapp, monter håndløper for økt sikkerhet.

Dagslysflater i 1. etasje er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det er registrert mangelfull lufting av bordkledning ved balkongen i 2. etasje. Terrassene er i ført direkte mot kledningen, noe som begrenser nødvendig utlufting av yttervegg og underliggende konstruksjon, i tillegg konstant oppfukting av kledningsbord. Det aktuelle området bør etableres med bedre lufting for å sikre tilstrekkelig uttørking av kledningen. For øvrig vurderes luftingen av kledningen som tilfredsstillende på resten av fasaden. Mangelfull eller manglende lufting bak kledning kan medføre råteskader i både kledning og underliggende konstruksjon. Ved utviklet råte kan vann trenge inn bak kledningen og forårsake fukt- og vanninntrengning i konstruksjonen. Det er stedvis registrert manglende musetetting bak bordkledningen. Manglende tetting kan gi gnagere tilgang til konstruksjonen. Musetetting må derfor forbedres, anbefalt en gjennomgang rundt hele huset. Bordkledningen vurderes å ha passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og utskifting av deler må påregnes. Det er registrert bord med sprekker, åpninger og generell slitasje. Utskifting av skadede og svekkede bord må påregnes for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av fasaden. Videre bør utvikling av sprekker og åpninger overvåkes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduet i oppholdsrommet (PVC?vindu) har mangelfulle innsettingsdetaljer, og det mangler sålebenk i bunn. Dette medfører at betongen under vinduet blir konstant oppfuktet, noe som over tid kan gi risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner. Det må etableres fagmessig utførelse rundt vinduet, herunder korrekt innsetting, tetting og etablering av sålebenk, for å hindre videre fuktpåkjenning og redusere risiko for skader på konstruksjonen. Vindu og dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer. Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler. Vindu/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet i de nærmeste årene. Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte pakninger og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Isolasjonen er ført for langt ut mot yttertaket, noe som begrenser luftingen av takkonstruksjonen. Opprinnelige luftespalter (pappskuffer) er sammentrykt og gir ikke tilstrekkelig ventilasjon. Det er registrert manglende lufting mellom undertak og isolasjon, noe som kan gi kondensproblematikk. Det er påvist fuktskjolder på deler av undertaket, som indikerer tidligere eller pågående fuktpåkjenning. Begrenset ventilering og manglende innsyn i konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, herunder råte, soppdannelse og svekkelse av bærende konstruksjoner. Det må etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen, eksempelvis ved åpning eller forbedring av luftespalter. Ventilasjonen skal sikre at kondens ikke oppstår, og at eventuell fuktighet som dannes, kan tørke ut.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting/gjennomgang, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av yttertak. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.
5.1	Innvendig Loft

©mstr.no

	Rør for lufting av kloakk er ført opp på loftet og står uisolert, noe som kan gi kondensdannelse på røroverflaten. Det ble registrert mindre fuktskjolder under røret, men det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Uisolerte avløpsluftinger på kaldt loft har økt risiko for kondenseringsskader, som over tid kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Røret bør isoleres i hele sin synlige lengde på loftet for å hindre kondens og redusere risiko for fuktskader. Det anbefales også ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å sikre at det ikke forekommer skjulte skader eller pågående fuktproblematikk.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Bjelkelag og søyler er av eldre årgang og vurderes å ha behov for vedlikehold og delvis utskifting. Det er registrert manglende understøttelse av bjelkelaget på terrassen. I tillegg er søyler er ført direkte ned mot terreng. Dette øker risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader i trevirket. Manglene vurderes samlet sett å redusere både sikkerhet, stabilitet og levetid for terrassekonstruksjonene. Etablere korrekt understøttelse av bjelkelag og videre vurdering. Heve søyler fra terreng og etablere punktfundamenter eller søylesko for å hindre fuktopptak og råte. Tekking av balkongen ved kjøkkenet har passert sin normale levetid, og gjenværende levetid vurderes som begrenset. På bakgrunn av alder og slitasje bør tekkingen vurderes utskiftet, da risikoen for lekkasjer og påfølgende skader øker når materialene nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid. I tillegg er det registrert mindre drypp mot yttervegg som følge av utett takrenne i tilknytning til balkongen. Dette kan over tid gi fuktpåkjenning på fasaden og øke risikoen for skader i underliggende konstruksjoner. Utbedring av takrennen bør derfor inngå som del av nødvendige tiltak.
9.1.2	Oppholdsrom 1. etasje Gulvets overflate
	Fliser i de aktuelle rommene har u?fagmessig utførelse og bærer preg av arbeid utført av ufaglært. Slike utførelsesfeil kan medføre redusert levetid, dårligere vedheft og økt risiko for sprekker, bomlyd i underliggende konstruksjoner. Ujevnheter og mangelfull utførelse kan også føre til at fuger svekkes over tid. Det ble registrert noen fliser med bom, manglende limdekning og en del manglende fugemasse. Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.
10.1.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	Våtrommet har begrenset ventilasjon, da det kun er etablert naturlig avtrekk via ventiler i vegg. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå tilstandsgrad 0 eller 1. Dagens løsning gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet. Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid. Løsningene vurderes som teknisk utdaterte, og konstruksjonen har passert sin normale brukstid. På bakgrunn av dette må våtrommet påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, samt for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
10.1.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men har begrenset fall mot sluk. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Registrert et par fliser med bom. Selv om bom eller hullyd ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes. Fliser har u?fagmessig utførelse og bærer preg av arbeid utført av ufaglært. Slike utførelsesfeil kan medføre redusert levetid, dårligere vedheft og økt risiko for sprekker, bomlyd i underliggende konstruksjoner. Ujevnheter og mangelfull utførelse kan også føre til at fuger svekkes over tid.
10.2.1	Bad 1. etasje. Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det må etableres drenshull ved toalettet slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og kan renne ut på gulvet. Manglende lekkasjevarsling medfører risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har ikke dokumentasjon på utførelse, og det foreligger dermed usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fagmessig utførelse.
10.2.2	Bad 1. etasje. Overflate gulv
	Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, lokalt godt fall i dusjsone men stedvis mindre motfall utenfor dusj. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Ujevnt underlag i gulvplan, urenheter ligger under vinyl-belegg. Medfører til dårlig finish i overflate.
10.2.3	Bad 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	Rørgjennomføringer under servant er utført uten korrekt mansjett, noe som gir en åpen glippe rundt gjennomføringen. Dette avviker fra preaksepterte løsninger for våtrom, hvor gjennomføringer skal være tett utført for å hindre fuktvandring. Åpningen kan føre til lekkasje mot veggkonstruksjonen ved søl eller ved en eventuell lekkasje i avløpet, og øker risikoen for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales at gjennomføringen tettes med egnet masse eller mansjettløsning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring. Vinylbelegg ved toalettkasse mangler korrekt sveis på oppbrett, og det er registrert synlig trevirke uten bruk av fuktbestandige materialer. Dette er ikke i tråd med krav til materialbruk i våtsoner og innebærer økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling. Membranarbeid mangler dokumentasjon, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Det foreligger ikke verifiserbar informasjon om oppbygging, materialbruk eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Levetiden til membraner varierer etter kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til lekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet vurderes å ha kort gjenværende levetid, og det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå, men risikoen for skadeutvikling øker med alder og manglende dokumentasjon.
11.1	Kjøkken 2. etasje. Kjøkken 2. etasje.
	Skap under vask har mindre svellskader, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Kjøkkeninnredningen har normal aldersslitasje på fronter og utstyr. Det er ikke registrert direkte skader, men innredningen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid og må påregnes fornyet i løpet av de nærmeste årene. På generelt grunnlag anbefales det å etablere automatisk stoppeventil med føler under kjøle-/fryseskap for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.
12.1	Andre rom
	Det må påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard. Omfanget av tiltak avhenger av ønsket nivå ved oppgradering.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel. I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.
13.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det er registrert iringer på rørkobling på toppen av berederen, særlig fra ett av rørene. Dette kan indikere begynnende korrosjon eller fuktpåvirkning i koblingen. Forholdet vurderes ikke som akutt, men anbefales holdt under jevnlig oppsikt for å avdekke eventuell utvikling. Berederen er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskriftskrav. Varmtvannsberedere skal være fast tilkoblet av hensyn til sikkerhet og belastning på kursen. Det anbefales at autorisert elektroinstallatør etablerer korrekt fast tilkobling.
13.4	Varmesentraler
	Det er registrert ulyder fra varmepumpen, med kraftig during ved oppstart samt ved normal drift. Slike lyder kan indikere slitasje på kompressor, vifte eller andre bevegelige komponenter, og bør følges opp for å avdekke eventuell utvikling. Varmepumpen vurderes å ha passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, noe som øker sannsynligheten for driftsfeil og behov for service eller utskifting. Det anbefales å innhente faglig vurdering og vurdere vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.
13.5	Ventilasjon
	Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er ført i kanal opp til loft, men ventilasjonskanalen er ikke ført ut over tak. Dette medfører at stekeos og matlukt fra kjøkkenet kun ledes opp på loftet, noe som er et klart avvik fra preaksepterte løsninger for avtrekk fra kjøkken. Forholdet kan gi oppbygging av lukt, fettpartikler og fukt på loftet, og over tid øke risikoen for tilsmussing, kondens og påvirkning av konstruksjoner dersom ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt. Avtrekket må føres ut over tak for å sikre korrekt funksjon og hindre at matlukt og stekeos spres til loftsrommet. Boligen har generelt begrenset antall ventiler, og den totale luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig. Redusert ventilasjon kan gi dårligere luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for kondens- og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales at ventilasjonen vesentlig forbedres, for eksempel ved å etablere flere ventiler i oppholdsrom og soverom, samt sikre tilfredsstillende tilførsel og avtrekk i henhold til gjeldende anbefalinger.
14.1	Garasje – uthus
	Det er påvist fukt i gulv og i nedre del av betongvegger. Forholdet kan ses i sammenheng med manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering rundt boligen. Slike funn er typiske i konstruksjoner under terreng når fuktbelastningen er høy og avrenning ikke fungerer optimalt. Garasjen har ikke tilstrekkelig ventilasjon, og luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig. Dette kan bidra til økt fuktbelastning, kondens og uttørking av konstruksjonene. Maling på gulv har stedvise avflassinger, noe som indikerer at betongen er fuktig og at overflatebehandlingen ikke har hatt tilfredsstillende vedheft under de rådende fuktforholdene. Garasjen består i hovedsak av betong i områdene hvor det er registrert fukt. Betong tåler fuktige miljøer bedre enn andre materialer, men vedvarende fukt kan likevel gi risiko for saltutslag, overflateforvitring og økt nedbrytning over tid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Det er registrert mangelfullt fall fra boligen, gjelder oppside av boligen. Sett fra vindu i oppholdsrom, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. På befaringsdagen ble det registrert en mindre bekk fra overliggende terreng, som leder vann direkte mot boligen. Det bør utføres terrengjusteringer og andre tiltak slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. Det er ut ifra observasjoner (fuktmålinger) konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller forbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av etasjen vil og være avgjørende, i dette tilfellet innredet med vaskerom og oppholdsrom. Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	På befaringsdagen ble det registrert vanninntrenging på loftet i form av dråper mot gulv. Det ble i tillegg målt høyt fuktinnhold i mønekonstruksjonen, noe som indikerer pågående lekkasje eller betydelig fuktpåkjenning. Avviket krever strakstiltak og ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang. Det er registrert groe av mose på takflaten. Rengjøring anbefales. Mose holder på fuktighet og kan over tid føre til råte i undertak og takkonstruksjon. Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg. Tekking av yttertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Eldre taktekking har økt risiko for lekkasjer, som kan medføre skader og kostnader i underliggende konstruksjoner og overflater. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Det gjøres oppmerksom på at det mangler snøfangere på takflaten. For å redusere risiko for snø- og isras, samt fare for personskader og materielle skader, bør montering av snøfangere vurderes der det er risiko for nedfall. Estimerte kostnader som er medtatt gjelder kun for ytterligere undersøkelser og tetting av møne. Kostnader for utskifting eller utbedring av øvrige deler av yttertaket er ikke inkludert i beregningen.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Oppholdsrom 1. etasje Veggenes og himlingens overflater
	Det er påvist fukt i utforede vegger gjennom borhull i begge målte punkter. Fuktmålingene viser verdier mellom 18,6 – 22,8 % vektprosent. En måling på 22,8 % indikerer et klart fuktproblem i de utforede veggene mot grunnmur. Dette gir økt risiko for videre skadeutvikling under de rådende temperatur- og fuktforholdene. Forhøyede fuktverdier i slike konstruksjoner medfører økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av både inneklima og bygningskonstruksjon. Det er registrert mangelfull ventilasjon i rommet, med redusert luftgjennomstrømning og dårlig luftkvalitet som følge. Ventilasjonen må forbedres. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene. Skadede materialer må fjernes, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, som kan gi helsemessige konsekvenser og svekke bygningskonstruksjonen. Funnene kan ses i sammenheng med mangelfull drenering og utvendig fuktsikring mot grunnmur.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	Det er ikke registrert bruk av membran i gulv, kontrollert i sluk. Sluket fremstod svært skittent på befaringsdagen, noe som vanskeliggjør inspeksjon og kan påvirke funksjonen. Det er påvist fukt i vegg mot terreng, og disse funnene indikerer at våtrommet ikke lenger fungerer etter dagens krav til fuktsikring. Vedvarende fukt kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring gir økt risiko for vanninntrengning og skader på bygget. Våtrommet vurderes å ha utlevd sin normale levetid og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, slukløsning og utførelse må dokumenteres ved oppgradering. Fuktproblemer som skyldes mangelfull drenering og utvendig fuktsikring må utbedres før våtrommet rehabiliteres, da fukt i vegg trolig kan relateres til dette avviket.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260145
Addresse	Bruraleite 7		
Postnr.	4331	Sted	ÅLGÅRD
Selgers navn	Thomas Høgemark		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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?

Rom som er bygget en eller annen gang etter byggeår.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.06.2026

Signert av *Thomas Høgemark*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bruraleite 7, 4331 ÅLGÅRD**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309855**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12798040**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **184**
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 **1990**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **181,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 188 kWh**

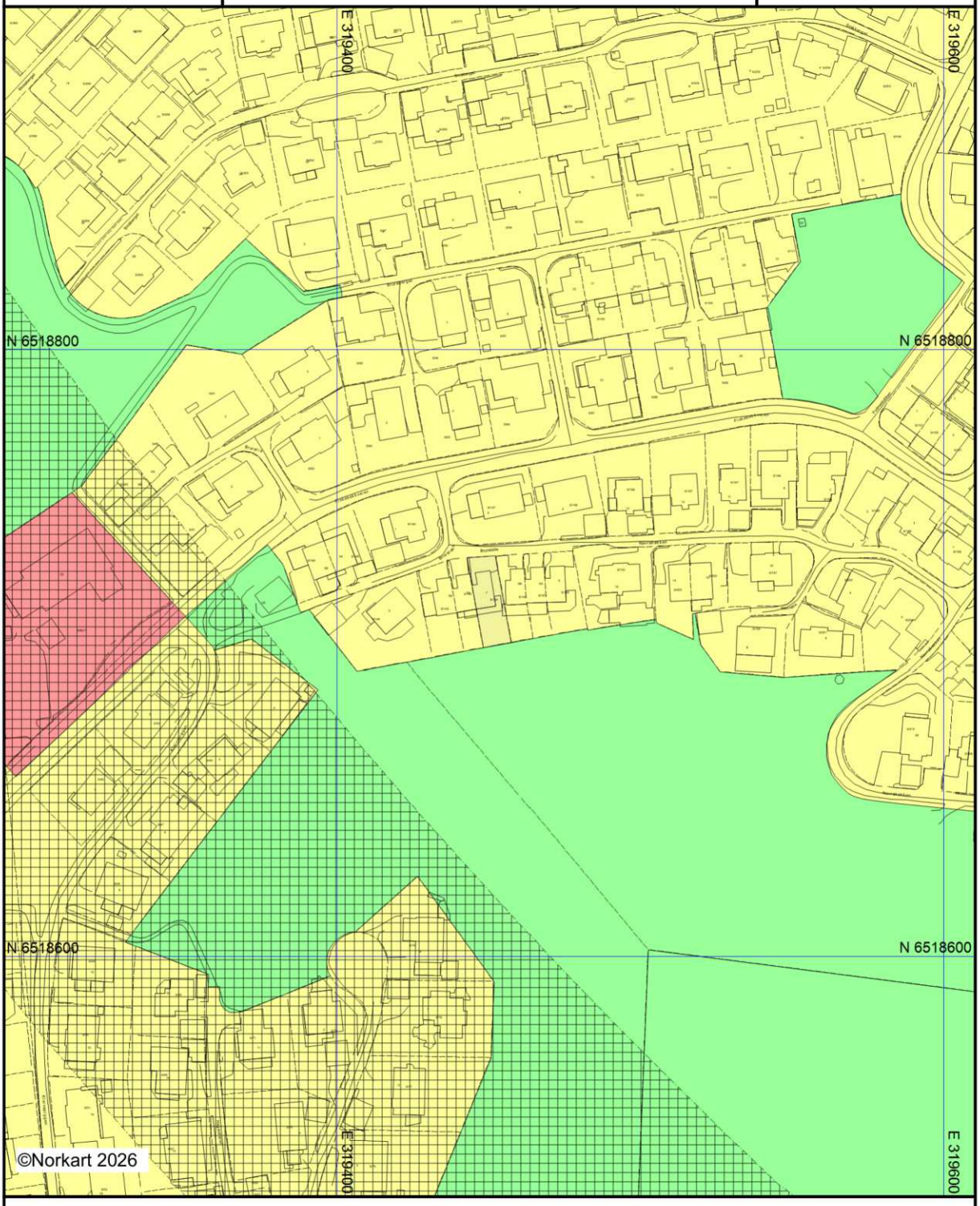
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/184
Adresse: Bruraleite 7
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndlegginggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

VEG

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

Bygninger

- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

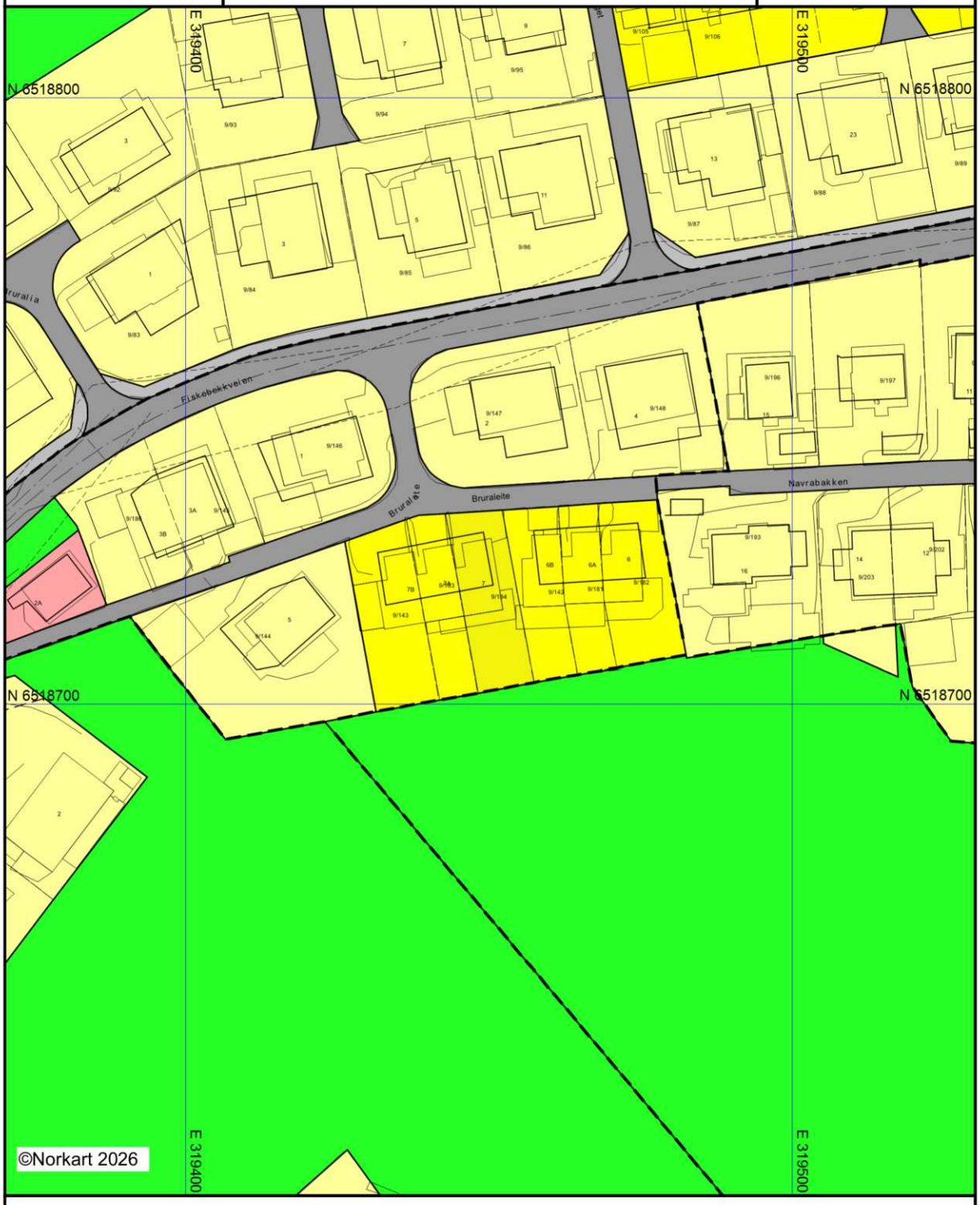
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/184
Adresse: Bruraleite 7
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Annet friområde
- Anlegg for telekommunikasjon

VEG

- Annet vegareal
- Vegdekkekant

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Bygninger

- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Gjesdal kommune
Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard
Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 02.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bruraleite 7, 4331 ÅLGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	**Delareal** 276 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19880002
Navn	Fiskebekkdalen, delplan 3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/695/Bestemmelser%2019880002.pdf
Delarealer	**Delareal** 276 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR FISKEBEKK-DALEN, GJESDAL KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for småhus-bebyggelse, forretning og offentlige bygninger.

Av andre reguleringsformål er vist trafikkområder med arealer for kjørende og gående, spesialområder for gravlund og høydebasseng samt friområder i form av turterreng og arealer for lek.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense

AREALER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 2. I planen er 1. byggetrinn detaljregulert, mens de øvrige boligarealene er flateregulert.
Før de flatregulerte boligarealene kan bebygges, skal det foreligge egne bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplanene skal fastlegge tomte-inndeling, byggesoner, adkomstforhold, gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§ 3. På de enkelte tomter kan det oppføres bolig i 1. etasje, samt loftsetasje.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates innredet underetasje i samsvar med bygge-forskriftene.
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
I særlige tilfeller kan bygningers plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 4. Boligens grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 25%, med mindre dette er særskilt vedtatt i bebyggelsesplanen.

§ 5. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomhet tilknyttet boligen tillates.

§ 6. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmtak med takvinkel fra 27 - 32 grader. Maksimal innvendig takhøyde fra overkant gulv til underkant sperr i møne skal imidlertid ikke overstige 3,0 m.

§ 7. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vegen kan bygningsrådet tillate avstand til vegkant ned til 1,0 m der dette er trafikksikkerhetmessig ubetenkelig. Når garasjen legges vinkelrett på vegen, skal avstanden være minimum 5,0 m.
I tillegg til garasje skal det minimum være 1 biloppstil-lingsplass pr. leilighet på egen grunn.

§ 8. Garasjer som kan oppføres frittliggende, skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Egengodkjent av Gjesdal kommunestyre
den 20.05.86 i sak 66 i
medhold av bygningslovens § 26 nr. 6
jfr. Miljøverndept. vedtak av 27. februar
1984. GJESDAL KOMMUNE

Plassering av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 9. Gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom eiendommene kan det oppføres gjerde med høyde mak. 1,2 m. Bygningsrådet kan fastsette høyde på eventuelle støttemurer.

AREALER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 10. Innenfor områdene avsatt for offentlige bygninger skal det oppføres kirke,barnehage, tranformatorkiosk og telesentral. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25

FRIOMRÅDER

§ 11. Lebeplantning, arrangement for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet anlegges i friområder. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppfæørt bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene. Grendehus kan oppføres i friområdet som vist i planen.

OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 12. Området skal anvendes som gravlund.
Innenfor området kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til gravlunden.

Detaljplanen for gravlunden skal godkjennes av Stavanger Stiftsdireksjon.

§ 13. BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

Vegene skal ha bredde stigningsforhold og kurvatur i samsvar med vegnormalene, med de tilpasninger til lokale forhold som følger av de kommunaltekniske normene.

§ 14. FELLESBESTEMMELSER

a. Innenfor frisiktsonene, arealet mellom frisiktslinje og vei, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veier planum.

b. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.

c. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.

d. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Ålgård, den 8. januar 1986

Revidert 25.4.1986

(32)

Egengodkjent av Gjesdal kommunestyre den 20.05.86 i sak 66 i medhold av bygningslovens § 26 nr. 6 jfr. Miljøverndept. vedtak av 27. februar 1984.
GJESDAL KOMMUNE
Ordføreren

(32)

Utskriftsdato: 02.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1122 - 9/184//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	276,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6518717,25	**Øst**	319450,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6518703,56	319457,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,38	
2	6518732,1	319452,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,02	
3	6518731,49	319442,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,37	
4	6518701,86	319448,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,12	

Gjesdal kommune

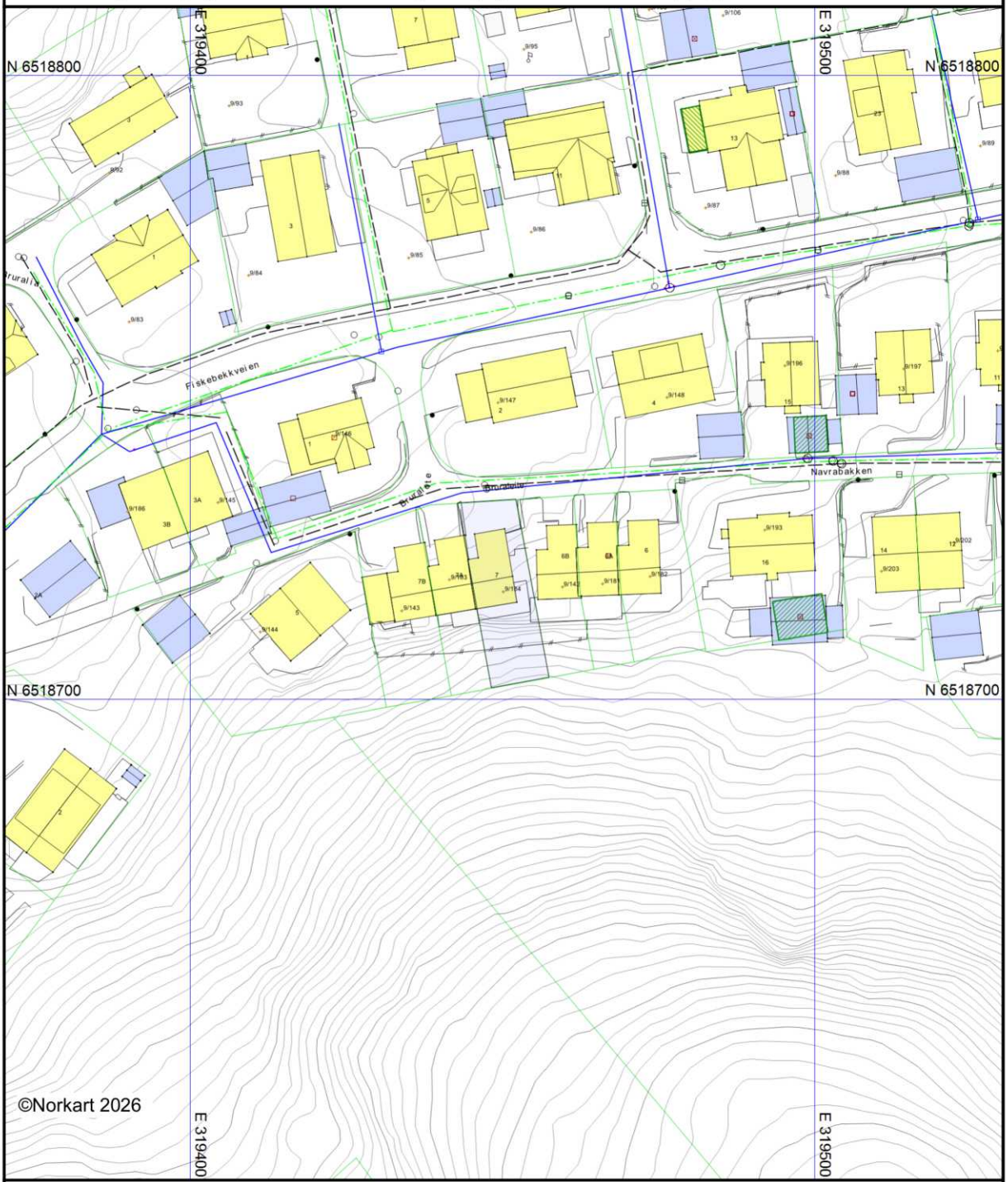
Grunnkart

Eiendom: 9/184
Adresse: Bruraleite 7
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Utskriftsdato: 04.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bruraleite 7, 4331 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2143.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** — **Årlig avgift** Variabel etter areal kr 5016.- + mva ☒ Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 kr .- + mva ☐ Leie av vannmåler kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2347.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** — **Årlig avgift** Variabel som for vann kr 4648.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 2670,-
Renovasjon	kr 4080.- + mva
Hytterenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

Feiing	kr 325.-
1. termin 2026 Totalt pr år	kr 12187.- inkl mva kr 24374.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Utskriftsdato: 04.06.2026

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bruraleite 7, 4331 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	☒
Privat vei	☐

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	☒
Offentlig avløp	☒

Privat vann	☐
Privat avløp	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJESDAL KOMMUNE
Bygningssjefen 4330 ÅLGÅRD

Hetlandhus A/S
Nilsabakken 2
4330 Ålgård

Ark.nr. 9/184 Vår ref: kh Dato: 21.08.1990

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	Per Malde	G.nr.	9
Byggemelder:	Hetlandhus A/S	B.nr.	184
Bygningens art:	Vertikaltdelt bolig	Matr. nr.	
Konstruksjon:	Bindingsverk	Sak nr.	64/90

I henhold til besiktigelse den 10.08.90 og 21.08.90 meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres bolig med adresse Bruraleite 7.

Følgende arbeider gjenstår:

Plan 2: 1. Isolering av yttervegger i bod.
Plan 3: OK
Plan 4: 2. Montering av røykvarsler.
Plan 1: 3. Ventilasjon i garasje.
Utv. 4. Tilkopling av takrennenedløp.

Punkt 2 og 4 må utføres snarest og innen 21.11.90.
Punkt 1 må utføres innen 21.08.91.
Punkt 3 må utføres ved innsetting av garasjeport eller senest 21.08.91.

NB! Rørlegger må innsende ferdigmelding m/målsatt skisse over utv. opplegg. Ansvarshavende må returnere inspeksjonskort i utfylt stand.
Branninspektør eller bygningskontrollen må varsles når ilsted er montert.

TEKNISK ETAT I GJESDAL
for bygningssjefen

Kåre Hetland jr.
Bygningskontrollør

Kopi sendt: Tormod Selvikvåg & Trude Tjessem, Bruraleite 7, 4330 Ålgård

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Gjesdal kommune: Grunneiendom 1122-9/184

Norkart
Utskriftsdato: 02.06.2026 10:04

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FISKEBEKKDALEN 74F	Beregnet areal	276.2
Etablert dato	03.08.1990	Historisk oppgitt areal	276
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.08.1990	52/90		9/143 (-276), 9/184 (276)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6518717.25	319450.14	0	Ja	276.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØGEMARK THOMAS F210191*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BRURALEITE 7 4331 ÅLGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bruraleite 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4331 ÅLGÅRD	Kirkesogn	06030502 Ålgård
Grunnkrets	108 Kodlifjell	Tettsted	4601 Ålgård/Figgjo
Valgkrets	1 Ålgård		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12798040		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	21.08.1990

1: Bygning 12798040: Rekkehus (131), Tatt i bruk 21.08.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.03.1990	02.03.1990	
Igangsettingstillatelse	20.03.1990	20.03.1990	
Tatt i bruk	21.08.1990	21.08.1990	

Bruksenheter

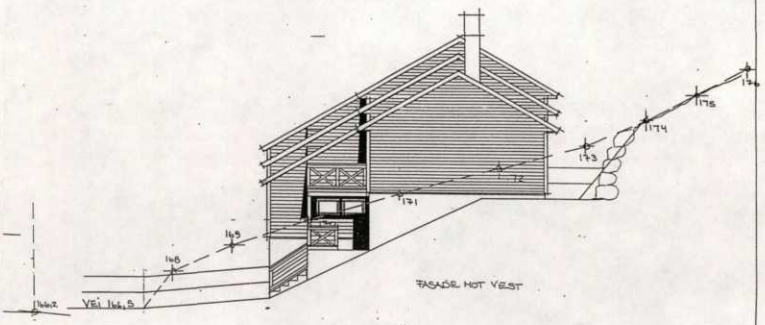
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bruraleite 7	H0101	9/184	117	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

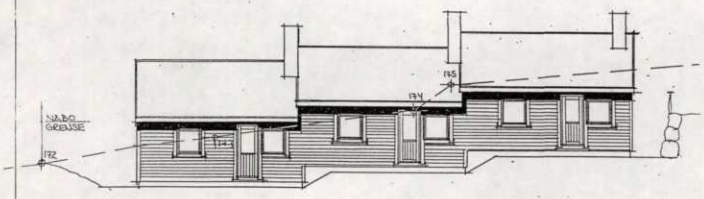
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0
U01	0	24	0	24	0	0	0



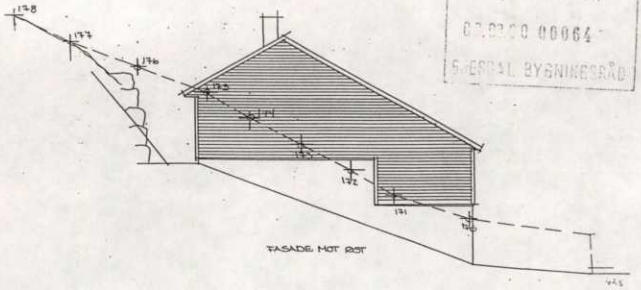
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

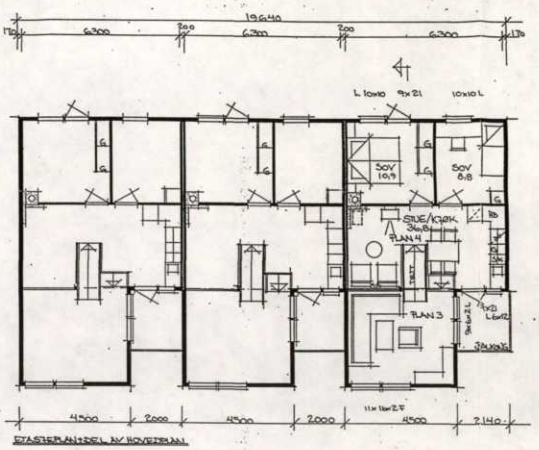


FASADE MOT ØST

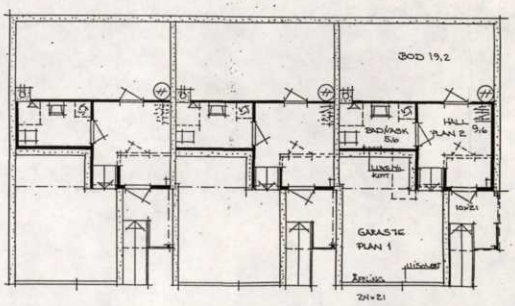
GODKJENT SAKSNR.
07.02.00 00064
GJESDAL BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE HETLANDHUS					
BYGGEPLASS BRURALEITE 7	GNR	BNR			
KOMMUNE GJESDAL					
MÅL 1:100	ERSTATNING FOR		SANITÆRE		
			BRA Bruksareal	BA Beregnet areal	BTA Bruttoareal
TEGN BME DATO 2.2.90	KJELLER/UNDERETG		M²	M²	188,1 M²
TRAC DATO	1. ETG		M²	M²	BYA
KONTR DATO 7.2.90	2. ETG/LOFT		M²	M²	Bebygd areal M²
	SUM		92,3 M²	75,8 M²	

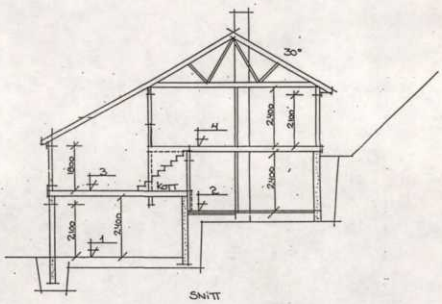
Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



ETASJEPLAN 1 DEL AV HOVEDPLAN



HOVEDPLAN 1 GARASJE



SNITT

GODKJENT SAKSNR.
07.0390 00064
SØRDAL BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE HETLANDHUS						
BYGGEPLASS BRURALEITE 7	GNR	BNR	DK			
KOMMUNE GJESDAL						
MÅL 1:100	ERSTATNING FOR		SAK/TYPE	BRA Bruksareal	BI Bebygd areal	BTA Brutto areal
TEGN JNG.	DATO 2.2.90	ETASJEPLAN		41,3 M²	24,8 M²	TOTALT 188,1 M²
TRAC	DATO	HOVEDPLAN (MEZZANIN)		16,2 M²	14,2 M²	BTA - Bebygd areal M²
KONTR. JJ	DATO 22.9.90	" "		34,8 M²	34,8 M²	
		SUM		92,3 M²	75,8 M²	

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Skal kunden tegningen til stilån, aksepterer kun at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

DAGBOKFØRT
06.09.90 kl. 7753
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

S K J Ø T E

Hetlandhus AS skjøter og overdrar med dette gnr. 9, bnr. 184, Gjesdal kommune

til personnr.

Trude Vibeke Kosmo Tjessem 200168 [redacted]

og

Tormod Selvikvåg 150567 [redacted]

Kjøpesummen kr 520.000,- er oppgjort på omforenet måte.

Overdragelsen gjelder førstegangs bebyggelse av eiendommen.

Av hensyn til gebyrene settes verdien til:

kr 42.666,- som tilsvarer verdi av tomt.

Kommunen, elverket og televerket har vederlagsfritt rett til å legge hovedledninger for vann og kloakk, kabler og fordelere på tomten, samt rett til adkomst for vedlikehold av slike innretninger. Andre eiendommer har rett til vederlagsfritt å føre og ha liggende ledninger for vann og kloakk over tomten hvis dette etter bygningsrådets diskresjonære skjønn er et ønskelig trasevalg. Ledningseierne har rett til adkomst for inspeksjon og vedlikehold av ledningene.

Kommunen påtar seg ingen forpliktelser til å hindre at vann fra offentlig vei eller friareal renner inn over tomten, og kjøperen må selv sørge for å forhindre dette.

Kommunen har rett til ved framføring av offentlig vei forbi tomten, vederlagsfritt å legge veien i skjæring eller på fylling innover tomten.

Kjøperen har gjerdeplikt mot friareal og offentlig vei. Innhegning skal iht. reguleringsbestemmelsene godkjennes av bygningsrådet.

Bryne, den 28.08.1990, den .....

Per Røen

Trond Heskestad

Vi bekrefter at utstederen har underskrevet dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

070949 48120
Tor Hugo Mellemstrand
4362 Vigrestad

260148 47056
Eli Høgemark
4333 Oltedal

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:
Bruraleite 7, 4331 Ålgård
Gnr. 9, Bnr. 184, Gjesdal kommune.

Oppdragsnummer:
301260145

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.
