PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

# SØRNESTUNET 9

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift fra matrikkelen

Grunnkart

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport enebolig med hybel

**Sørnestunet 9**
**4015 Stavanger**

www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 20 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 6 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Ørjan Samland**
Dato: 29/01/2026

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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* 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:54, Bnr: 936 |
| **Hjemmelshaver:** | Johannes Moen (død) |
| **Tomt:** | 535 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Boligbebyggelse |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Se meglers opplysninger |
| **Forsikringsforhold:** | Ukjent |
| **Ligningsverdi:** | 1.472.029,- år 2024 |
| **Byggeår:** | 1985 |
| **Fnr:** | |

©mstr.no

www.bmtf.no

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 26.01.2026 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Det var oppholdsvær med ca. 3 minusgrader på befaringsdagen.<br>Bod i hybel hadde mye lagrede gjenstander som begrenset tilkomst. |
| **Oppdragsgiver:** | Tor Ståle Moen |
| **Tilstede under befaringen:** | |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 2 |

**OM TOMTEN:**
Tomten er opparbeidet med terrasse, plen, hekk, busker, trær og oppstillingsplasser for biler i front av garasje.
Deler av tomten har mindre murer i naturstein og noe skifer, noe gruslagte overflater.
Tomten er lett skrående.

**OM BYGGEMETODEN:**
Grunnmur er i betong, innvendig kjeller (underetasje) har utforede isolerte vegger som er plateslått.
Støpt gulv mot grunn.
Garasje er sammenbygget med boligen, har grunnmur/ringmur i betong.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger og kledning er fra byggeår, noe kledning er opplyst skiftet i 2015.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med stående bordkledning.

Trapper -utvendige- er i støpt betong.
Bjelkelag/etasjeskille er i trevirke.

Boligen har pipe i lettklinker fra byggeår, oppmurt/forblendet med skifer i 1. etasje. resterende har murpuss.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass fra byggeår.

Boligens takform har saltak, tekket med betong-stein.
Nedløp og takrenner er i plast.
Takkonstruksjon er bygget på dragere og sperr. Undertak har antatt sutaksplater, papp, strø og lekter.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen bærer preg av alders slitasje/vedlikeholds mangler. Det må påregnes betydelige påkostninger for å oppgradere til dagens standard.
Boligen er 40 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

**ANNET:**
Brannskille mellom hybel og hoveddel er ikke vurdert.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Eiendom Norge.
Mottatte plantegninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Underetasje hybel.

Tak har malte plater.
Vegger har utforede vegger med malte plater.
Gulv har vinyl belegg og laminat.

Bad har vinyl-belegg på gulv og baderoms-plater på vegg.
Dusjkabinett, blandebatteri og garnityr. Gulvstående toalett, innredning med vask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Stråleovn med trinnbryter som oppvarming.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Takhøyde er målt til ca. 239 målt i stue.

Underetasje hoveddel.
Tak har malte takplater.
Vegger har plater, delvis kledd med strie.
Gulv har for det meste vinyl-belegg, noe synlig betong.

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger har plater, vinyl-belegg på gulv og taket har takplater.

Takhøyde er målt til ca. 240 cm.

1. Etasje:
Tak har malte takplater.
Vegger har plater med strie.
Gulv har for det meste vinyl-belegg og parkett.

Bad har malt strie på vegger. Gulvet har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Innredning med vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjkabinett med bbt. og garnityr.
Opplegg for badekar, aldri installert.
Ventilert med naturlig avtrekk.
Stråleovn med trinnbryter som oppvarming.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Takhøyde er målt til ca. 239 cm. i gangen.

Loft.
Vegger og tak har for det meste panel.
Gulv har vinyl-belegg.
Noen overflater har ubehandlet plater.

Takhøyde er målt fra ca. 80-242 cm.

Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke.
Innvendige dører er i trevirke og finer.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Fritt salg av dødsbo.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Loftstue ble innredet i 2001

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| UNDERETASJE HOVEDDEL | 40 | | | |
| UNDERETASJE HYBEL | 42 | | | |
| 1. ETASJE | 93 | | | 24 |
| LOFT | 34 | | | |
| SUM BYGNING | | | | 24 |
| SUM BRA | 209 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| GARASJE | | 26 | | |
| SUM BYGNING | | 26 | | |
| SUM BRA | | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

©mstr.no

**BRA-i:**

UNDERETASJE HOVEDDEL.
Entre, gang, trappegang, 1 soverom, toalett-rom, 3 boder.

UNDERETASJE HYBEL.
Stue, kjøkken, bod, 1 soverom og bad.

1. ETASJE.
Trappegang, gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

LOFT.
Trappegang, gang, loftstue og 1 soverom.

---

**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.

UNDERETASJE HOVEDDEL
BRA-i inngår med 40 kvm. Veggtykkelse mellom hybel og hoveddel inngår i arealet til hoveddel med 2 kvm.

UNDERETASJE HYBEL
BRA-i inngår med 42 kvm.

1. ETASJE
BRA-i inngår med 93 kvm.
TBA er oppmålt til 24 kvm. terrasse med utgang fra stue (12 kvm.), gang (4 kvm.) og soverom (8 kvm)

LOFT
BRA-i inngår med 34 kvm. målbart areal grunnet skråtak.

BRA-e inngår med 26 kvm. sammenbygget garasje med boligen.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Samtlige vinyl-belegg utenom våtrom/vaskekjeller i boligen ligger løst, i tillegg noe u-fagmessig utførelse.

---

**ANDRE MERKNADER:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ørjan Samland**

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

29/01/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 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.

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

De innvendige veggene i kjelleren er 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 ble ikke observert noen tegn til skader etter en visuell inspeksjon på tilgjengelige flater på inspeksjonsdagen.

**Merknader:** -

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeår.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering/fuktsikring utover datidens byggeteknikker som f.eks. steinsetting av muren. Grunnmursplasten er manglende eller usynlig, synlig et par plasser men mangler klemlist.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.

Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over. Mer omtalt i punkt 9.1.

Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv
under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig spyling og kontroll av drenskum med intervaller på 1–5 år. Normal levetid på drenering er 20–60 år.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.
Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller.
For nærmere kontroll av selve drensledningen bør egnet firma kontaktes for å utføre en rørinspeksjon.
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.
-Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
-Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller etableres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende drenering og tettesjikt av fagkyndig firma.
Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn 300.000.-

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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 stående bordkledning.
Yttervegger og bordkledning er fra byggeår, noe kledning er skiftet i 2015.
Besiktiget fra bakkeplan.
Boligen har karnapp (utheng) i stue.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.

-Bordkledning er slitt og bærer preg av mangelfullt vedlikehold, det er registrert råteskader flere steder i fasader.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning. Kledning har bare lufting på overliggere i fasader.
-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng, gjelder inngangsparti, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger.
-Bordkledning er slitt, mosegrodd, svartsopp og har behov for vedlikehold, må påregnes vedlikeholdt for økt levetid.

Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og inntrenging av fukt.
Kort gjenværende levetid på bordkledning. Det må forventes oppgradering av ytterveggene i løpet av de kommende årene.
- Lufting av veggkonstruksjon må etableres/forbedres.

-Karnapp i stue har skjevheter i overliggende konstruksjon, mulig noe underdimensjonert.
Anbefalt tiltak av fagperson ved rehabilitering av fasader.
-Kledning på karnapp mangler musebånd, anbefalt montert for å forhindre tilkomst for gnagere.
Det anbefales å montere musesperre for å hindre at skadedyr får tilgang
til konstruksjonen, noe som kan føre til skader og hygieniske utfordringer.

Forhold som får TG 3.
-Det er registrert råteskader og fuktmerker i nedre del ved terrassedør på soverom mot vest 1. etasje. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen på befaringsdagen men fuktskjolder i området.
Kan være skulte skader. Bygningsdelen trenger ytterligere undersøkelser.
Estimerte kostnader for undersøkelser settes til ca. 25 000,-



## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vindu er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.

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

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vindu i kjeller har skader og fukt i trerammer, spesielt innvendig.
-Mangler tilfredsstillende murpuss rundt vindu i kjeller, øvre del mangler murpuss.
Sprekk og bom i eksisterende murpuss.
Mangelfull murpuss kan medføre økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og
fuktinntrengning i konstruksjonen.
-Skyvedør i stue 1. etasje har avvik, resulterer i omfattende skader i parkett.
Trenger ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og grunnlag for skader i innvendig gulv.

-Vinduer/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger som kan gi lekkasjer mot trerammer. Slitte pakninger kan og gi varmetap og kondenserings-skader.
-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
-Vinduer og dører har passert sin levetid og står for utskifting.
-Innvendige skader må skiftes ut med nytt.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-



## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

---

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak, oppført med sperre konstruksjon i trevirke.
Yttertak er kledd med betong-panner.
Undertak er erfaringsmessig bygget med sutaksplater, papp, strø og lekter, ikke mulig å kontrollere, da hele konstruksjonen er gjenkledd.
Utvendig besiktiget visuelt fra bakkeplan.

Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-50 år.
-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate, besiktiget fra bakkeplan.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til
vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende loft.

Loftet er utført som isolert varmt rom. Innvendig himlinger er oppmønet og gjennkledd med panel og plater. Knekott er også isolert, kledd med plast.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller
dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.
-Det er observert fuktskjolder i et område ved overgangen mellom knekott og tak mot sørøstlig side på loftet. Påvist fukt på 17,8% vektprosent i innvendig trevirke.
Til sammenligning vil et normalt fuktnivå i treverk ligge mellom 6–12 vekt %.

Ved fuktighet over 17 vekt% øker risikoen for mugg- og soppvekst. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er luftlekkasjer i
dampsperren og ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres for unngå opphoping av fuktig luft. Kan også være andre årsaker for avviket.
Områder med fuktskjolder bør følges med på for å se om de utvikler seg, eller om fuktverdiene i treverket stiger. Skjer dette, bør taktekkingen sjekkes og eventuelt utbedres for å hindre at det oppstår fuktskader i takkonstruksjonen.

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




**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

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

Besiktiget fra bakkeplan.

Gjenkledde konstruksjoner er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep, dette ble ikke foretatt på befaringsdagen.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg og bakkeplan.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson.
-Det er registrert mye groe av mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort.
Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon.
Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg.

Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen
og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.

Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

## 5. Loft

**Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Innvendig loft er allerede omhandlet i punkt 4.1.

**Merknader:**

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Terrasse med utgang fra soverom, oppmålt til ca. 8 kvm.
Oppført på bjelkelag kledd med terrassebord. Rekkverk i trevirke oppmålt til ca. 90 cm. høyde.

En terrasse med utgang fra gang, oppmålt til ca. 4 kvm.
Oppført på bjelkelag kledd med terrassebord. Rekkverk i trevirke oppmålt til ca. 90 cm. høyde.

En platting med utgang fra stue, oppmålt til ca. 12 kvm.
Oppført på bjelkelag kledd med terrassebord.

Normal levetid på terrasser er mellom 15-20 år.

**Merknader:** -

Grunnlag og tiltak for TG.
-Terrasser har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid igjen. Påregnes utskiftet/vedlikeholdt i nær fremtid.

## 7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

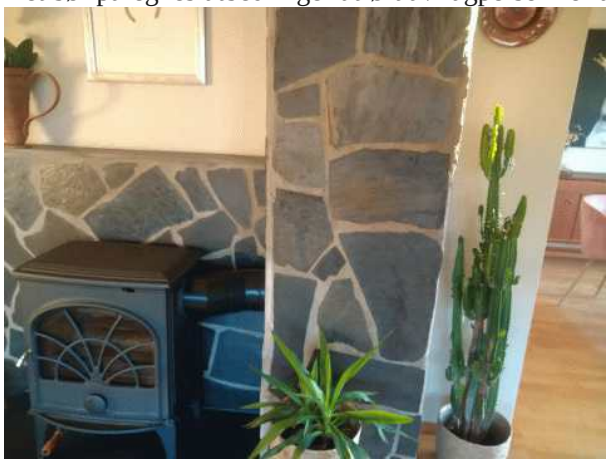
Pipe og brannmur fra byggeår er oppmurt i lett klinker elementer som er pusset og malt.
Delvis kledd med naturstein/skifer i stue 1. etasje.

Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluke i kjeller. Feie-luke er montert i kott på loft.

Montert en vedovn i stue 1. etasje.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet
ved bruk av ildstedet.
-Sotluker i kjeller mangler ubrennbart materiell mot laminat, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg.
Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusererisikoen for brann ved eventuell glødeskall eller askeutslipp.
-Skifer på pipe og brannmur i stue har bom (manglende limdekning)
Det bør påregnes utbedringer utført av fagperson for å forhindre at skifer faller ned.



©mstr.no

www.bmtf.no

## 8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag. Gulv har for det meste parkett/laminat og vinyl-belegg.

Det er registrert en del knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Underetasje ca. 17 mm. hybel.

1. etasje 16 mm. målt i stue og kjøkken.

Loft 14 mm. målt i gang og soverom.

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

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Underetasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng har utforede vegger som har malte plater og panel. Tak har malt panel.
Vaskekjeller har synlig/malt betonggulv.
Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Bod i hoveddel og kjøkken hybel er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger. Det er foretatt hulltaking i vegger.

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk, isolasjon, papp mot grunnmur med diffusjonsperre (plast). Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes, heller ikke svart papp mot grunnmur.
Utførelse av oppbygging av vegger var vanlig for tidsrommet for når boligen ble oppført.

Det er påvist fukt i utforede vegger i borhull. Fuktighetsmålingen viser opp mot 22% vektprosent i vegger.
Måling i vegger på 22% vektprosent tilsier at det er et fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.

Tilstanden avviker fra det som anses som normalt for bygningsdelen og gir økt risiko for videre utvikling slik den var på befaringstidspunktet og temperaturforhold.
Økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjon.

-Manglende ventilasjon i kjelleren, som her i en fuktig kjeller med redusert luftgjennomstrømning, fører til dårlig luftkvalitet. Ventilasjonen må forbedres.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-




## TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Gulv i underetasjen består av støpt betong, kledd med laminat, vinyl-belegg og noe synlig betong.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk mot bakside av bolig, hvor gulv har synlig betong.
Problemet kan også være til stede andre steder i kjeller.
-Det er synlige flyvehull etter borebiller. Det er ukjent om det er aktivitet. Kan gi redusert styrke i trevirke. Trelister mot gulv har synlige skader, kan finnes skulte skader.
Anbefalt sjekk av skade sanerings firma.
-Påvist fuktskjolder og fuktopptrekk i nedre del av vegger.
Dette kan skyldes manglende fuktsperre på grunn. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.

-Vinyl-belegg ligger løst i hele underetasjen. U-fagmessige tilpasninger.
Tiltak med fornyinger må påregnes.

Fukt fra grunn kan gi redusert levetid på materialer og dårlig luftkvalitet.

Må påregnes tiltak (undersøkelser) fra fagpersoner i forbindelse med oppgradering av underetasjen.
-Kostnad for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1.



Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Henviser til punk 9.1.1. for informasjon om utforede vegger under terreng og fuktmålinger.

**Merknader:**

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad hybel

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har vinyl-belegg på gulv og baderoms-plater på vegg.
Dusjkabinett, blandebatteri og garnityr. Gulvstående toalett, innredning med vask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Stråleovn med trinnbryter som oppvarming.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er fra byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det bør tas høyde for tiltak som begrenser fukt, spesielt ved oppussing av våtrom.

-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet. Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.
Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen.
-Noe begrenset vanntrykk i blandebatteri, kan muligens renses/spyles.
-Baderomsplater har delvis skader i overflater.
-Takplater har fuktskader over dusjkabinett.
Dersom våtromsplatene har skader, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



**TG 2** 10.1.2 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.

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Gulv har to sluker i plast, en under dusjkabinett og en ved vaskemaskin.
Vinyl-belegg med oppbrett mot vegg.

---

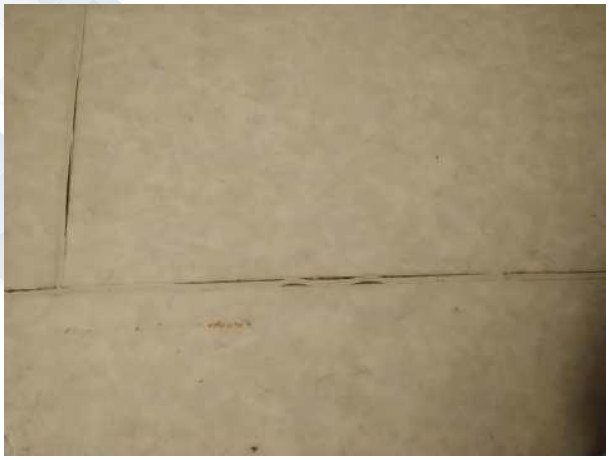
**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG 2.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med manglende fall er registrert.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

Sprekk i skjøter på belegg, grunnet alder og slitasje.
Eldre vinyl-belegg har redusert styrke grunnet alder.
-Vinyl-belegg har passert sin normal levetid og må påregnes utskiftet i nær fremtid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**TG 3** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

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

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

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet stue i underetasjen- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Klemring under dusjkabinett har ikke tilslutning mot sluk, kan resultere i lekkasjer mot gulv.
Ved rehabilitering av våtrommet må dette utbedres/fornyes.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og
skader på bygget.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 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.

---

Bad har malt strie på vegger. Gulvet har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Innredning med vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjkabinett med bbt. og garnityr.
Opplegg for badekar, aldri installert.
Ventilert med naturlig avtrekk.
Stråleovn med trinnbryter som oppvarming.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er fra byggeår.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er dør/vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det bør tas høyde for tiltak som begrenser fukt, spesielt ved oppussing av våtrom.

-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet.
-Våtrommet mangler mekanisk ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.
Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

-Noe begrenset avrenning i vask, kan muligens renses/spyles.
Manglende utbedring kan føre til tilstopping og risiko for tilbakeslag eller lekkasje.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for
å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende
konstruksjoner.

©mstr.no



www.bmtf.no



**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Gulv har en sluk i plast plassert under dusjkabinett.
Vinyl-belegg med oppbrett mot vegg.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG 2.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med motfall på ca. 13 mm. mot yttervegg.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.



**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet gangen- uten funn av fukt. Målinger rundt 8-9% tilsier tørr tilstand.

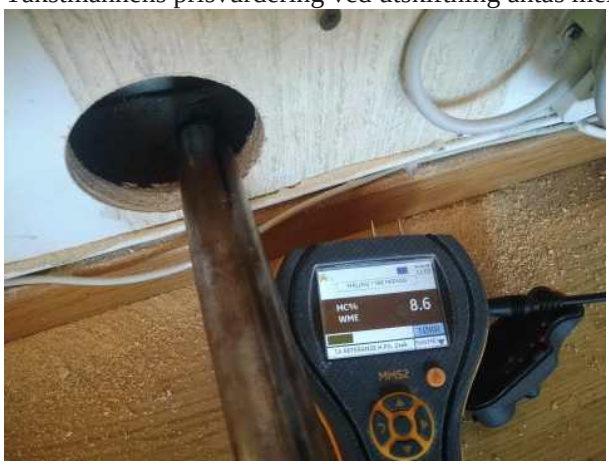
---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og
skader på bygget.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-




## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken hybel

**TG 3** 11.1 Kjøkken hybel

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

---

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har enkel standard.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fronter/skap, benkeplate, utstyr har alders slitasje og skjolder. Kjøkken må påregnes oppgraderinger i nær fremtid.
-Det mangler sillicon/tetting mellom benkeplate og fliser. Kan gi skulte skader i bakenforliggende konstruksjon.
Tetting/sillicon må etableres.
-Begrenset avrenning fra avløp i vask, kan muligens rengjøres eller spyles.
Manglende utbedring kan føre til tilstopping og risiko for tilbakeslag eller lekkasje.

-Iringer på kobber-rør under vask, lekkasjer på eldre røropplegg kan gi omfattende skader.
Anbefalt holdt under oppsikt, eller kontroll av rørlegger.



## 11.2 Kjøkken 1. etasje

TG 2 11.2 Kjøkken 1. etasje

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

---

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Kjøkkeninnredning har noe alders slitasje, ingen direkte skader, men må påregnes fornyelse i de nærmeste årene.
-Det mangler sillicon/tetting mellom benkeplate og vegg. Kan gi skulte skader i bakenforliggende konstruksjon.
Tetting/sillicon må etableres.
-Skader i parkett ved oppvaskmaskin, antatt fra tidligere lekkasjer fra vann. Ikke påvist fukt ved befaringsdagen, men synlige skader. Fornyelse av parkett generelt må påregnes.



## 12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

©mstr.no



www.bmtf.no

Innvendige vegger har plater med strie, noen overflater er malt.
Loft har for det meste panel i tak og vegger, noe plater i boder.
Gulv har vinyl-belegg, parkett/laminat.
Tak har for det meste takplater og panel.

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert en del u-fagmessige tilpasninger på vinyl-belegg, gjelder hele boligen.
Samtlige belegg ligger løst, har i tillegg bulinger.
-Parkett i stue ved skyvedør har skader som trenger utskifting i nær fremtid.
-Parkett i kjøkken har også skader, generelt må innvendige gulv påregnes fornyinger/vedlikehold.
-Innvendige overflater må påregnes fornying grunnet alder og slitasje.



## 13. VVS

**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Stoppekranen er montert i vaskekjeller hoveddel, ikke funksjons-testet.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er fra byggeår.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, for utenom vasker som er omhandlet med begrenset avrenning.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

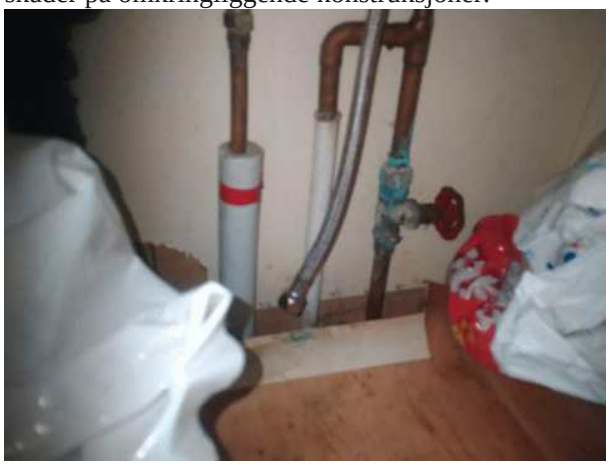
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røropplegg kan føre til lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i hjemmet.
Anbefalt en gjennomgang av fagperson (rørlegger).
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er montert en varmtvannsberedere i hybel, ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 2010.

En varmtvannsbereder er montert i vaskekjeller for hoveddel ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 2013.

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

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer en halvpart av normal levetid er passert.
-En utskifting av gammel bereder som følge av snart oppnådd alder 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Bereder i hybelen har ikke god nok fuktsikring, og ved lekkasjer kan dette føre til store skader i underetasjen. For å unngå skader anbefales det å installere automatisk lekkasjesikring med føler.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet når varmtvannsbereder har effekt over 1500 watt. Dette var gjeldene fra 2010. Her var varmtvannsberedere koblet til via stikkontakt og varmtvannstanker har en effekt på 2000 Watt.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, da tilkobling via stikkontakt medfører økt risiko for varmgang og brann.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

## TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på terrasse ved stue.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. Varmepumpen er ny i 2014.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.
Varmepumpe er jevnlig servet i følge selger.

**Merknader:** -
Varmepumpe har passert mer en halvpart av sin brukstid, men kan allikevel fungere i mange år til.

## TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med ventiler i vegger og vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp med godt avtrekk.
Mekanisk vifte på bad hybel.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Ventilasjonen i våtrom/wc-rom er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk.
-Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert bolig.
Boligen må etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftingen av luft.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

-Manglende ventilasjon på våtrom 1. etasje, mekanisk ventilasjon må etableres av fagperson.
Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/wc-rom.

## TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger har plater, vinyl-belegg på gulv og taket har takplater.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Alder og slitasje på toalett-rom har grunnlag for tilstandsgraden.
-Mekanisk ventilasjon mangler, ingen ventilasjon etablert.
-Manglende ventilasjon på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres av fagperson.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.
-Vinyl-belegg ligger med u-fagmessig utførelse, i tillegg løst.
Dette må påregnes utbedret, eventuelt nytt belegg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje er sammenbygget med boligen. Totalt oppmålt til 26 kvm.
Gulvet i garasje har støpt betong mot grunn i innerste del, resterende gulv er gruslagt.
Ringmur er i støpt betong, grunnmur mot kjeller hals er også i betong.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning.
Innvendig kledd med gipsplater, uisolert.

Takkonstruksjon er oppført som saltak kledd utvendig med betongpanner.

Innvendige vegger og tak er kledd med gipsplater.

Garasje er fra byggeår.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å vurdere.
Gjennkledde konstruksjoner kan ha skulte feil og mangler som ikke kan oppdages uten tilkomst.
Det bør lages en luke i taket for å få tilgang til takkonstruksjonen.
Takstein har mye mose i takflate, anbefalt spylt/rengjort for å forhindre fuktskader i undertak og takkonstruksjon.

Generelt er garasjen fra byggeåret og det må påregnes rehabilitering og vedlikehold.



## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1985

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap er montert på vegg i bod underetasje for hoveddel, sikringsskap for hybel er plassert i bod, automatiske sikringer med egen måler i skap.

Anlegg er fra byggeår og har behov for ettersyn av elektro installatør.
Må påregnes fornyinger av eldre opplegg.

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

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

---

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Plantegninger.
Inntegnet bod under garasje eksisterer ikke.
En vegg er fjernet i bod på hybel.

Egenerklæringsskjema er ikke utfylt, da hjemmelshaver er død.

Rømningsvindu fra soverom loft med begrenset åpning for tilfredsstillende rømning.
Åpningen i vinduet skal da være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vindu er derav uegnet som rømningsvindu etter dagens krav. Areal av åpning er under krav men har allikevel mulighet for rømning. Avstand fra gulv og opp til vindu er over 100 cm. Må forbedres hvis rom skal benyttes som soverom.
Viktig med tilfredsstillende (enkel) rømningsvei vei ved eventuelle brann, må påregnes utbedret.

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

-Det mangler håndløper på vegg flere steder i innvendige trapper. Det må monteres håndløper for økt sikkerhet.
-Utvendig trapper mangler håndløper/rekkverk. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.
Det mangler rekkverk ved kjellerhals/trapp. Dette er avvik. Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter. Rekkverk må monteres.

-Innvendige rekkverk trapper har for store åpninger, etter dagen krav og er noe lavt, maksimale åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

-Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat. Samtlige apparat er utgått på dato, må erstattes med nye, anbefales en sjekk av brannvarslere i tillegg.

Oppvarmingen av boligen består av varmepumpe, vedovn, varmekabler og panelovner.

-Det er foretatt radonmålinger i boligen. Målinger ble utført i 2016, målinger er noe over grenseverdi på 100 Bq.
Boligen er ikke utstyrt med radonsikring. Anbefalt nye målinger, da forrige ble utført for 10 år siden.
Krav om Radonmåling: Alle utleiere må måle radon og dokumentere at nivåene er forsvarlige. Dette gjelder både offentlige og private utleiere, inkludert utleie av hybler tilknyttet egen bolig.

---

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er registrert borebillehull i konstruksjoner på tilgjengelige steder i kjeller, aktivitet (usikkert).
Når de spiser treverk, ødelegges treets holdbarhet og stabilitet. Dermed kan det få alvorlige konsekvenser for trekonstruksjoner.
Anbefaler kontakt med skade/saneringsfirma.

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | -Bordkledning er slitt og bærer preg av mangelfullt vedlikehold, det er registrert råteskader flere steder i fasader.<br>-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning. Kledning har bare lufting på overliggere i fasader.<br>-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng, gjelder inngangsparti, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger.<br>-Bordkledning er slitt, mosegrodd, svartsopp og har behov for vedlikehold, må påregnes vedlikeholdt for økt levetid.<br><br>Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.<br>Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.<br>Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og inntrenging av fukt.<br>Kort gjenværende levetid på bordkledning. Det må forventes oppgradering av ytterveggene i løpet av de kommende årene.<br>- Lufting av veggkonstruksjon må etableres/forbedres.<br><br>-Karnapp i stue har skjevheter i overliggende konstruksjon, mulig noe underdimensjonert.<br>Anbefalt tiltak av fagperson ved rehabilitering av fasader.<br>-Kledning på karnapp mangler musebånd, anbefalt montert for å forhindre tilkomst for gnagere.<br>Det anbefales å montere musesperre for å hindre at skadedyr får tilgang<br>til konstruksjonen, noe som kan føre til skader og hygieniske utfordringer.<br><br>Forhold som får TG 3.<br>-Det er registrert råteskader og fuktmerker i nedre del ved terrassedør på soverom mot vest 1. etasje. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen på befaringsdagen men fuktskjolder i området.<br>Kan være skulte skader. Bygningsdelen trenger ytterligere undersøkelser.<br>Estimerte kostnader for undersøkelser settes til ca. 25 000,- |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.<br>Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.<br>Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.<br>-Det er observert fuktskjolder i et område ved overgangen mellom knekott og tak mot sørøstlig side på loftet.<br>Påvist fukt på 17,8% vektprosent i innvendig trevirke.<br>Til sammenligning vil et normalt fuktnivå i treverk ligge mellom 6–12 vekt %.<br><br>Ved fuktighet over 17 vekt% øker risikoen for mugg- og soppvekst. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er luftlekkasjer i<br>dampsperren og ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres for unngå opphoping av fuktig luft. Kan også være andre årsaker for avviket.<br>Områder med fuktskjolder bør følges med på for å se om de utvikler seg, eller om fuktverdiene i treverket stiger. Skjer dette, bør taktekkingen sjekkes og eventuelt utbedres for å hindre at det oppstår fuktskader i takkonstruksjonen.<br><br>-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.<br>Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å<br>redusere fare for personskader. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.<br>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.<br>Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson.<br>-Det er registrert mye groe av mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort.<br>Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon.<br>Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg.<br><br>Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater.<br>Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | -Terrasser har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid igjen. Påregnes utskiftet/vedlikeholdt i nær fremtid. |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.<br><br>Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.<br>Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.<br>-Sotluker i kjeller mangler ubrennbart materiell mot laminat, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg.<br>Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å reduserерisikoen for brann ved eventuell glødeskall eller askeutslipp.<br>-Skifer på pipe og brannmur i stue har bom (manglende limdekning)<br>Det bør påregnes utbedringer utført av fagperson for å forhindre at skifer faller ned. |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | -For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.<br>-Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.<br>Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert. |
| 9.1.2 | Underetasje Gulvets overflate |
| | Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk mot bakside av bolig, hvor gulv har synlig betong.<br>Problemet kan også være til stede andre steder i kjeller.<br>-Det er synlige flyvehull etter borebiller. Det er ukjent om det er aktivitet. Kan gi redusert styrke i trevirke.<br>Trelister mot gulv har synlige skader, kan finnes skulte skader.<br>Anbefalt sjekk av skade sanerings firma.<br>-Påvist fuktskjolder og fuktopptrekk i nedre del av vegger.<br>Dette kan skyldes manglende fuktsperre på grunn. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.<br><br>-Vinyl-belegg ligger løst i hele underetasjen. U-fagmessige tilpasninger.<br>Tiltak med fornyinger må påregnes.<br><br>Fukt fra grunn kan gi redusert levetid på materialer og dårlig luftkvalitet.<br><br>Må påregnes tiltak (undersøkelser) fra fagpersoner i forbindelse med oppgradering av underetasjen.<br>-Kostnad for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1. |
| 10.1.1 | Bad hybel Overflate vegger og himling |

©mstr.no

www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| | -Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det bør tas høyde for tiltak som begrenser fukt, spesielt ved oppussing av våtrom.<br><br>-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet. Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.<br>Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen.<br>-Noe begrenset vanntrykk i blandebatteri, kan muligens renses/spyles.<br>-Baderomsplater har delvis skader i overflater.<br>-Takplater har fuktskader over dusjkabinett.<br>Dersom våtromsplatene har skader, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.<br><br>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. |
| 10.1.2 | Bad hybel Overflate gulv |
| | -Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med manglende fall er registrert.<br>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.<br><br>-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.<br><br>Sprekk i skjøter på belegg, grunnet alder og slitasje.<br>Eldre vinyl-belegg har redusert styrke grunnet alder.<br>-Vinyl-belegg har passert sin normal levetid og må påregnes utskiftet i nær fremtid. |
| 10.2.1 | Bad 1. etasje Overflate vegger og himling |
| | -Det er dør/vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det bør tas høyde for tiltak som begrenser fukt, spesielt ved oppussing av våtrom.<br><br>-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet.<br>-Våtrommet mangler mekanisk ventilasjon.<br>Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.<br>Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen.<br>NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1<br><br>-Noe begrenset avrenning i vask, kan muligens renses/spyles.<br>Manglende utbedring kan føre til tilstopping og risiko for tilbakeslag eller lekkasje.<br><br>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. |
| 10.2.2 | Bad 1. etasje Overflate gulv |
| | -Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med motfall på ca. 13 mm. mot yttervegg.<br>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.<br><br>-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. |
| 11.2 | Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje |
| | -Kjøkkeninnredning har noe alders slitasje, ingen direkte skader, men må påregnes fornyelse i de nærmeste årene.<br>-Det mangler sillicon/tetting mellom benkeplate og vegg. Kan gi skulte skader i bakenforliggende konstruksjon. Tetting/sillicon må etableres.<br>-Skader i parkett ved oppvaskmaskin, antatt fra tidligere lekkasjer fra vann. Ikke påvist fukt ved befaringsdagen, men synlige skader. Fornyelse av parkett generelt må påregnes. |
| 12.1 | Andre rom |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Det er registrert en del u-fagmessige tilpasninger på vinyl-belegg, gjelder hele boligen.<br>Samtlige belegg ligger løst, har i tillegg bulinger.<br>-Parkett i stue ved skyvedør har skader som trenger utskifting i nær fremtid.<br>-Parkett i kjøkken har også skader, generelt må innvendige gulv påregnes fornyinger/vedlikehold.<br>-Innvendige overflater må påregnes fornying grunnet alder og slitasje. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.<br><br>Eldre røropplegg kan føre til lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i hjemmet.<br>Anbefalt en gjennomgang av fagperson (rørlegger).<br>Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og<br>skader på omkringliggende konstruksjoner. |
| 13.2 | Varmtvannsbereder |
| | Grunnlag og tiltak for TG.<br>-Mer en halvpart av normal levetid er passert.<br>-En utskifting av gammel bereder som følge av snart oppnådd alder 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.<br>Bereder i hybelen har ikke god nok fuktsikring, og ved lekkasjer kan dette føre til store skader i underetasjen. For å unngå skader anbefales det å installere automatisk lekkasjesikring med føler.<br>Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.<br>Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske<br>nettet når varmtvannsbereder har effekt over 1500 watt. Dette var<br>gjeldene fra 2010. Her var varmtvannsberedere koblet til via stikkontakt<br>og varmtvannstanker har en effekt på 2000 Watt.<br><br>Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.<br>Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til<br>gjeldende forskrift, da tilkobling via stikkontakt medfører økt risiko for<br>varmgang og brann. |
| 13.4 | Varmesentraler |
| | Varmepumpe har passert mer en halvpart av sin brukstid, men kan allikevel fungere i mange år til. |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | -Ventilasjonen i våtrom/wc-rom er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk.<br>-Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert bolig.<br>Boligen må etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftingen av luft.<br>Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og<br>resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.<br><br>-Manglende ventilasjon på våtrom 1. etasje, mekanisk ventilasjon må etableres av fagperson.<br>Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad.<br>NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/wc-rom. |
| 13.6 | Toalettrom |
| | -Alder og slitasje på toalett-rom har grunnlag for tilstandsgraden.<br>-Mekanisk ventilasjon mangler, ingen ventilasjon etablert.<br>-Manglende ventilasjon på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres av fagperson.<br>Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og<br>resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.<br><br>Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad.<br>NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.<br>-Vinyl-belegg ligger med u-fagmessig utførelse, i tillegg løst.<br>Dette må påregnes utbedret, eventuelt nytt belegg. |
| 14.1 | Garasje – uthus |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å vurdere.<br>Gjennkledde konstruksjoner kan ha skulte feil og mangler som ikke kan oppdages uten tilkomst.<br>Det bør lages en luke i taket for å få tilgang til takkonstruksjonen.<br>Takstein har mye mose i takflate, anbefalt spylt/rengjort for å forhindre fuktskader i undertak og takkonstruksjon.<br><br>Generelt er garasjen fra byggeåret og det må påregnes rehabilitering og vedlikehold. |

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 1.3 | Drenering |
| | -Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.<br>Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.<br>Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller.<br>For nærmere kontroll av selve drensledningen bør egnet firma kontaktes for å utføre en rørinspeksjon.<br>Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.<br>-Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.<br>-Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.<br><br>-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut eller etableres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.<br>Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende drenering og tettesjikt av fagkyndig firma.<br>Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.<br>Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.<br><br>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn 300.000.- |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Vindu i kjeller har skader og fukt i trerammer, spesielt innvendig.<br>-Mangler tilfredsstillende murpuss rundt vindu i kjeller, øvre del mangler murpuss.<br>Sprekk og bom i eksisterende murpuss.<br>Mangelfull murpuss kan medføre økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og fuktinntrengning i konstruksjonen.<br>-Skyvedør i stue 1. etasje har avvik, resulterer i omfattende skader i parkett.<br>Trenger ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og grunnlag for skader i innvendig gulv.<br><br>-Vinduer/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger som kan gi lekkasjer mot trerammer. Slitte pakninger kan og gi varmetap og kondenserings-skader.<br>-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.<br>Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.<br>-Vinduer og dører har passert sin levetid og står for utskifting.<br>-Innvendige skader må skiftes ut med nytt.<br><br>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,- |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 9.1.1 | Underetasje Veggenes og himlingens overflater |

©mstr.no



www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| | -Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk, isolasjon, papp mot grunnmur med diffusjonsperre (plast). Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes, heller ikke svart papp mot grunnmur.<br>Utførelse av oppbygging av vegger var vanlig for tidsrommet for når boligen ble oppført.<br><br>Det er påvist fukt i utforede vegger i borhull. Fuktighetsmålingen viser opp mot 22% vektprosent i vegger.<br>Måling i vegger på 22% vektprosent tilsier at det er et fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.<br><br>Tilstanden avviker fra det som anses som normalt for bygningsdelen og gir økt risiko for videre utvikling slik den var på befaringstidspunktet og temperaturforhold.<br>Økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjon.<br><br>-Manglende ventilasjon i kjelleren, som her i en fuktig kjeller med redusert luftgjennomstrømning, fører til dårlig luftkvalitet. Ventilasjonen må forbedres.<br><br>Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene.<br>Skadede materialer må fjernes og nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader,<br>som kan medføre helsemessige konsekvenser og forringelse av bygningskonstruksjonen.<br><br>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,- |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.1.3 | Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Alder på membran har passert sin levetid.<br>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.<br><br>-Klemring under dusjkabinett har ikke tilslutning mot sluk, kan resultere i lekkasjer mot gulv.<br>Ved rehabilitering av våtrommet må dette utbedres/fornyes.<br><br>Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.<br>Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.<br><br>Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og<br>skader på bygget.<br><br>Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres.<br>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.2.3 | Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Alder på membran har passert sin levetid.<br>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.<br><br>Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.<br>Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.<br><br>Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og<br>skader på bygget.<br><br>Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres.<br>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 11.1 | Kjøkken hybel Kjøkken hybel |

©mstr.no



www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| | -Fronter/skap, benkeplate, utstyr har alders slitasje og skjolder. Kjøkken må påregnes oppgraderinger i nær fremtid.<br>-Det mangler sillicon/tetting mellom benkeplate og fliser. Kan gi skulte skader i bakenforliggende konstruksjon. Tetting/sillicon må etableres.<br>-Begrenset avrenning fra avløp i vask, kan muligens rengjøres eller spyles.<br>Manglende utbedring kan føre til tilstopping og risiko for tilbakeslag eller lekkasje.<br><br>-Iringer på kobber-rør under vask, lekkasjer på eldre røropplegg kan gi omfattende skader.<br>Anbefalt holdt under oppsikt, eller kontroll av rørlegger. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Haferkamp & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 301260019 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Tor Ståle Moen |

| Gateadresse |
| --- |
| Sørnestunet 9 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| STAVANGER | 4015 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Johannes Moen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tor Ståle Moen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260019

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260019

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tor Ståle Moen | d1e4b12b55ef30da29cff0 2ef94d560e0b5a8a23 | 28.01.2026 10:53:42 UTC | Signer authenticated by One time code |

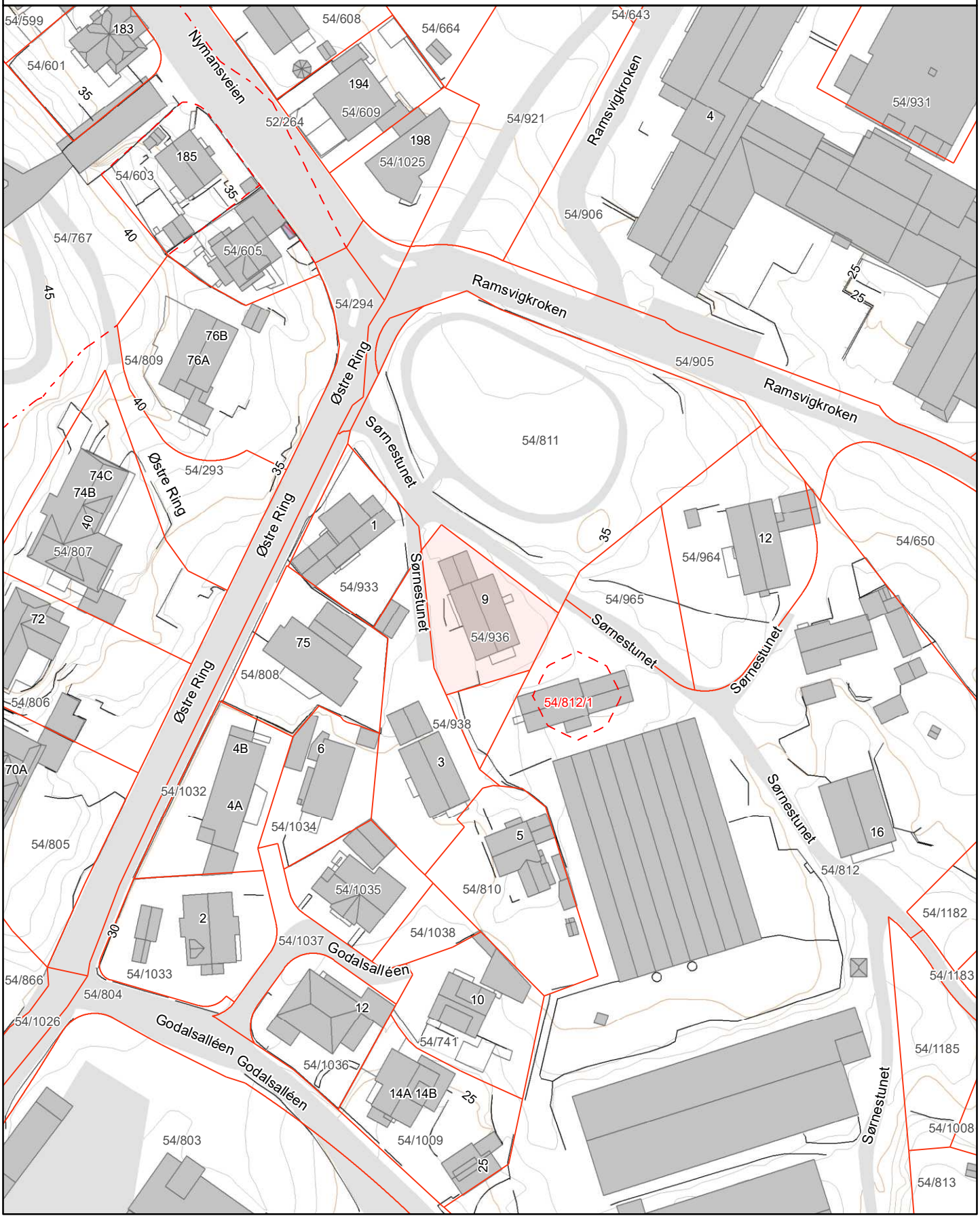
Document reference: 301260019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/936/0/0
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sørnestunet 9, 4015 STAVANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**29.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-252432** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**4678397** |
| Gårdsnummer<br>**54** | Bruksnummer<br>**936** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1985** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**209,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**209,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**197,33 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**173,04 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**36 165 kWh** |

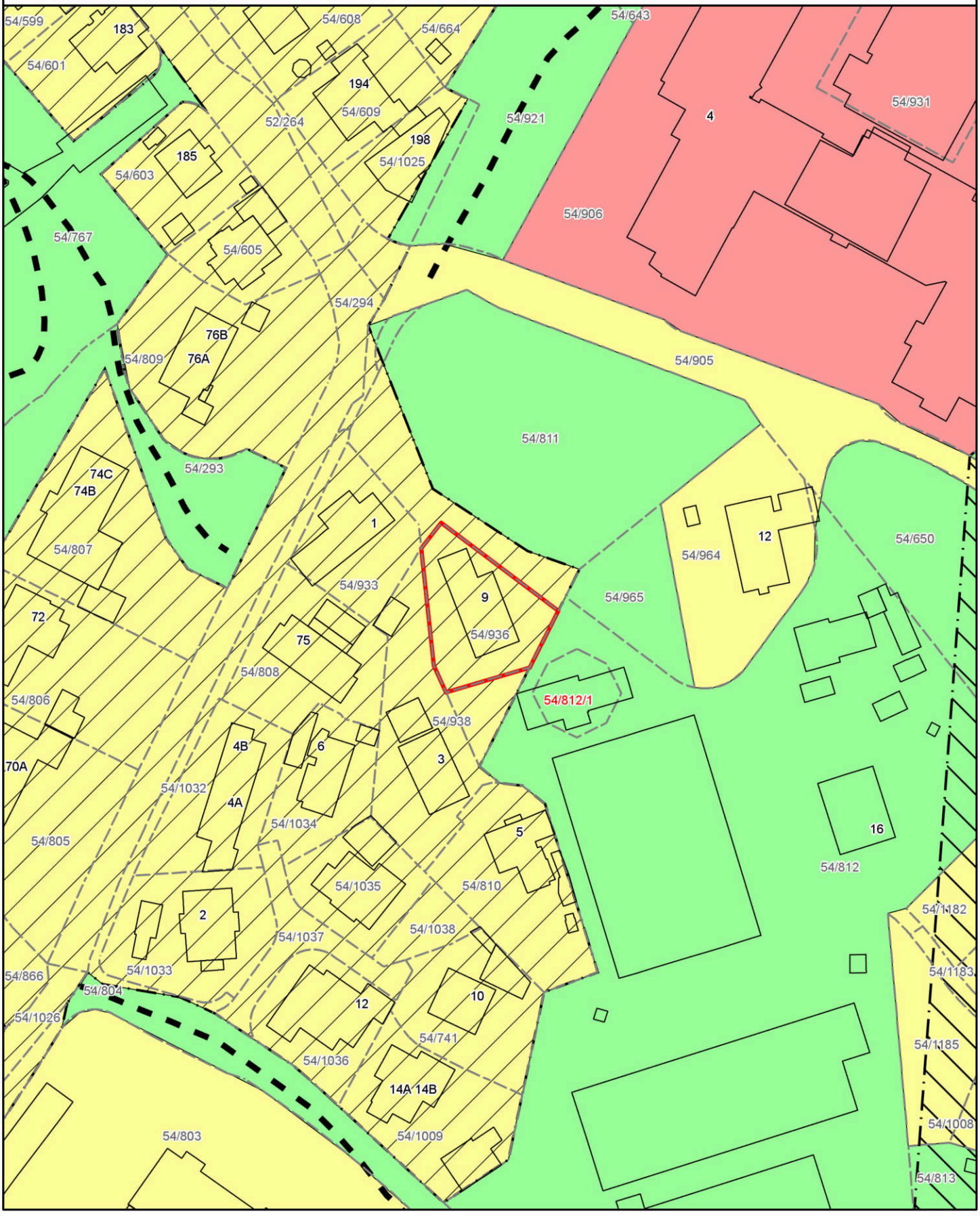
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/936/0/0
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



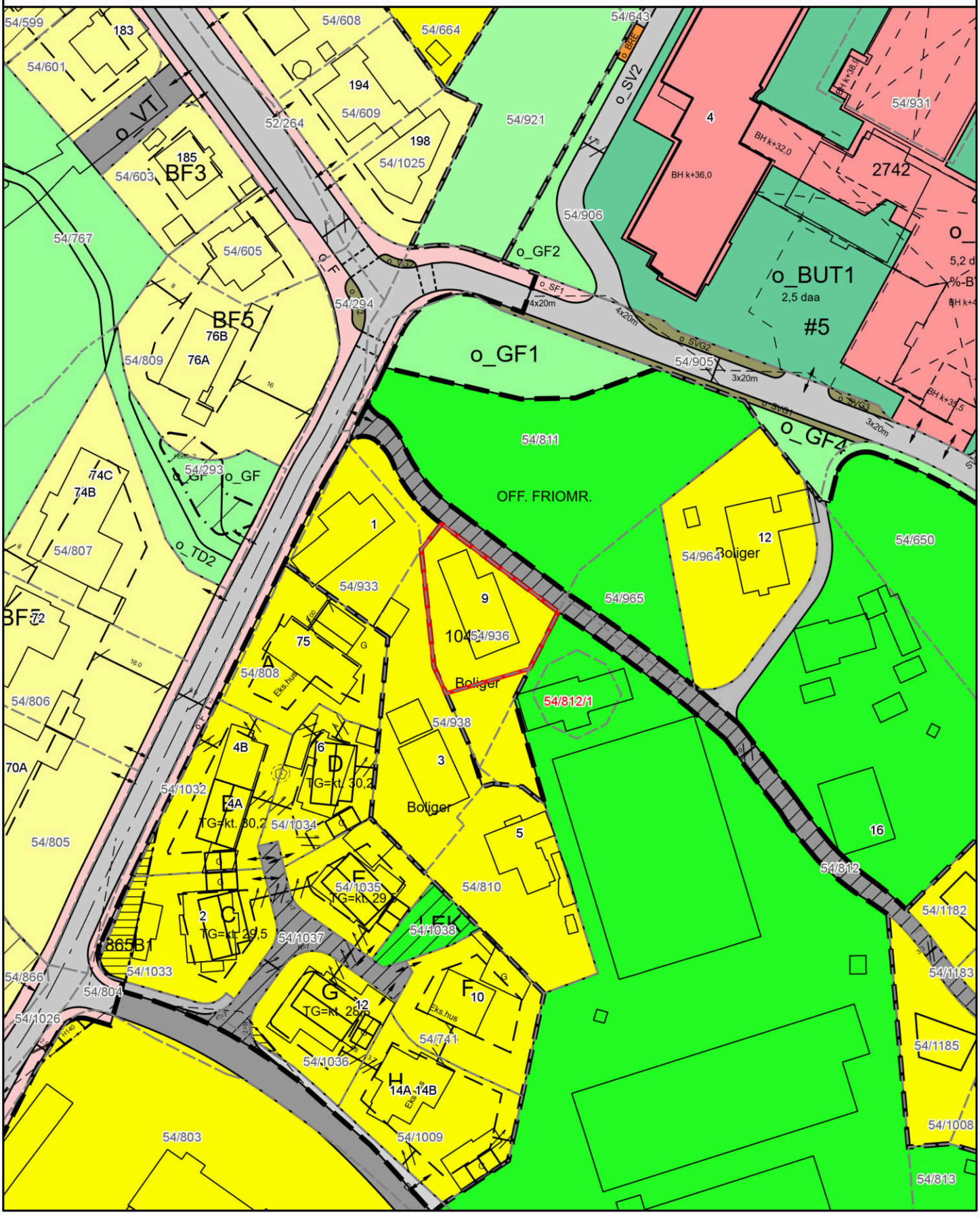
# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/936/0/0
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1040
Ikrafttredelsesdato: 17.4.1984

Stavanger kommune

N



Plan 1040

Planen har ikke reguleringsbestemmelser

# Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

**STAVANGER KOMMUNE**
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

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

Ref: PAP/ako B 1593 Ref

Dato: 18.09.84

Johannes Moen
Østre Ring 79

4000 STAVANGER

ØSTRE RING 81 BOLIG MED GARASJE

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

**Kloakkfremføring til eiendommen må godkjennes av byingeniøren før byggearbeidet tillates igangsatt. Lydskille mellom leilighetene må utføres på en av bygningssjefen godkjent måte. Skillekonstruksjon mellom garasje og bolig skal utføres som B-30 konstruksjon. Øvrige vegger og himling i garasje skal kles med tennvernende kledning A-10.**

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

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

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

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

Stikkprøvekontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan bli foretatt på utbyggers regning.

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

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

**STAVANGER KOMMUNE**
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

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

Ref: PAP/ako B 1593 Ref

Dato: 18.09.84

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Kopi sendes Hinna Trelast A/S

Situasjonskart over
Østre Ring 81
M=1:500 , Ekv=0,5m , Areal=535m$^2$
Kartref: Q-18$^{II}$

Stavanger Oppmålingsvesen, 26.7.84

Odd Jan Larsen
avd.leder

vannledning
overvann
spillvann

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
25 JAN. 1985

Hjemmelshaver : Johanne Hansen og
Gunvor Tjomsland
Østre Ring 75 : Edvin O.Sæveraas m.fl.
" 77 : Ole Thime jr.
" 77$^b$ : Dorten Valen og
Tom Gyran
" 79 : Johanne Hansen og
Gunvor Tjomsland
" 79$^a$ : Johanne Hansen




BESKRIVELSE FOR:

Adresse: Østre Ring 81

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Garasjeplassering.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartbilag A.

Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av byingeniøren.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknett. (Pumpeanlegg).

Nåværende gatehøyder benyttes.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

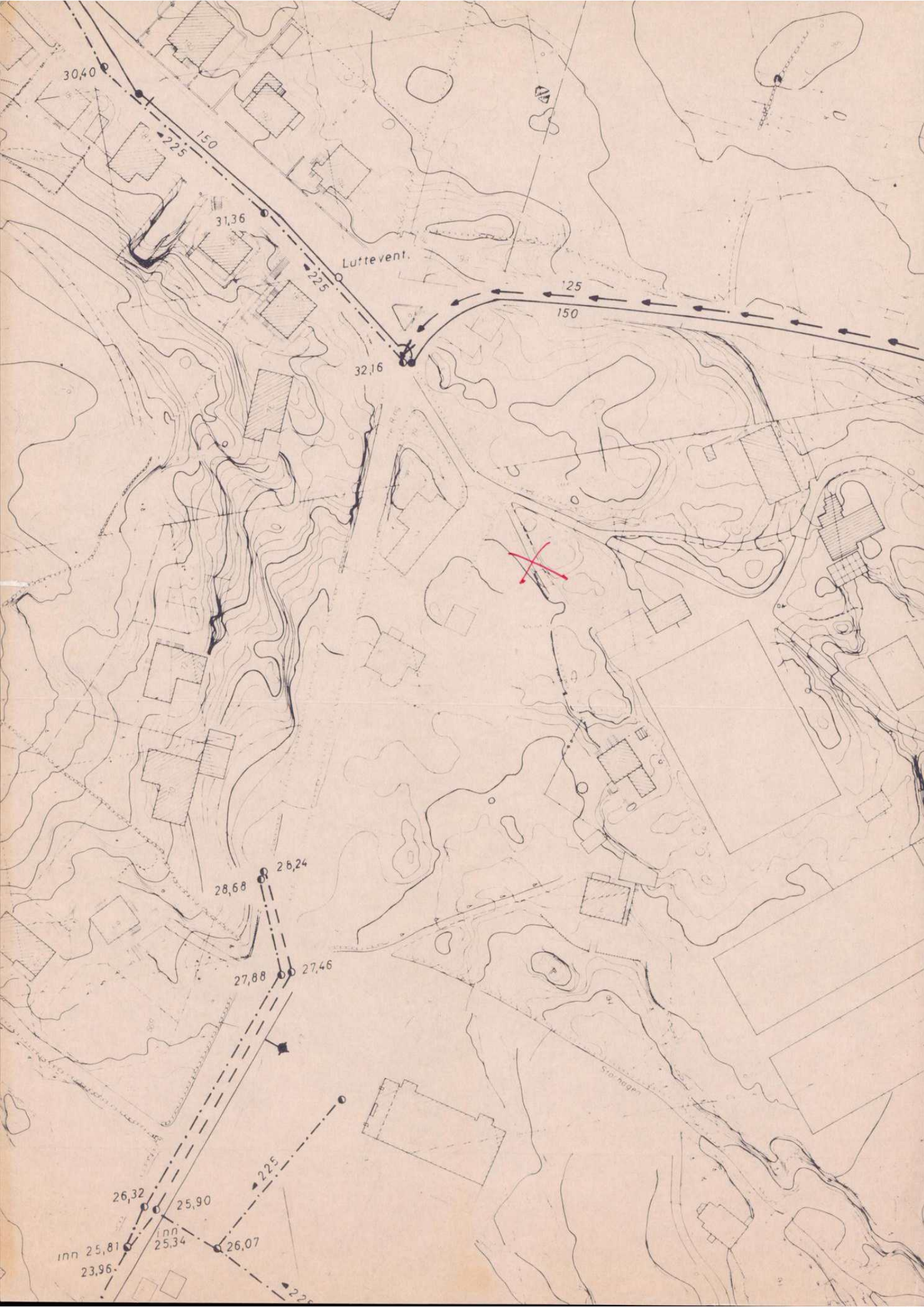
1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

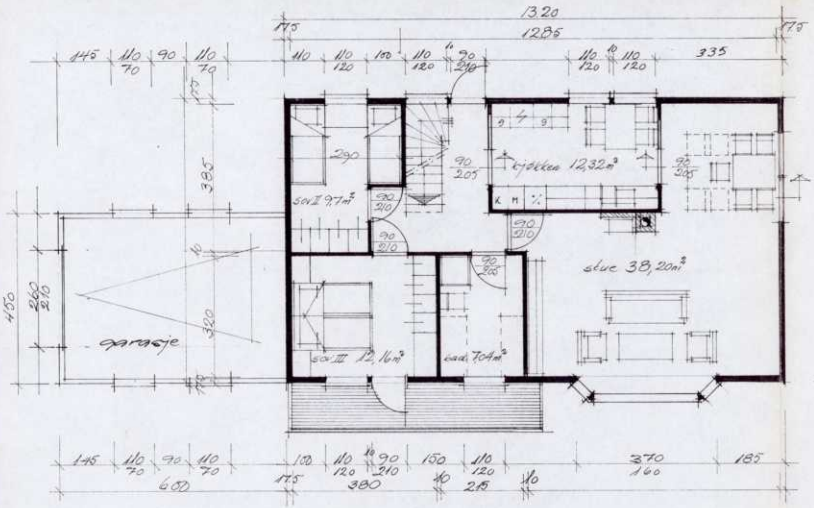
for OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 6. august 1984

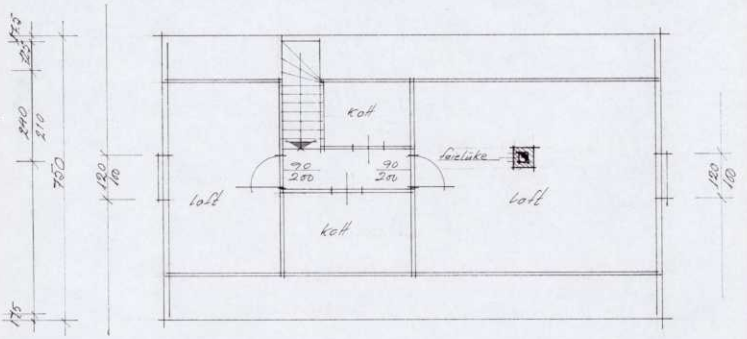
Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

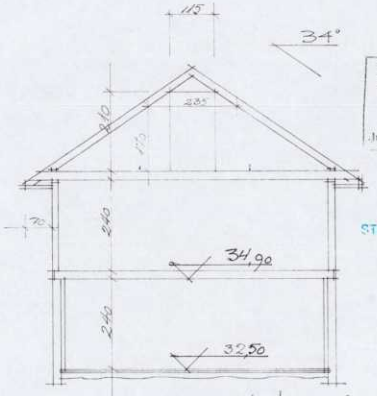
O. K. kjellermur anmeldes på kote 34,90 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellergulv - - - 32,50 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellergulv Senkes 25 cm (bestemt på stedet 5/12 1985 av


30,40
225
150
31,36
Luttevent.
225
125
150
32,16
28,24
28,68
27,88
27,46
225
26,32
25,90
inn
25,34
inn 25,81
26,07
23,96

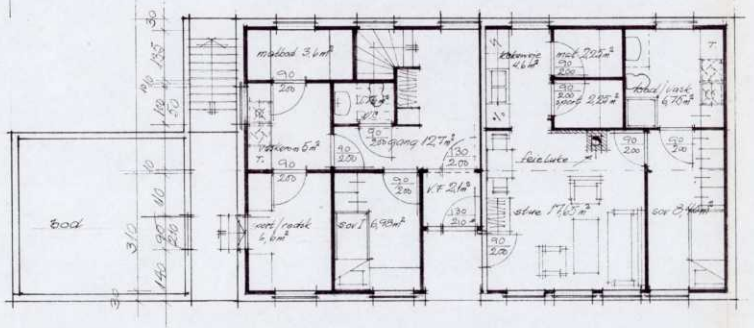



LOFT




TVERRSNITT




UNDERETASJE

KORRIGERT 23/2-84
- " - 30/7-84 kjellervindu

BA 1.etg 12.85 × 7.15 = 91.88
u.etg 6.1 × 6.9 = 42.09
1.65 × 1.7 = 2.81 × 0.7 = 2.50
BA = 119.38
hybel 6.8 × 6.9 × 1 = 42 –
Br. primærareal 143,52 m²
åpne vinduer 27,38 m² 19,08%

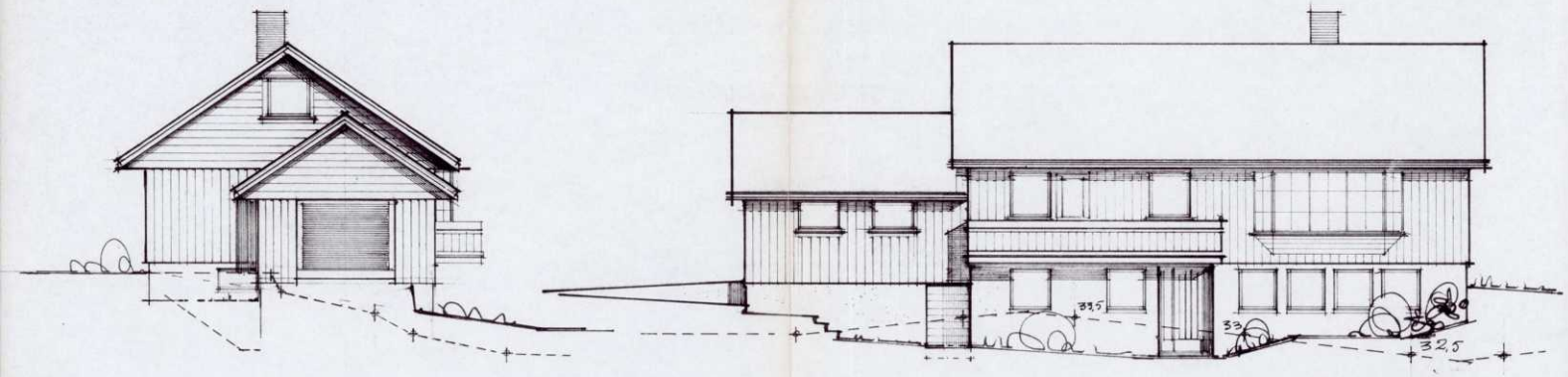
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
27 AUG. 1984
Jnr. 3037 A. 503,1

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
23 AUG. 1984

Gnr. 54 bnr. 936
Ostre Ring 8
Johannes Mora Ostre Ring 79
enebolig m/hybel
planer og snitt

3
3-2-84
1:100

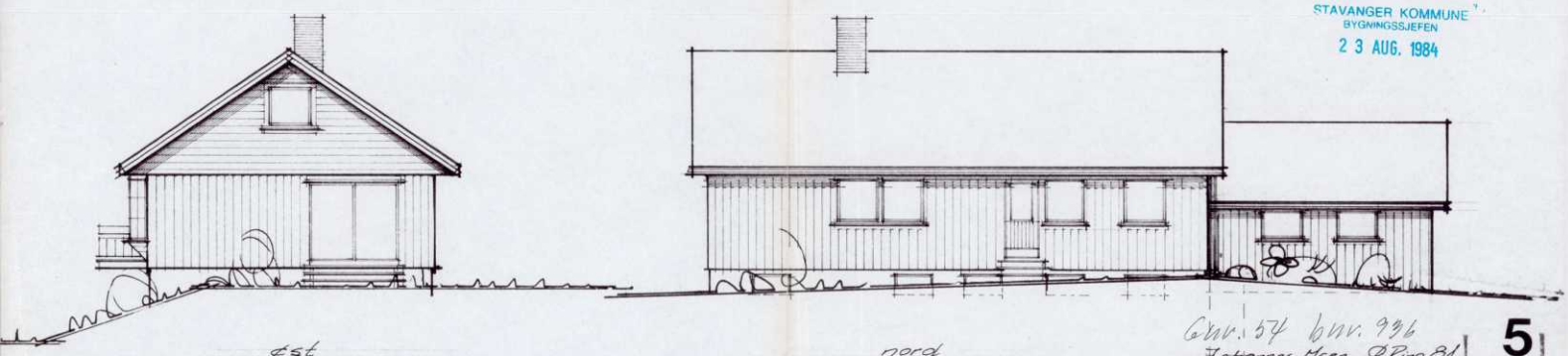
Rodne's TEGNEKONTOR




vest

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2 7 AUG. 1984
Jnr. 3037 A. 503,1

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 3 AUG. 1984



øst

nord

Gnr. 54 bnr. 936
Johannes Mcea. Ø. Ring 81
Enebolig m/hybel
Fasader

5

1:8 • 84.

M=1:100.

Godkjent

**BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER**
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ...Østre Ring 81.....

tilhørende ....Johannes Moen..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ..18.9.84 sak 1593 ref.... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Beslagt på toppen av grunnmursplater.
3. Terreng foran hybel senkes til lovlig høyde maks 0.5 m over ferdig gulv.
4. Rekkverk innvendig trapp.
5. Rekkverk på vange utvendig trapp.
6. Attest byingeniøren.
7. Dift sperre under isolasjon på loft.

Igangsatt ..... 14.3.85. . .

Byggemelding mottatt..... 23.8.84

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER 26 SEPT. 1985 .....

Reidar Haukali

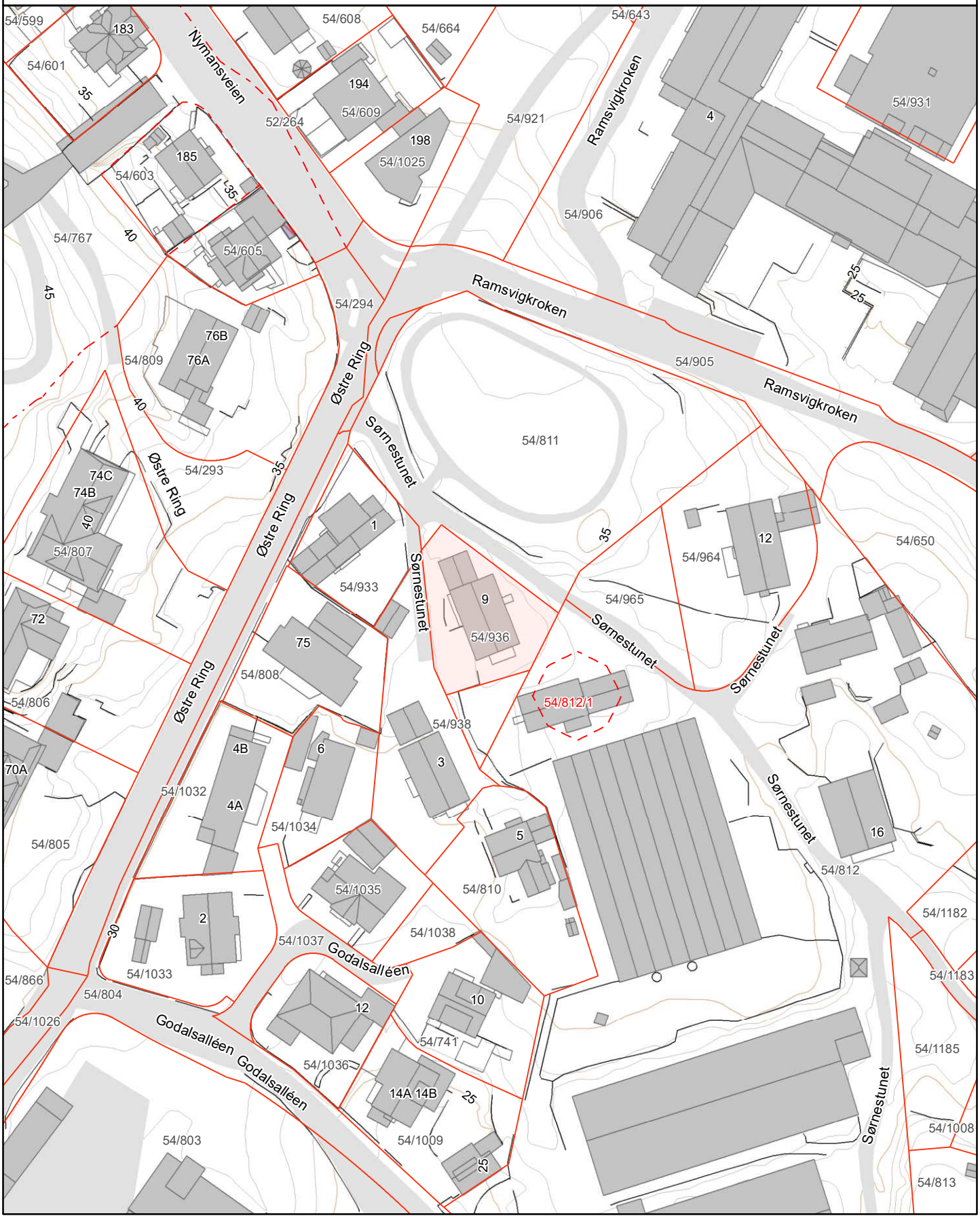
.....

Eirik M. Strøm

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/936/0/0
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:1,000

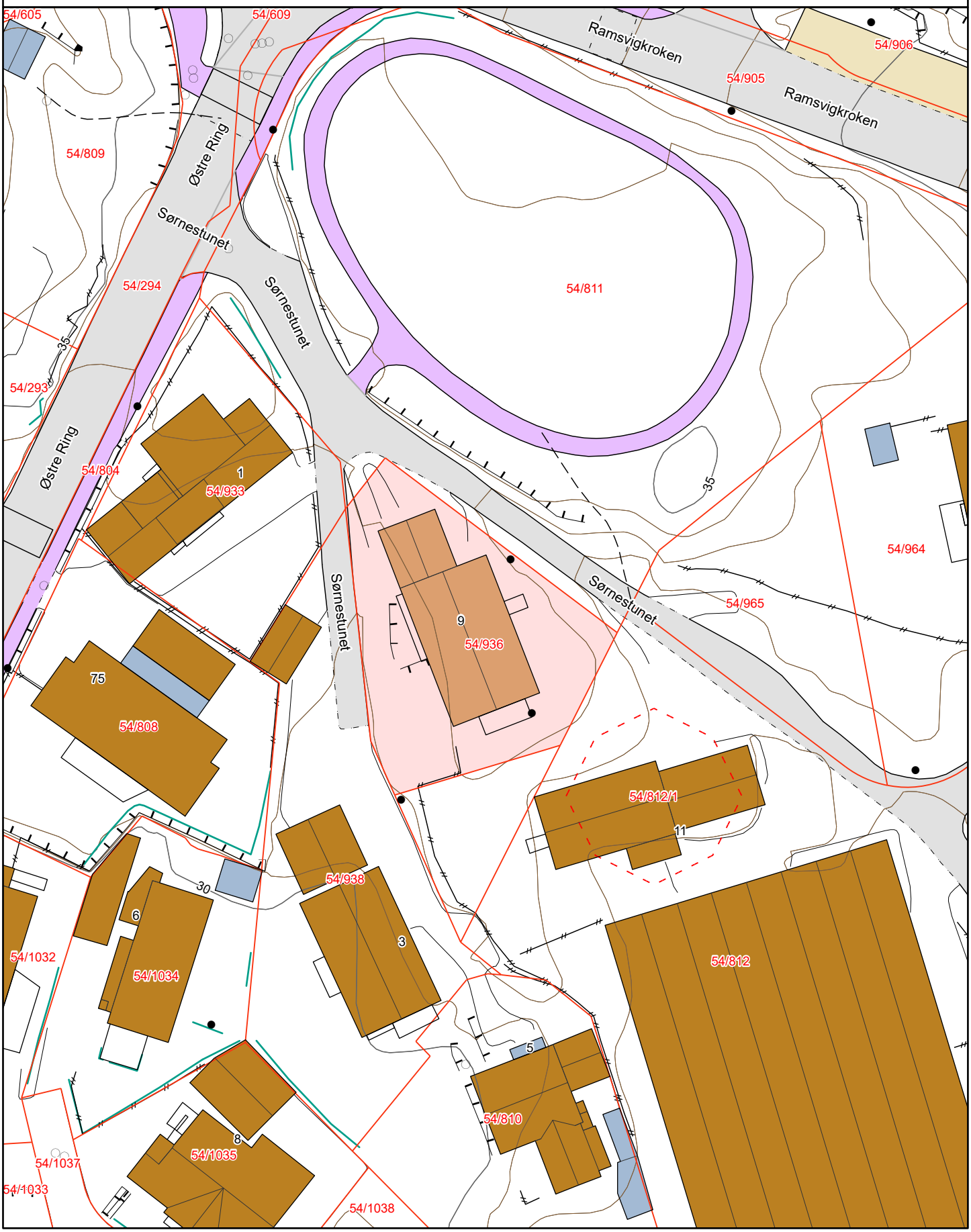
**Stavanger kommune**



# Oversiktskart

Adresse: **Sørnestunet 9, 4015 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/54/936/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 535 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026



# Matrikkelkart

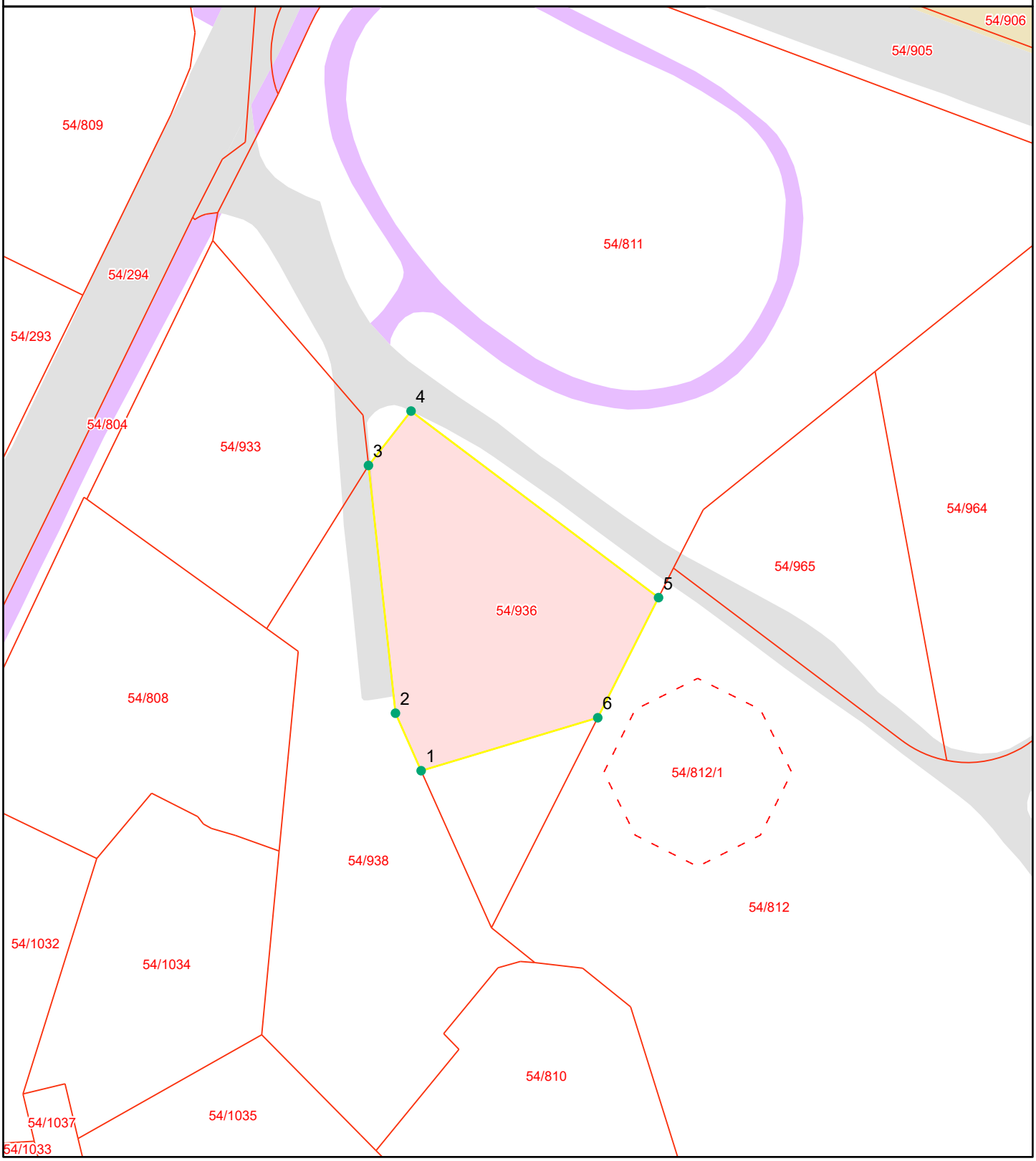
Adresse: **Sørnestunet 9, 4015 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/54/936/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 535 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026

N

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

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



# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.01.2026 09:39

## Eiendom 1103-54/936

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 06.06.1984 | Andel | |
| Kommunenr | 1103 | Oppgitt areal | 535 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 54 | Beregnet areal | 534,9 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 936 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Sørnestunet 9 | 4015 Stavanger | Varden 6 | Varden | Varden |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 06.06.1984 | Kart- og delingsforretning | 1103-54/936 | Mottaker | 535 |
| | | 1103-54/811 | Avgiver | -535 |
| 10.12.2025 | Annen forretningstype | 1103-54/936 | Avgiver | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 4678397 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 14.03.1985 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 248/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 13.08.1985 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 2 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 248/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 177 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| U0101 | | Underetasje | 43 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 148/0 | 0/0 | 148/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 0/0 | 0/0 |
| U01 | Underetasje | 1 | 100/0 | 0/0 | 100/0 |

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 4750810 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Bygningsnummer utgått | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 0/0 | Energikilde | |

| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |
|---|---|---|---|---|---|

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 0/0 | 0/0 |

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

# Skjøte

DAGBOKFØRT
26.09.84 16443
BYFOGDEN I
STAVANGER

Undertegnede: Johanne Hansen, 29.02.28. [redacted]
og Gunvor Tjomsland, 17.03.33. [redacted]

født: ..... Personnummer: .....

skjøter og overdrar herved til
Johannes Moen, 16.09.39. [redacted]

født: ..... Personnummer: .....

min/vår eiendom:

g.nr. b.nr.[1)]

matr. nr. Østre Ring 81 til gate/vei[1)]

i: Stavanger kommune.

Kjøpesummen kr. 50.000.-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2)]

Vegrett over Østre Ring 79 iflg. tilnglyst heftelse 12.07.84.
Erklæring om rett til graving i forbindelse med vannledning
for Østre Ring 79a og 79a iflg. tinglyst heftelse 23.09.84.

Jeg er ugift [3)]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Stavanger den 26.09 1984

Johanne Hansen
29.02.28. [redacted]

Gunvor Tjomsland
Utstederens underskrift.
personnr. 170333 [redacted]

Vi/jeg bekrefter at: Johanne Hansen og Gunvor Tjomsland
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Stavanger den 26.09 19 84

Navn: Mait Gro Madsen
Født: 1/7-54
Adresse: Ulsbergveien 18 Forus

Navn: Toralf Guldbrandsen
Født: 5/7-52
Adresse: Østre Ring 67 C

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den ..... 19.....

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Navn | Navn |
| Født: ..... | Født: ..... |
| ..... | ..... |
| Adresse | Adresse |

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

DAGBOKFØRT
26.09.84 16444
BYFOGDEN I
STAVANGER

Heftelse på Østre Ring 81.

Eierne av Østre Ring 79a og ~~79b~~ Østre Ring 79b har rett til å grave opp grøft der hvor vannledningen deres går gjennom Østre Ring 81 ved reparasjoner og utbedringer av denne.

Det forutsettes imidlertid at det straks etter arbeidets slutt skal planeres og beplantes igjen i hagen i Østre Ring 81 i samsvar med den stand den var i før gravingen.

Stavanger, den 23 september 1984

Johannes Brun.

# 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:**
Sørnestunet 9, 4015 Stavanger
Gnr. 54, Bnr. 936, Stavanger kommune.

**Oppdragsnummer:**
301260019


**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.

---