

Holmastø 20

FOGN

notar



Prisantydning Kr 9 900 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 484/676 kvm Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Holmastø 20

Unik mulighet! Fantastisk eiendom på over 5 mål med naust og strandlinje. Nydelig sjøutsikt.

Utleiedel og 2 garasjer

Adresse	Holmastø 20 4164 FOGN
Prisantydning	Kr 9 900 000,-
Omkostninger	Kr 248 590,-
Totalpris	Kr 10 148 590,-
BRA-i/BRA Total	484/676 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1985
Soverom	11

Unik drømmeeiendom!

Her får du en sjelden kombinasjon av sjø, utsikt og sol – et utgangspunkt som gjør Holmastø 20 attraktiv som både bolig eller fritidsbolig. Kun 60 min. fra Stavanger sentrum. Fogn tilbyr både skole, barnehage, dagligvarebutikk og idrettsanlegg.

Kort fortalt:

- Tomt på over 5 mål.
- Naust/båtgarsje på 85kvm og privat brygge
- Bruksareal på 534kvm.
- Utleidel(er)
- Panoramautsikt over fjorden.
- Store terrasser sikrer gode solforhold
- 11 soverom
- 2 garasjer
- 15 min. ferjetur fra Judaberg, Finnøy
- Oppusset og påbygget i den senere tid.

Velkommen til noe utenom det vanlige!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF/Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Plantegning	38
Ditt nye nabolag	40
Nøkkelinformasjon	43
Vedlegg	55
Budgivning	123

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Tomten er på over 5 mål og inneholder bolig på over 500kvm og naust/båtgarsje



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Fasade - stor vinterhage på 57 kvm



Utsikt



Stue - oppusset i den senere tid. Nydelig utsikt fra samtlige etasjer mot sjø



Stue



Stue - utgang til terrasse og bod



Stue - romslig med flere innredningsmuligheter



Stue - peis til kalde vinterkvelder



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken - utgang til terrasse og vinterhage



Grovkjøkken



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 5



Soverom 6



Soverom 6



Veranda



Veranda - utsikt



Bad - flislagt med varmekabler



Bad



Vaskerom



Soverom/stue



Soverom/stue



Leilighet: Kjøkken



Leilighet: Kjøkken



Leilighet: Stue



Leilighet: Stue



Leilighet: Stue



Leilighet: Bad



Leilighet: Soverom 1



Leilighet: Soverom 1



Leilighet: Soverom 2



Leilighet: Toalett



Hybel: Stue



Hybel: Stue



Hybel: Stue



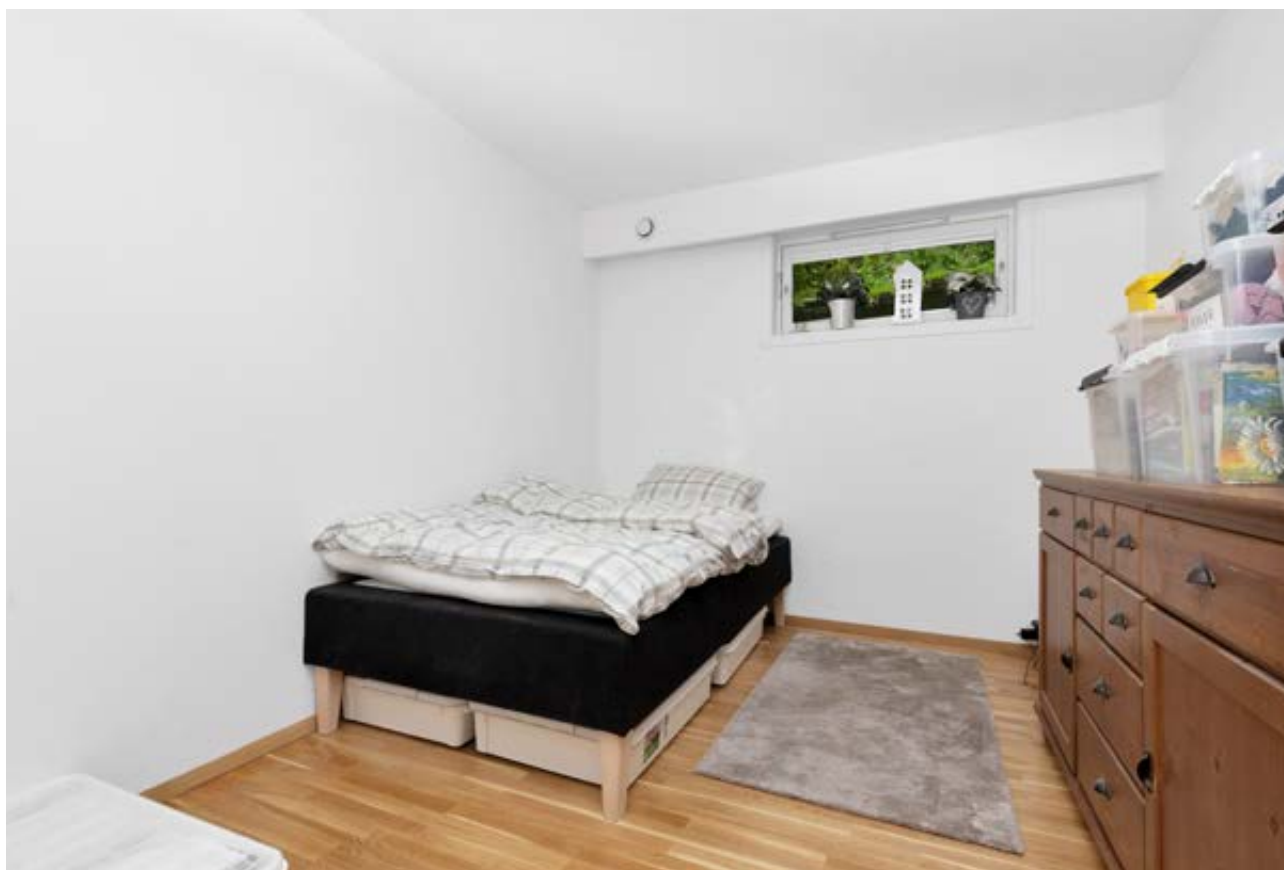
Hybel: Stue



Hybel: Køkken



Hybel: Bad



Hybel: Soverom



Vinterhage - på 57kvm



Vinterhage -med peis



Terrasse



Terrasse



Terrasse



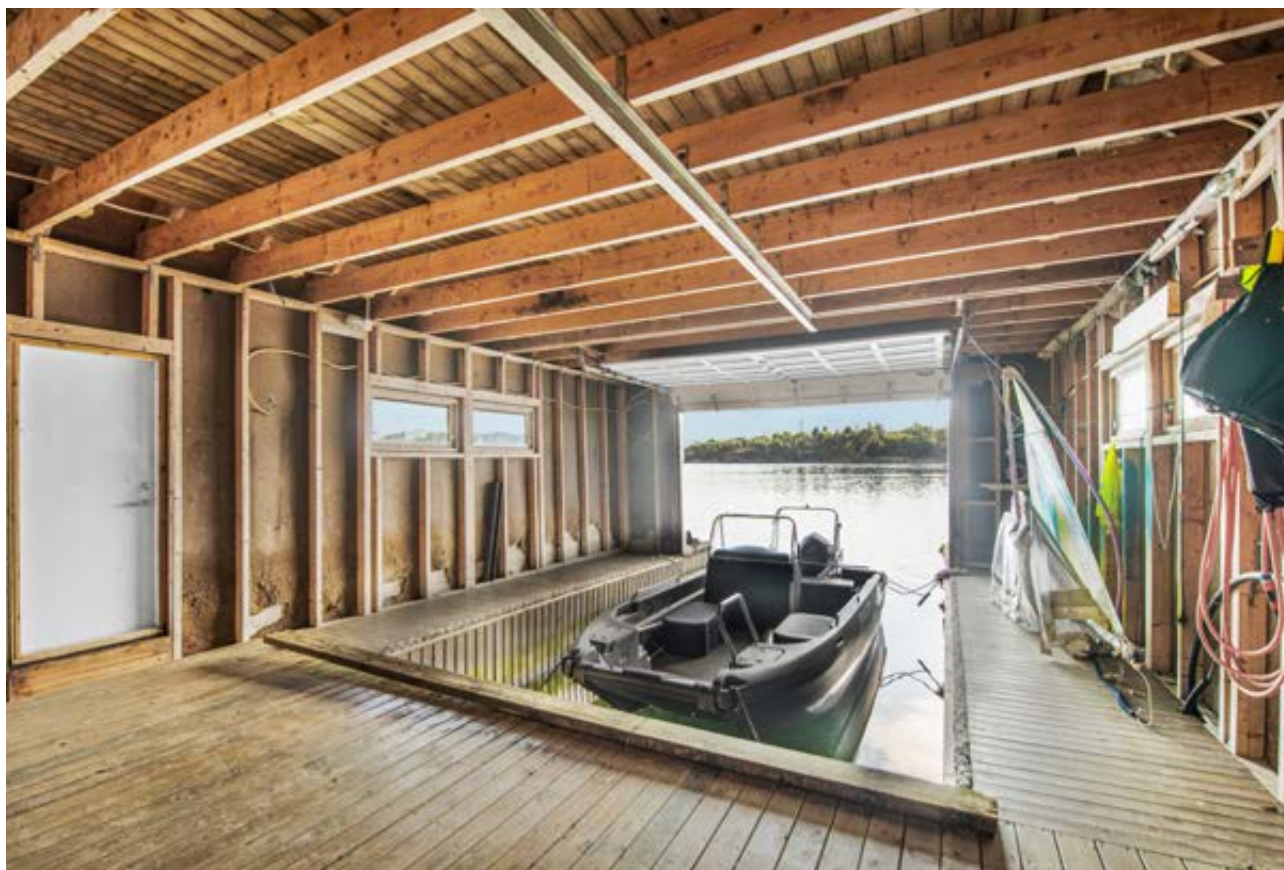
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Naust - lysåpning til båt er ca. 22 kvm



Brygge - egen privat brygge



Naust



Fasade



Dronefoto



Dronefoto

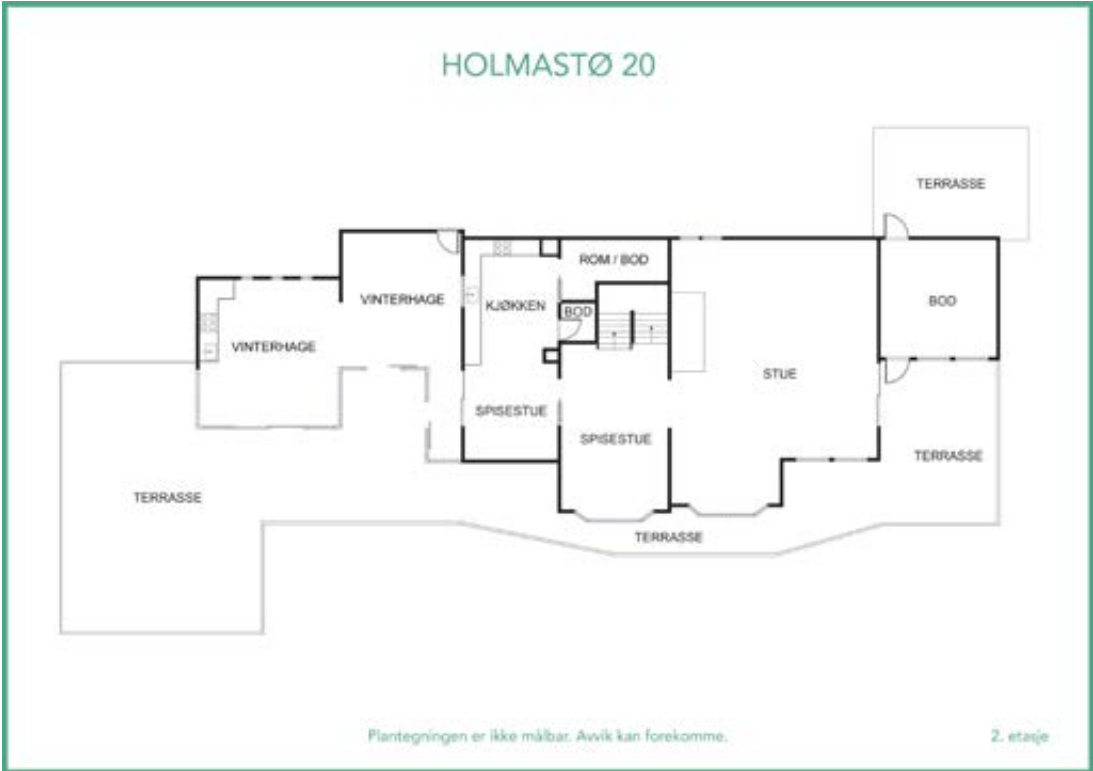
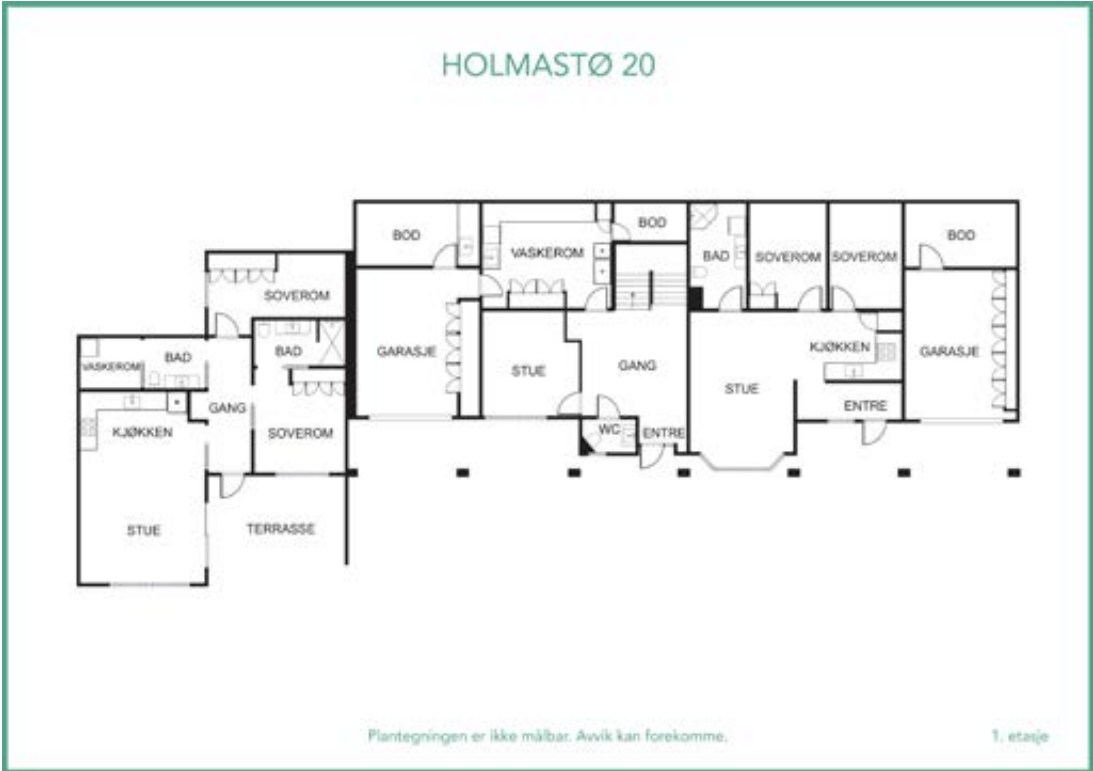


Dronefoto



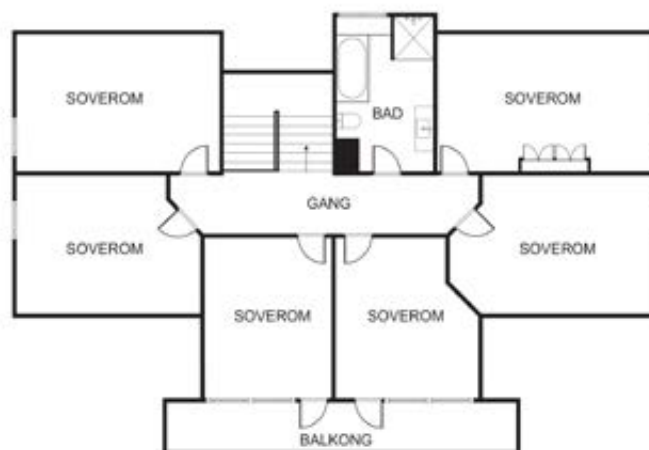
Dronefoto

Plantegninger



Plantegning

HOLMASTØ 20



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

3. etasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Velkommen til Holmastø 20 – en eiendom med en beliggenhet som virkelig skiller seg ut. Her får du sjøen som nærmeste nabo, med fri utsikt over fjordlandskapet som åpner seg foran deg. Enten du sitter på terrassen, i hagen eller ser ut fra stua, blir du møtt av et levende og vakkert maritimt skue.

Eiendommen har en solrik plassering som gir lange, lyse dager og kveldssol til de sene timene. Beliggenheten kombinerer ro og privatliv med den ekte kystfølelsen – et sted der du kan senke skuldrene og nyte både stillheten og naturen.

Her får du en sjelden kombinasjon av sjø, utsikt og sol – et utgangspunkt som gjør Holmastø 20 til en attraktiv bolig eller fritidsbolig på Fogn.

Ved siden av dette kan du plusse på med strandlinje og naust/båtgarsje, og du har en eiendom utenom det vanlige.

Samtidig bor du praktisk til:

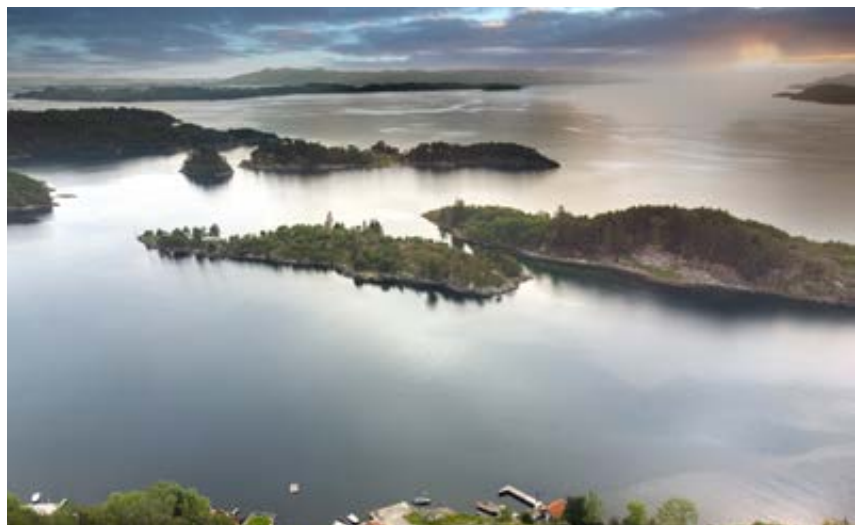
- Butikk og servicefunksjoner på Fogn ligger bare en kort

kjøretur unna.

- Skole og barnehage finnes på øya, og det er gode forbindelser med hurtigbåt til Stavanger og Ryfylke.
- Med bilferge fra Judaberg og videre til Stavanger er området lett tilgjengelig også for fastboende og besøkende (Kun 15. min. tur med ferge)

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse. Link til fergetider: <https://www.kolumbus.no/globalassets/ruter/baatruter/1025-fogn-judaberg-helgoy-bilferje.pdf>



Nabolagsprofil

Holmastø 20

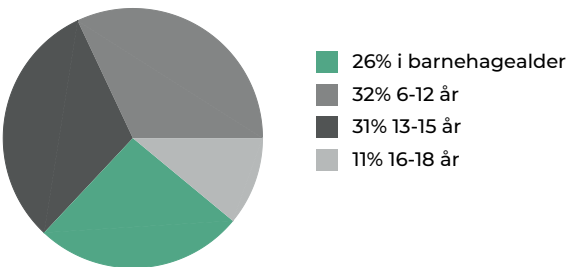
Offentlig transport

🚊 Nedrabø	1 t 12 min 🚶
Linje 10, N89	20.3 km
✈ Stavanger Sola	1 t 47 min 🚶
✈ Haugesund Karmøy	45 km

Skoler

Fogn oppvekstsenter (1-7 kl.)	11 min 🚶
28 elever, 4 klasser	0.9 km
Finnøy skule (1-10 kl.)	59 min 🚶
364 elever, 22 klasser	7 km
Randaberg videregående skole	1 t 29 min 🚶
850 elever	40.1 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	1 t 37 min 🚶
250 elever, 19 klasser	44.7 km

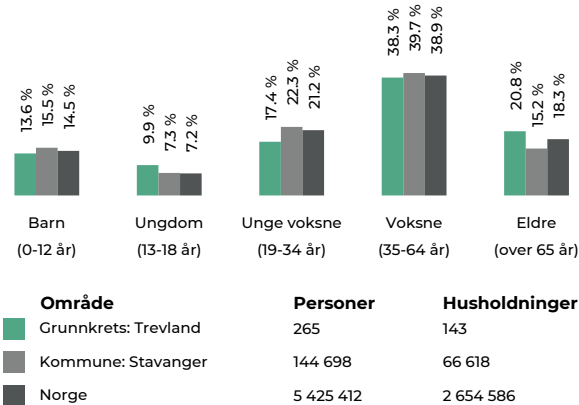
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

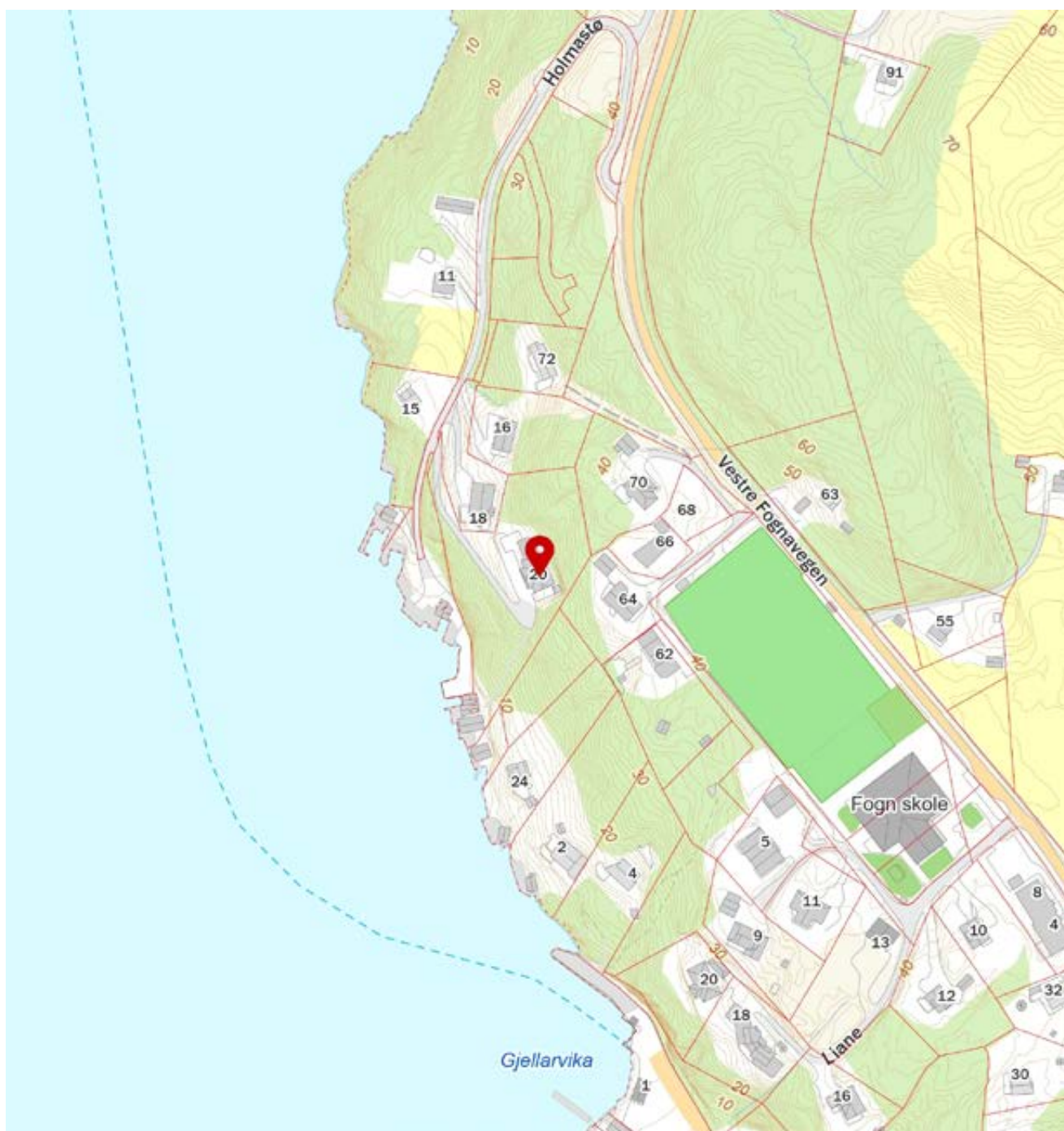
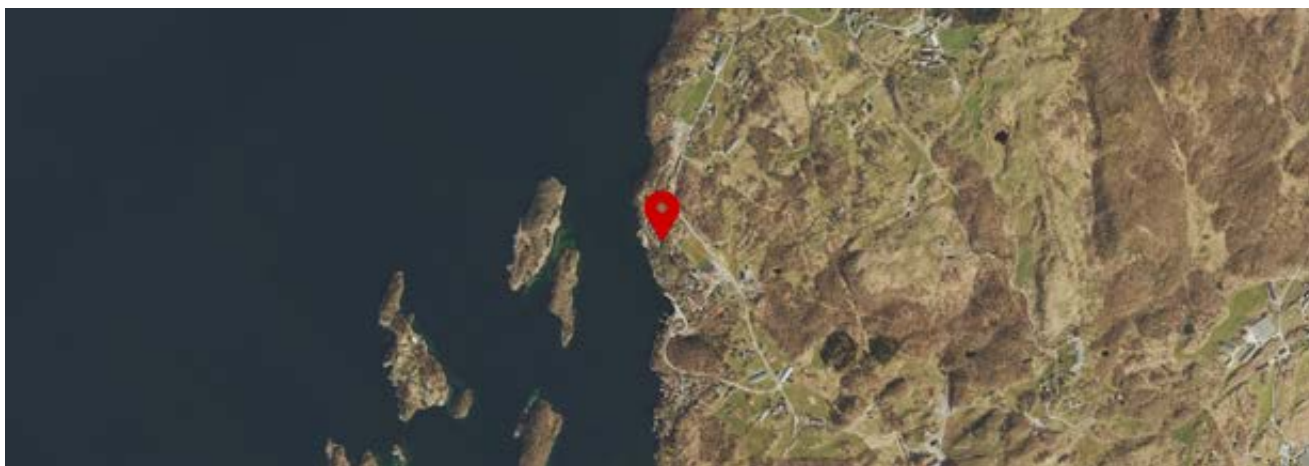
Fogn barnehage (2-5 år)	10 min 🚶
13 barn	0.9 km
Hagatoppen barnehage (1-5 år)	58 min 🚶
60 barn	6.5 km
Preg barnehager Finnøy (1-5 år)	59 min 🚶
36 barn	7.2 km

Dagligvare

Joker Fogn	11 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Coop Extra Finnøy	58 min 🚶
Post i butikk	6.3 km

Sport

🏀 Fogn ballbane	11 min 🚶
Ballspill, fotball	0.9 km
🏀 Finnøy sentralskule	58 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6.8 km



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Holmastø 20, 4164 FOGN

OPPDRAKSNUMMER

12-0218/25

SELGER

Kari-Ann Ballestad Sunde

MATRIKKE

Gårdsnummer 131, bruksnummer 79, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 5.489 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Tomten ligger et et skrånende terreng og er pent opparbeidet rundt huset. Trapp ned til naustet, hvor det er blant annet et støpt brygge. Det står to naust ved sjøen som har "sirkeltomt". Disse er ikke oppmålt med kartforretning. Endelig størrelse på disse gjøre at bnr 79 vil være noe mindre en oppgitt areal. Dette gjelder for gnr 131, bnr 3 og 5. NB! dvs at de to naustene ?mot nord, som "fremstår" som tilhører denne eiendommen, ?har et eget bnr. og medfølger ikke i handelen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.08.2025. utført av Kjell Erik Bjorheim.

BYGGEÅR

1985

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1985, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1985, enn bygninger oppført etter dagens krav. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer. Eier har bodd i boligen siden 1990. Det er gjort noen oppgraderinger over tid. Det er også blitt tilbygget og ombygget etter 1990. Opplysninger fra eier: Utvendig bod på terrasse bygget i 2023. Nytt sikringsskap til hoveddel i 2021. Minusmåler til leilighet. Tilbygget leilighet 1 i 2007, alt i leiligheten er fra da. Leilighet 2 er ombygget til leilighet i 2010. Etterisolert stue i hoveddel 2010. Takløft med innsallering av nytt ventilasjonsanlegg gjort i 2003. Badet i hoveddel fra 2003. Det skal skiftes parkett i stue i leilighet 1 etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin der. Vaskerom i hoveddel er oppgradert i 2011.

Naust oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak, teknet med betongtakstein. Yttervegger med liggende malt trekledning.

Malt ytterdør. Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Leddport mot sjø.

Uisolert naust.

Tretrapp til loft. To rom på loft.

Vann inn i naust. Gulvareal i 1. etg er med båtplass/sjø.

Naust trenger oppgraderinger og vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Egeninnsats, Bernhard Sunde
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Utført 2010
- Er arbeidet byggemeldt? Ja sammen med leilighet
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Egeninnsats
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Overvann fra nabo
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, men ordnet
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Det har vært mus i kjøkkenskap, og bjelag under stuen, men ordnet i 2010, ikke sett eller hørt siden
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Oppgradering av Finnøy Elektro as
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Opplysninger er hos Finnøy Elektro as
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? ZAPTEC
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Oppgradering og vedlikehold
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? 85m²
- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? 2007 Finnøy Kommune
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Leilighet, hagestue og ark/kvist
- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Finnøy kommune
- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Norsk takst 2025
- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Miljø Bygg vann og avløp

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Delen av eiendommen mot sjø, hvor bl.a naust ligger, er uregulert

Eiendommen ligger delvis i et uregulert område mot sør og boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse mot nord. Området uten detaljregulering, omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

OPPVARMING

Ved, varmepumpe, elektrisk

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i 2 garasjer samt oppstillingsplasser til bil på tomt

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og privat avløp. Det er slamgebyr hvert 2 år, hvor dette er inkludert i kommunale avgifter.

Eiendommen er tilknyttet septiktank på tomten med spillvann til sjø. Delt med nabo.

Eiendommen kan få pålegg om å koble seg til offentlig avløp dersom dette blir tilgjengelig.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Eiendommen er registrert med 2 boenheter. Hybel mot sør kan ikke regnes som godkjent utleiedel, da det ikke er intern adkomst til hoveddel. Leilighet mot nord er godkjent bygget i 2007.

Begge enhetene er utleid (til venner og familie) for kr 5000,- pr.mnd med 3 mnd oppsigelse.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente tegninger vedørende påbygg mot nord datert 08.08.07 i følge Stavanger kommune. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger tegninger vedørende naust datert 02.08.1986. Disse er ikke stemplet godkjent av Stavanger kommune. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Hentet fra tilstandsrapport:

Vinduer på noen soverom står for høyt på veggen til at disse kan betegnes som soverom i flg. dagens krav. Rommene har for lite lysflate og dels for lite areal, for å kunne regnes som " rom for varig opphold".

Takhøyde i underetasje er mellom 2,34 til 2,37 meter.

Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,33 og 2,40 meter.

Takhøyde i 2. etasje er cirka 2,42 meter. Skråtak.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

U.etg.:

Hoveddel: Entré/trapperom, Toalettrom, Soverom, Vaskerom, Teknisk rom.

Leilighet: Stue med kjøkkendel, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Entré, 2 Soverom,

Hybel: Stue med kjøkkendel, Bad, 2 Soverom, Entré*

1.etg.:

Stue, Trapperom/spisestue, Kjøkken, Bod, Matbod, terrasse, vinterhage og bod.

2.etg.:

Gang, 6 soverom, bad og veranda.

2 garasjer samt bod.

*Arealene er godkjent til rom for varig opphold, men det er ikke adkomst direkte til hoveddel. Denne delen kan dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.

STANDARD

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Spesialrom > Leilighet 1, underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Overflater

Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Bom på fliser. Det er ingen oppkant ved terskel til vaskerom, terskel ligger delvis under fliser på gulv

- Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

- Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er lav oppkalt ved terskel til badet. Dårlig avslutning ved oppkanten.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er mose på flatt tak med takpapp over vinterhave.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på yttertak.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Utvendig panel må påregnes vedlikehold. Stedvis noe værslitt / slitt panel. endel skitt/svertesopp på kledning og på kiste.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er lite lufting synlig i kiste utvendig.

- Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er stedvis malingslitt, gjelder også sprossene til vinduer. Muligens punktert glass i vindu på kott på loft og i stue leilighet 1. Mangler lister rundt vinduet i kott. Foringer og karmen til noen vinduer har merker og er slitt.

Det var tegn til fukt i noen foringer i hoveddel. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes/lukkes. Slitasje og noe dårlig trevirke på noen vinduer.

- Utvendig > Dører

Noe merker på foringer til altandør på loft. Skyvedører i stuer 2. etasje er tunge å åpne/lukke. Dør til garasjen er ikke selvlukkende.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Malingslitt rekkverk på altan loft. Noe malingslitt rekkverk.

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Dekor til søyler er noe slitt og små skadet. Noe svertesopp i himling ved inngangsparti.

- Innvendig > Overflater

Det mangler noen avslutninger ved gulv/terskel. Noe eldre fuktmerker i himlinger i garasje. Gulvet i leilighet 2 buler og har svik ved bruk. Det har vært lekkasje fra oppvaskmaskin i stue leilighet 1. Gulvet skal skiftes her.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Innvendig > Pipe og ildsted

Illdast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i svill eller konstruksjonen. men konstruksjonen

inneholder dampspærre/plast mellom plater og isolasjon. Dette er risikokonstruksjon. Det anbefales å kontrollere om det er dampspærre /plast i hele veggen. Konstruksjonen bør kontrolleres over tid, evt rives og bygges opp igjen uten dampspærre/plast.

- Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er en skade på gulv i repo i trappene.

- Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Slitt dør til badet i 2. etasje. Noen dører tar i karm. Merker, slitasje og småsår på flere dører.

- Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

Maur i leilighet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er ikke tilknyttet rør system.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro da deler av anlegget er fra byggeår.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Stedvis noe sprekkdannelser i grunnmur.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Belegningsstein på biloppstillingsplass og uteplass er noe ujevnt lagt. Mangler stein stedvis.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Kjøkken > Leilighet 1, underetasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

Litt slitt i skrog i skap under vask, Antydning til svelling i overganger i benkeplater. Noe slitt overflater generelt.

- Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke laget oppkant ved terskel til badet.

- Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet, noe synlig i sluk.

- Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke avrenning fra sisteneasse til toalett. Litt slitt i skrog og hyller til underskap.

- Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er avvik: Knust fliser på vegg ved ventilasjonsanlegg. Noe sprekk og dårlige fuger. Ikke tettet mellom vegg og ventilasjonsanlegget.

- Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er skade på enkelte fliser på gulv. Noe sprekk og dårlige fuger.

- Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

- Kjøkken > Leilighet 2, underetasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

Noe slitt platetopp. Det har vært lekkasje fra oppvaskmaskin, skade på gulv.

- Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Overflater

vegger og himling

Det er noe hobbypreget på legging av fliser. Kutting og legging av fliser mot himlinger og gulv er gjort med små flisedeler. Også lagt usymmetrisk lagt noen steder..

- Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tett dusjhjørne rundt mot sluk gjør av evt lekkasje vann fra andre innredning ikke vil renne direkte til sluk. Det er noe hobbypreget på legging av fliser. Det er lagt små flisedeler i overgang vegger og gulv. Stedvis noe bom på fliser gulv. Liten oppkant ved dørterskel. Mangler tetting med fuger ved terskel.

- Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet. Eldre sluk. Rust på skruer i sluk.

- Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom > Underetasje, hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

- Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det mangler fuger mellom fliser på vegg og benkeplater

- Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 1. etasje, hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning

Det mangler fuger mellom benkeplater og vegger.

- Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Litt oppsprekk i himlinger. Noe dårlige fuger mellom gulv og vegg. Slitt vindu og

vinduskarmer/foringer som står delvis i dusjsone til badekar.

- Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

- Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke avrenning fra sisterner kasse til toalett.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

Hoveddel: integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Leilighet: integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

"Hybel": integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Lader til el-bil medfølger

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 484 m²

BRA - e: 135 m²

BRA - b: 57 m²

BRA totalt: 676 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 63 97 m² Leilighet 1, underetasje: Stue med kjøkkendel, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2 Hybel underetasje: Stue med kjøkkendel, Bad, Soverom, Kontor, Entré*

*Denne delen er ikke byggemeldt som egen enhet, og kan dermed ikke ansees som godkjent som egen boenhet

Underetasje, hoveddel: Entré/trapperom, Toalettrom, Soverom, Vaskerom, Teknisk rom, Garasje, Bod
BRA-e: 32 m² Bod 2, Garasje 2

1. etasje

BRA-i: 142 m² 1. etasje, hoveddel: Stue, Trapperom/spisestue, Kjøkken, Bod, Matbod
BRA-e: 18 m² Utebod, Vinterhage
BRA-b: 57 m²

2. etasje

BRA-i: 99 m² 2. etasje, hoveddel: Bad, Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 65 m² Båthus

3. etasje

BRA-e: 20 m² Uinnredet lof

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig med sokkelleilighet:

Arealet er målt med avstandsmåler.

Knevegg/kott i 2. etasje er ikke målbart areal.

Vinterhage er tatt med under innglasset balkong. Står oppført som BRA-e pga rombetegnelsen.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

det er avvik fra disse

Det er fremlagt tegninger med stempl fra 2007.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Planløsninger for etasjene stemmer ikke slik romløsningene er i dag.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uteboden på terrasse.

Krav for rom til varig opphold:

Vinduer på noen soverom står for høyt på veggen til at disse kan betegnes som soverom i flg. dagens krav.

Rommene har for lite lysflate og dels for lite areal, for å kunne regnes som " rom for varig opphold".

Takhøyde i underetasje er mellom 2,34 til 2,37 meter.

Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,33 og 2,40 meter.

Takhøyde i 2. etasje er cirka 2,42 meter. Skråtak.

Naust:

Arealet er målt med avstandsmåler.

Målereregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.

Båtplass inne i naustet er medregnet i arealer. Båtplassen er oppmålt til ca. 22 m².

Båtplassen i naustet er mindre en fremlagte tegninger. Det er ikke tegninger av loftet i naust

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 154,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 3 017 439,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 10 739 198,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert

bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 9 900 000,- (Prisantydning)

kr. 247 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 248 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 10 148 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/131/79:

26.10.2007 - Dokumentnr: 865056 - Boret

Rettighetshaver: Ballestad Berit Elisa Lassen (avdød)

Født: 11/05-1922

14.07.2011 - Dokumentnr: 558613 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1984 - Dokumentnr: 6274 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:131 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 767713 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1141 Gnr:31 Bnr:79

GRUNNBOKSDATO

26.08.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler

MNEF/ Partner

Epost: smm@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger (1 visning inkl i provisjon) og overtakelse (pr. stk.)			
kr.			
3 000,- (inkl. mva.)			
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt (inkludert)	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning"

som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HOLMASTØ 20

Tilstandsrapporten utført av Takst Partner Vest AS v/ Kjell Erik Bjorheim datert 26.08.2025, selgers egenerklæring datert 28.08.2025, energiattest, eiendomskart, reguleringsplan som følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig med sokkelleilighet

 Holmastø 20, 4164 FOGN

 STAVANGER kommune

 gnr. 131, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 676 m² BRA-i: 484 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 18858-1756

Referansenummer: UB3958

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1985, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1985, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 1990. Det er gjort noen oppgraderinger over tid. Det er også blitt tilbygget og ombygget etter 1990.

Opplysninger fra eier:

Utvendig bod på terrasse bygget i 2023.

Nytt sikringsskap til hoveddel i 2021. Minusmåler til leilighet.

Tilbygget leilighet 1 i 2007, alt i leiligheten er fra da.

Leilighet 2 er ombygget til leilighet i 2010.

Etterisolert stue i hoveddel 2010.

Takløft med innsallering av nytt ventilasjonsanlegg gjort i 2003.

Badet i hoveddel fra 2003.

Det skal skiftes parkett i stue i leilighet 1 etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin der.

Vaskerom i hoveddel er oppgradert i 2011.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet

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

Det er fremlagt tegninger med stempl fra 2007.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Planløsninger for etasjene stemmer ikke slik romløsningene er i dag.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uteboden på terrasse.

Naust

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

Båtplassen i naustet er mindre en fremlagte tegninger. Det er ikke tegning av loftet i naust.

Arealer

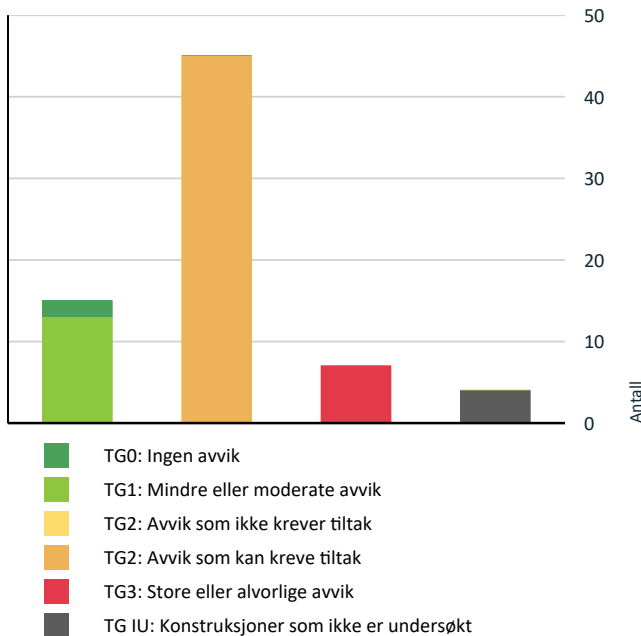
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

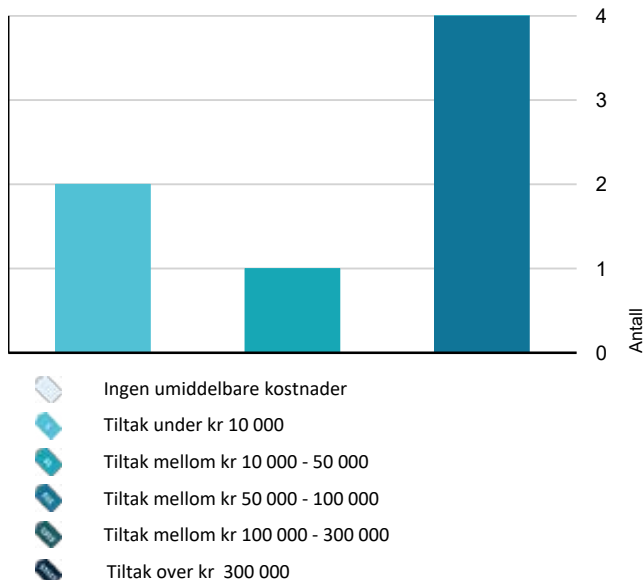
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 05.08.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Spesialrom > Leilighet 1, underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktisikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Kjøkken > Leilighet 1, underetasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 1, underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Leilighet 2, underetasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Leilighet 2, underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Underetasje, hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje, hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje, hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

! Våtrom > 2. etasje, hoveddel > Bad > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
og innredning

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1985

Kommentar
I flg. EDR.

Anvendelse
Bolitil eget bruk.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Utbygget med leilighet.
2024	Tilbygg	Tilbygget utebod.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kvartvalm takform. flatt tak over tilbygg.
Yttertaket er dekket med glasert takstein og takpapp.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er mose på flatt tak med takpapp over vinterhave.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose på tak bør fjernes. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.



Glasert takstein på yttertak.



Mose på tak over vinterhave.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og metall til rør i bakke.
Vindskier og vannbord av tre.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

Tilstandsrapport



Nedløp til rør i bakke.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Enkel fals 6» trepanel.

Det ble ikke registrert råteskader på kledningen under befaringen. Hele fasaden er ikke kontrollert, bare stedvis stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig panel må påregnes vedlikehold.

Stedvis noe værslitt / slitt panel. endel skitt/svertesopp på kledning og på kiste.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vask og maling av kledning må påregnes. Stedvis utskifting av skadet/ødelagt kledning.



Noe slitasje på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er lite lufting synlig i kiste utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Mangler lufting i kiste

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags og 3-lags glass i trekarmer.

Vinduer i vinterhave med ett lags glass i trekarmer.

Registrert årstall i vinduer er 1983, 1984, 2007 og 2022.

Lyssjakt mot et vindu.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er stedvis malingslitt, gjelder også srossene til vinduer.

Muligens punktert glass i vindu på kott på loft og i stue leilighet 1.

Mangler lister rundt vinduet i kott.

Foringer og karmen til noen vinduer har merker og er slitt.

Det var tegn til fukt i noen foringer i hoveddel.

Enkelte vinduer kunne ikke åpnes/lukkes.

Slitasje og noe dårlig trevirke på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

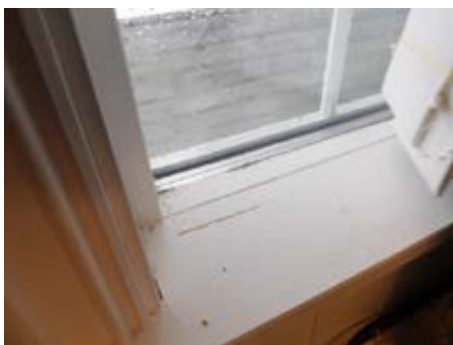
Tilstandsrapport



Mangler lister rundt vindu i kott. Muligens punktert glass.



Slitasje og noe dårlig trevirke på noen vinduer.



Slitasje på foringer.

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen. Nyere ytterdør.
Altandør av tre med 3-lags glassfelt fra soverom til altan. Registrert årstall er 2010.
Skyvedører med glass i aluminiumskarmer fra stue til terrasse. Registrert årstall er 1984. Varmelist til skyvedører.
Altandør med 2-lags glassfelt i aluminiumskarmer fra kjøkken til vinterhage. Registrert årstall er 1984.
Tredør fra vinterhage til utearealer.
Altandør av tre med 2-lags glassfelt i bod ved kjøkken 2. etasje. Registrert årstall er 1983.
2 stk altandører i trekarmer med 2-lags glassfelt i utebod på terrasse. Registrert årstall er 2022.
Teak ytterdør med glassfelt til leilighet 2. Eldre ytterdør.
Malt ytterdør med glassfelt til leilighet 1.
Skyvedører i tre med 2-lags glassfelt fra stue i leilighet 2 til utearealer. Registrert årstall er 2007.
Dørene er funksjonelle men bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker på foringer til altandør på loft.
Skyvedører i stuer 2. etasje er tunge å åpne/lukke.
Dør til garasjen er ikke selvlukkende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer av avvik.
Det må monteres pumpe eller annet på døren til garasjen for at denne skal bli selvlukkende.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra soverom på loft på ca. 9,3 m² GUA. Pvc-fliser på tredekke. Rekkverk av tre med høyde på 84 cm. Overbygd altan.

Utgang til altan fra stue. Tredekke. Rekkverk av tre med høyde på ca 98 cm. Altanen går rundt tre sider av boligen. Oppgitt areal på tegninger fra eier er cirka 150 m². Arealet er ikke blitt oppmålt.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Malingslitt rekkverk på altan loft.

Noe malingslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.



Altan på loft. Slitasje på tregjerde.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt og murt. Tretrapp til bod ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tresøyler inndekket ved inngangsparti.

Tilbygd med to garasjer med leddport av tre med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekor til søyler er noe slitt og små skadet.

Noe svertesopp i himling ved inngangsparti.

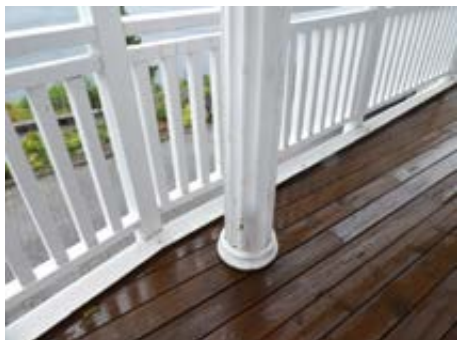
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Malingslitt søyler ved underetasje.



Slitasje på dekor til tresøyler.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater, himlingsplater og malt panel. Gipsplater i garasje. Spotter i noen himlinger.

Innvendige vegger med malte flater, malt panel, malt tapet/strie, brystningspanel, tapet og fliser. Gipsplater i garasje. Malt puss og kledningsbord i vinterhave

Gulv har parkett, belegg og fliser. Betongdekke i garasje.

Normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noen avslutninger ved gulv/terskel.

Ne eldre fuktmerker i himlinger i garasje.

Gulvet i leilighet 2 buler og har svik ved bruk.

Det har vært lekkasje fra oppvaskmaskin i stue leilighet 1. Gulvet skal skiftes her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Mangler avslutninger ved terskel/gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- 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.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Vedovn på kjøkken hoveddel.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisinnatts i stue. Fliser foran peis.

Vedovn på kjøkken. Skifer under ovn.

Utepeis i vinterhave.

Peisinnatts i stue leilighet 2. Skifer foran peis.

Pusset og malt brannmur og pipe.

Pusset pipe over tak. 2 stk piper i boligen.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Utepeis i vinterhave.



Pusset pipe over tak.



Peis i stue hoveddel.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater, isolasjon og plast. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. I bod ble det målt 6.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i svill eller konstruksjonen. men konstruksjonen inneholder dampsperre/plast mellom plater og isolasjon. Dette er risikokonstruksjon. Det anbefales å kontrollere om det er dampsperre /plast i hele veggen. Konstruksjonen bør kontrolleres over tid, evt rives og bygges opp igjen uten dampsperre/plast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av tre med eiketrinn. Repo i trapp.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er en skade på gulv i repo i trappene.

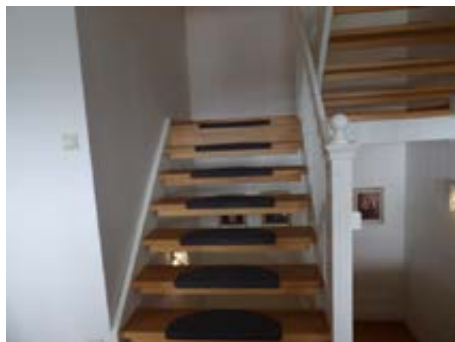
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Lokal utbedring av avvik.



Skade i trinn/repo i trapp.



Innvendige trapper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer samt dører med slette dørbladet i trekarmer.

Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Slitt dør til badet i 2. etasje.

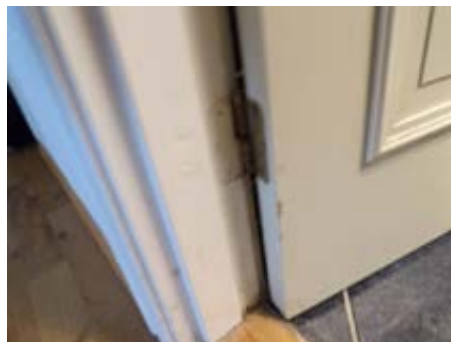
Noen dører tar i karm.

Merker, slitasje og småsår på flere dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring av avvik.



Merker og små sår på noen dørblader.

TG 1 Andre innvendige forhold

Lagerplass i knevegger. Ikke kontrollert, mye ting i knevegger.

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Eier har opplyst om noe maur i en av leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maur i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maurfeller må sette ut for prøve fjerne problemet.

VÅTROM

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2007, 18 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet har dusjnise, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med profilerte fronter. Speilfronter og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er tilnærmet flat gulv utenfor dusjsone.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke laget oppkant ved terskel til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Oppkant ved terskel må etableres med godkjent tetting ved denne.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring, synlig membran i sluk. Løs pakning i sluk.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet, noe synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Innhent dokumentasjon om mulig. Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på badet.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnise, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med profilerte fronter. Speilfronter og lys over servant.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er ikke avrenning fra susterneasse til toalett.
Litt slitt i skrog og hyller til underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lokal utbedring av avvik.



Noe slitasje i hyller til underskap.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger med plater og isolasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra 2007, 18 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på vaskerom må påregnes innen noen år.

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på vaskerom.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Vaskerom.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Knust fliser på vegg ved ventilasjonsanlegg.
Noe sprekk og dårlige fuger.
Ikke tett mellom vegg og ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tiltak:

Tilstandsrapport



Knust flis på vegg.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet mot sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er skade på enkelte fliser på gulv.
Noe sprekk og dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Små skader på fliser på gulv.



LEILIGHET 1, UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran på vaskerom.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på vaskerom.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er ikke laget lufting av vaskerom utenom vindu.
Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom står mot yttervegg og kjøkkeninnredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2010, 15 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet har dusjhjørne, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med profilerte fronter. Speil og Lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe hobbypreget på legging av fliser. Kutting og legging av fliser mot himlinger og gulv er gjort med små flisedeler. Også lagt usymmetrisk lagt noen steder..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.



Det er lagt små flisebiter på vegger.

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er lite fall på gulvet mot sluk, tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

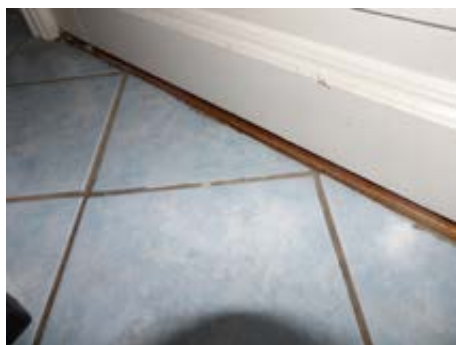
Tilstandsrapport

Tett dusjhjørne rundt mot sluk gjør av evt lekkasje vann fra andre innredning ikke vil renne direkte til sluk.
Det er noe hobbypreget på legging av fliser. Det er lagt små flisedeler i overgang vegger og gulv.
Stedvis noe bom på fliser gulv.
Liten oppkant ved dørterskel. Mangler tetting med fuger ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppkant ved terskel må etableres med godkjent tetting ved denne.
Det er lokalisert noe hull, men flisene virker å sitte godt. Ingen riss i fuger.



Liten oppkant ved terskel.

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone. Ikke synlig membran eller mansjett i sluk.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet..

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.
Eldre sluk. Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Plastsluk på badet.

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med profilerte fronter. Speil og Lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Luftespalte til anlegg, normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > BAD

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Badet sto mot hoveddel med vegg av lecablokker, pipe og yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra 2011, 14 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Montert benkeplater og skap.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på vaskerom.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Vaskerom.



Vaskerom.

UNDERETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuger mellom fliser på vegg og benkeplater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

UNDERETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på vaskerom.

Det er ikke godkjent fall fra terskel mot innredninger, antas sluk under innredninger.

Det er feil fall og delvis motfall på gulvet.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Bom på fliser.

Det er ingen oppkant ved terskel til vaskerom, terskel ligger delvis under fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det er lokalisert noe hull, men flisene virker å sitte godt. Ingen riss i fuger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lav oppkant til terskel. Fliser delvis under terskel.

UNDERETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll, antas etablert under innredninger på vaskerom.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Feilmontering eller tett sluk kan føre til lekkasjer, som ofte sprer seg til tilstøtende rom eller etasjer.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Montert benkeplater og skap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Luftespalte til kanal. Det var ikke godkjent avtrekk ved bruk av røykempul.

Det er ikke laget annen løsning for tilluft til vaskerom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom står mot yttervegg og lecablokk mot bod.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2003, 22 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet inneholder innglasset badekar, dusjnise med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



Baderomsinnredninger



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.

Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Litt oppsprekk i himlinger.

Noe dårlige fuger mellom gulv og vegg.

Slitt vindu og vinduskarmer/foringer som står delvis i dusjsone til badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Fuger må skiftes eller utbedres.

2. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er motfall og feil fall på gulvet.
Ved eventuelt vannlekkasje på utstyr på badet vil ikke lekkasjevann renne direkte til sluk.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er lav oppkalt ved terskel til badet. Dårlig avslutning ved oppkanten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Utbedring av oppkalt med avslutning må gjøres for å hindre evt vannlekkasje til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lav terskel til bad. Dårlig avslutning til terskel.

2. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ikke synlig membran eller mansjett i sluk.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på badet.

2. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innglasset badekar, dusjnise med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke avrenning fra systerne kasse til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.

Det er spalte på oversiden av dør for tilluft til badet.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2. ETASJE, HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte trefronter. Skrog av tre. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Keramisk platetopp. Innbygd stekeovn. Integrert oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater eller på gulv ved kjøleskap.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitt platetopp.

Det har vært lekkasje fra oppvaskmaskin, skade på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Gulvet skal skiftes av eier.



Kjøkkeninnredninger.

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kombiskap.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuger mellom benkeplater og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik



Kjøkkeninnredninger.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

LEILIGHET 2, UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE, HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte trefronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Kjøleskap står i bod ved kjøkken. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet ved kjøleskap.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitt i skrog i skap under vask,
Antydning til svelling i overganger i benkeplater.
Noe slitt overflater generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE, HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

SPESIALROM

LEILIGHET 1, UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har helstøpt servant og vegghegt toalett.
Underskap med profilerte fronter. Speilfronter og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på toalettrom.
Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til toalettrom.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Knust fliser på vegg bak toalett.
Ikke avrenning fra sistene til toalett.
Knust flis på gulv.
Stedvis noe bom på fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Toalettrom må utbedres og feil/avvik må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Toilettrom.



Knut fliser ved toalett.

UNDERETASJE, HOVEDDEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toilettrom med vegghegt toalett og helstøpt servant.
Underskap med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på toilettrom.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet ved toalett.
Det er luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til toilettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Toilettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber og rør i rør system.
Rør i rør sentral i vaskerom/teknisk rom. Avrenning til gulv.
Stoppekran i skap under vask på vaskerom hoveddel og i teknisk rom. .
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- 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 vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Rør i rør sentral på vaskerom leilighet 1.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke i teknisk rom.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

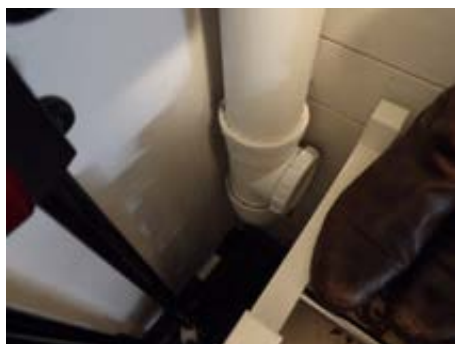
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 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 vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Stakeluke i teknisk rom.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plassert i knevegg til hoveddel, i bod til garasje og i vaskerom/teknisk rom.



Balansert ventilasjon i knevegg



Balansert ventilasjon til leilighet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

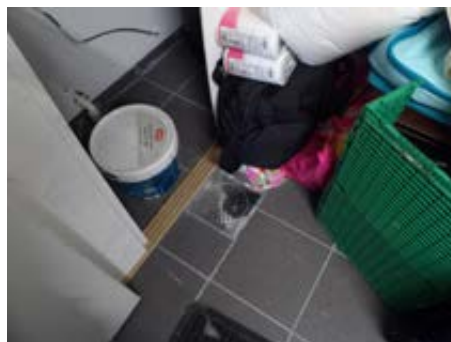
Sluk i gulv i boder i bakkant til garasjene. Utslagsvask i stål i en bod ved garasje.

Det er servant i benk på et soverom på loft.

Servant i bod ved kjøkken i 1. etasje.



Servant i benk på soverom.



Sluk i gulv i bod.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue, kjøkken og soverom underetasje hoveddel. Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i hoveddel. 200 liters tank.
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom/teknisk rom i leilighet 2. 120 liters tank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



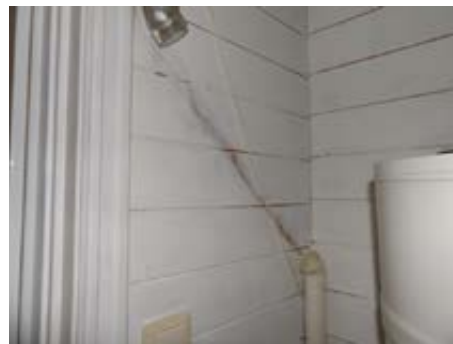
Varmtvannsbereder i teknisk rom.



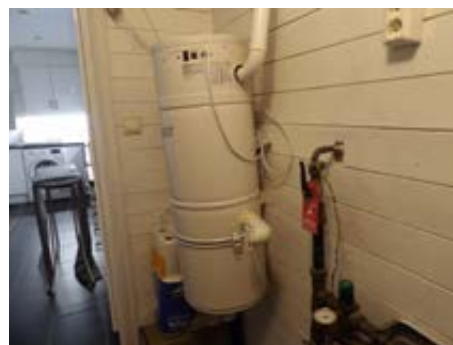
Varmtvannsbereder i bod i garasje.



Bil-lader i garasje.



Sentralstøvsuger er frakoblet.



Sentralstøvsuger i teknisk rom.



Kjøkkeninnredninger i vinterhave.

TG 2 Andre installasjoner

Det er montert kjøkkeninnredninger i vinterhave.
Sentralstøvsuger i teknisk rom.
Montert bil-lader i en garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger er ikke tilknyttet rør system.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sentralstøvsuger må tilkobles røranlegget for å kunne fungere.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikringen 32 amp.

5 kurser:
1 X 20 amp.
4 X 16 amp.

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

19 kurser:
1 X 25 amp.
1 X 32 amp.
16 X 16 amp.
2 x 10 amp.

Sikringsskap på vaskerom i leilighet 1. Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikringen på 32 amp.

8 kurser:
1 X 20 amp.
4 X 16 amp.
3 X 10amp.

Bryter på toalettrom i leilighet 1 er tapet fast på veggen.
Deler av elektriske anlegget er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro da deler av anlegget er fra byggeår.

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i teknisk rom.



Sikringsskap i teknisk rom.



Sikringsskap på vaskerom leilighet 1.



Tapet rundt deksel på toalettrom.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen og leilighetene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuksikring/grunnmursplast mot muren.

Eier opplyser at overvann i forbindelse med nabo må legges i rør. Nabo skal utføre dette blir det opplyst om.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



Hage mot grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.
Grunnmur av betong- og lecablokkkonstruksjoner. Utvendig med malt puss.
Det ble ikke registrert større sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe sprekkdannelse i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.
Kontrolleres over tid.



Noe sprekker i grunnmur. Tettet med fyllmasse.

TG 2 Terangforhold

Terang faller stedvis mot grunnmur. Skrående tomt mot boligen. Det er også noe hage mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terang faller mot grunnmur.
Belegningsstein på biloppstillingsplass og uteplass er noe ujevnt lagt.
Mangler stein stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terang justeringer bør utføres.

Belegningsstein tas opp og nytt grunnarbeid utført på nytt for bedre stabilitet på dekke.



Terang mot boligen.



Det mangler stedvis noe belegningsstein



Belegningsstein ligger noe ujevnt.

Tilstandsrapport



Det mangler stedvis noe belegningsstein

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til sjø. .

Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Det er opplyst om septiktank på tomten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Båthus.

Byggeår

1985

Kommentar

I flg EDR.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Naust oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak, tekket med betongtakstein. Yttervegger med liggende malt trekledning. Malt ytterdør. Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Leddport mot sjø.

Uisolert naust.

Tretrapp til loft. To rom på loft.

Vann inn i naust. Gulvareal i 1. etg er med båtplass/sjø.

Naust trenger oppgraderinger og vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

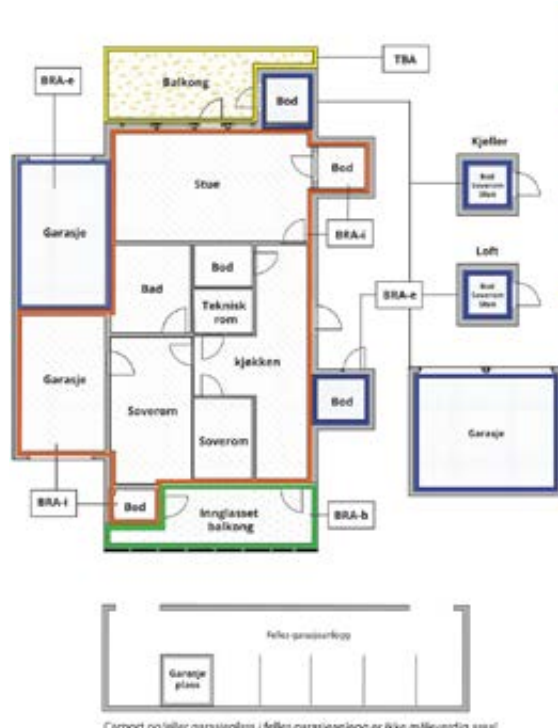
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet 1, underetasje	83			83			83
Leilighet 2, underetasje	63			63			63
Underetasje, hoveddel	97	32		129			129
1. etasje, hoveddel	142	18	57	217			217
2. etasje, hoveddel	99			99		18	117
SUM	484	50	57			18	609
SUM BRA	591						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1, underetasje	Stue med kjøkkendel, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2		
Leilighet 2, underetasje	Stue med kjøkkendel, Bad, Soverom, Kontor, Entré		
Underetasje, hoveddel	Entré/trapperom, Toalettrom, Soverom, Vaskerom, Teknisk rom, Garasje, Bod	Bod 2, Garasje 2	
1. etasje, hoveddel	Stue, Trapperom/spisestue, Kjøkken, Bod, Matbod	Utebod, Vinterhave	
2. etasje, hoveddel	Bad, Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Knevegg/kott i 2. etasje er ikke målbart areal.

Vinterhave er tatt med under innglasset balkong. Står oppført som BRA-e pga rombetegnelsen.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger med stempel fra 2007.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Planløsninger for etasjene stemmer ikke slik romløsningene er i dag.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uteboden på terrasse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er gjort elektroarbeider i boligen siste årene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vinduer på noen soverom står for høyt på veggen til at disse kan betegnes som soverom i flg. dagens krav.
Rommene har for lite lysflate og dels for lite areal, for å kunne regnes som "rom for varig opphold".
Takhøyde i underetasje er mellom 2,34 til 2,37 meter.
Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,33 og 2,40 meter.
Takhøyde i 2. etasje er cirka 2,42 meter. Skråtak.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		65		65			65
Loft		20		20		30	50
SUM		85				30	115
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Båthus	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Målerregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.
Båtplass inne i naustet er medregnet i arealer. Båtplassen er oppmålt til ca. 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Båtplassen i naustet er mindre en fremlagte tegninger. Det er ikke tegninger av loftet i naust.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Bernhard Sunde	Kunde
	Kari-Ann Ballestad Sunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	131	79		0	5488.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holmastø 20

Hjemmelshaver

Kari-Ann Ballestad Sunde

Kommentar

Merk: Det står to naust ved sjøen som har "sirkeltomt". Disse er ikke oppmålt med kartforretning. Endelig størrelse på disse gjøre at bnr 79 vil være noe mindre en oppgitt areal. Dette gjelder for gnr 131, bnr 3 og 5.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fogn i Stavanger kommune. De fleste daglige servicetilbud på øyen. Ferge fra Judaberg til øyen. Utsikt mot Søravåg, Fognafjorden og nærområdet.

Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Felles ledninger med naboer.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank på tomten med spillvann til sjø. Delt med nabo.

Eiendommen kan få pålegg om å koble seg til offentlig avløp dersom dette blir tilgjengelig.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 085-2011_HOLMN
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Holmastø Nord, Fogn
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 27.09.2011
Lovreferanse: PBL 2008

Arealformålsområde:
Planidentifikasjon: 085-2011_HOLMN
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Arealformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltbetegnelse: BF7

Regulert samferdsel:
Type: Adkomstvei
Arealbrukstatus: Nåværende
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Parkering i garasjer og på biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med uteplasser, bed og buskser. Noe naturtomt. Overbygd inngangspartier til boenhetene. Platting med belegningsstein ved innganger. Trekai og betongkai ved naust.

Tinglyste/andre forhold

Boligen står som enebolig med sokkelleilighet med 2 boenheter i " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på den siste utleiedel i boligen.

Det foreligger gangrett for nabo (24) til sjøen.

Bygning:
Bygningsnummer: 9327797
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Største høyde: 29.85
Minste høyde: 27.16

Bygning
Bygningsnumme: 9327800
Bygningstype: Naust, båthus, sjøbu
Største høyde: 6.78
Minste høyde: 3.30

Eiendom
Areal: 5,488 m²
Kommune: Stavanger
Gnr: 131
Bnr: 79
Fnr: 0
Snr: 0
Areal: 5,488 m²

ERKLÆRING/AVTALE 14.07.2011
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

BORETT 26.10.2007
RETTIGHETSHAVER: Ballestad Berit E Lassen
F.NR: 110522*****

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsflater på eiendommen.
Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier. Eiendommen ligger med fysisk risikoscore totalt på 3 pga. overvann.



Kommuneplan
Kommuneplan: Planidentifikasjon: KP 2023-2040 Plantype: Kommuneplanens arealdel Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Ikraftredelsesdato: 28.06.2024 Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Arealformål: Arealbruk: Boligbebyggelse Arealbrukstatus: Nåværende Områdenavn: B315 Planidentifikasjon: KP 2023-2040.
Arealformål: Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Arealbrukstatus: Nåværende Områdenavn: LNFR573 Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Bebyggelsen
Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger, eneboliger og landbruk i området. Enebolig over 3 plan. Naust med kaianlegg ved sjø.
Standard
Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning. Noe oppgraderinger og vedlikehold må påregnes. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1990

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
SR-bank, Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025	Alle spørsmålene i egenerklæringsskjema er ikke blitt besvart av eier.	Gjennomgått		Ja
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger utarbeidet av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleatasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UB3958>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Bilde av sirkeltomtene på eiendommen.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rokkohus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☒ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☒ Tomt
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr. 31 Bnr. 79 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse HOLMASTØ 20 Byggeår 1984

Postnr. 4164 FOGN Når kjøpte du boligen 1984

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringssekskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

SR DANIK – FREMTINI

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver KARI-ANN B. SUNDE

SELGER 1

Etternavn ~~KARI-ANN B. SUNDE~~ Fornavn KARI-ANN

Ny adresse ? E-post KARIANNBALLESTADSUNDE@gmail.com

Postnr. 4164 Sted FOGN Tel. priv.

Mobil

SELGER 2

Etternavn SUNDE Fornavn BERNHARD

Ny adresse BENNA PRIVAT() Gmail.com

Postnr. Sted 913 41 425

Mobil



BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

FINNØY ELEKTRO AS 2022
NYTT SIKKER SKAP

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

OFFENTLIG § 2020 - 2022

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

NYE VARMIE PUMPER 2024
FINNØY AUTOMATIKK.

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

NYTT BAD M/KYST .
2003



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

2 LEILIGHETER

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

1 STK leilighet

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

GANG RETT TIL HOLMASTØ 24 VED SJØ

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

MILDT BYGG N/S OVERVANN

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

LITT MAUR i LELIGHET (IKKE ALVORLIG)

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

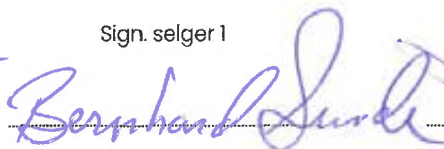
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

JEG HAR REDGJORT FOR DET JEG
KJENNER TIL PÅ EIENDOMMEN I
MUNTLLIG SAMTALE MED
KJELL ERIK BJØRHEIM.

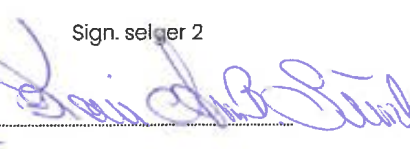
Sted / dato

F06N 20.08.2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0218/25	

Selger 1 navn
Kari-Ann Ballestad Sunde

Gateadresse	
Holmastø 20	

Poststed	Postnr
FOGN	4164

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 12-0218/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats
Arbeid utført av	Bernhard Sunde

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført 2010
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja sammen med leilighet
-------------	-------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Overvann fra nabo
-------------	-------------------

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, men ordnet
-------------	----------------

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus i kjøkkenskap, og bj.lag under stuen, men ordnet i 2010, ikke sett eller hørt siden
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering
Arbeid utført av	Finnøy Elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Opplysninger er hos Finnøy Elektro as
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ZAPTEC

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering og vedlikehold

Arbeid utført av

Byggm Bernhard Sunde

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

85m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2007 Finnøy Kommune

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet, hagestue og ark/kvist

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Finnøy kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Norsk takst 2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Miljø Bygg vann og avløp

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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtagelse. 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.

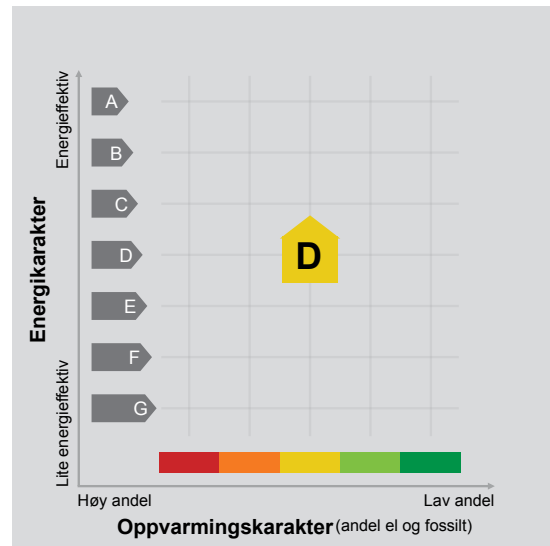
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Ann Ballestad Sunde	4b17c8adcd67c761338d18 af511b03de93afde86	28.08.2025 18:43:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0218/25

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Holmastø 20
Postnummer	4164
Sted	FOGN
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9327797
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160766
Dato	27.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eiendomskart med grenser

Adresse: Holmastø 20, 4164 FOGN
Gnr/Bnr: 131/79/0/0
Dato: 2025-07-25
Målestokk: 1:1000

**Stavanger
kommune**

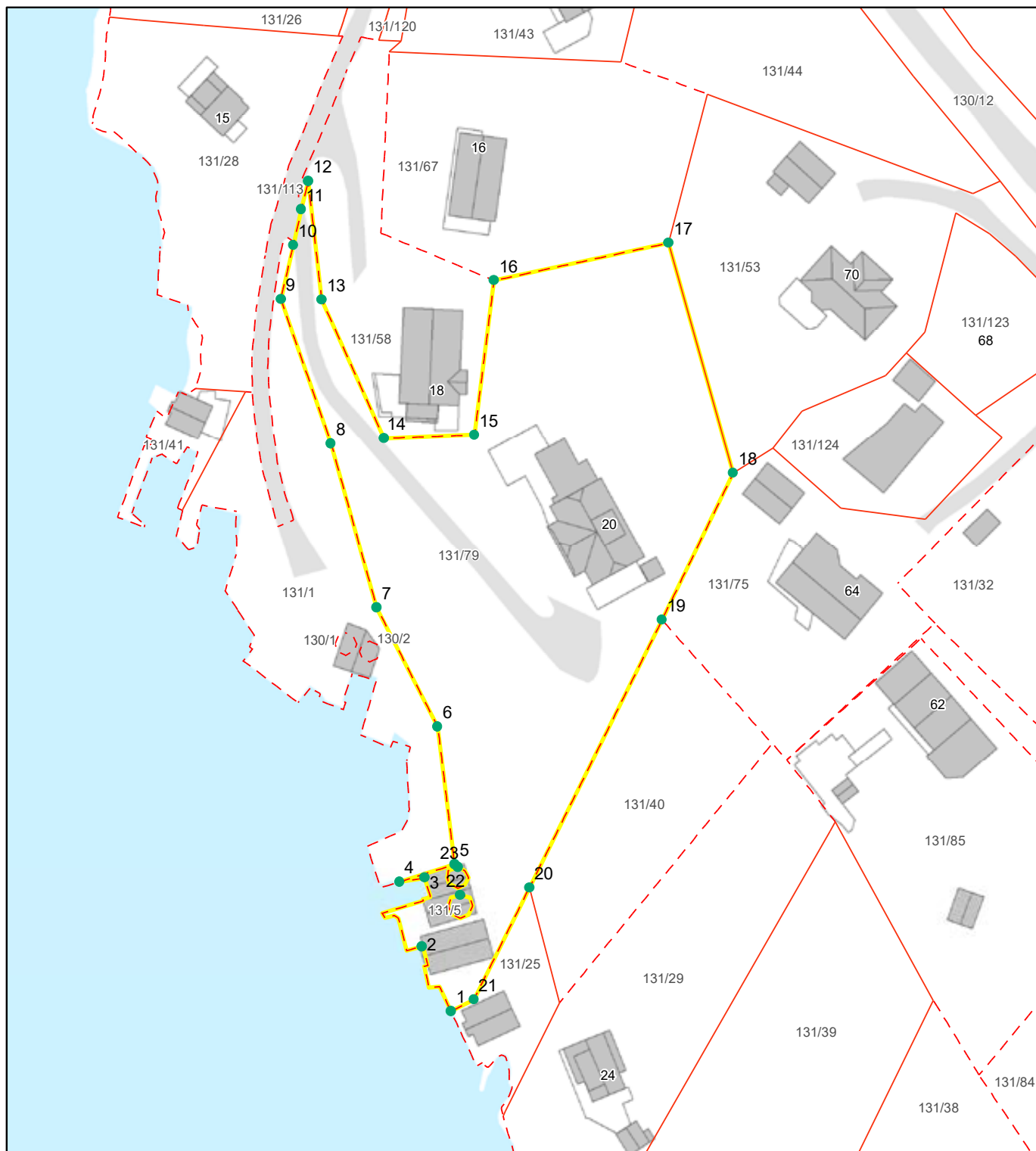


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

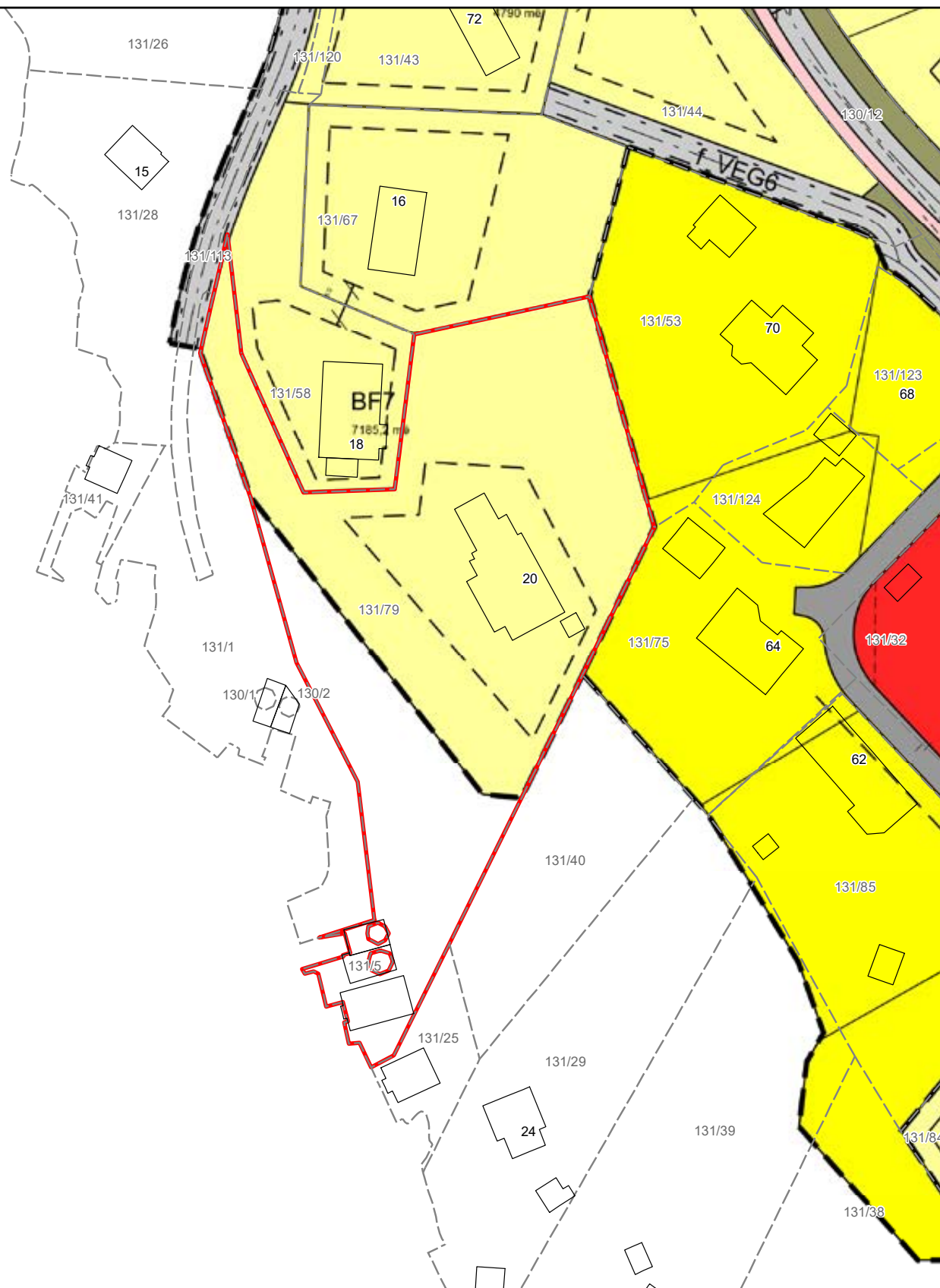
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Adresse: Holmastø 20, 4164 FOGN
Gnr/Bnr: 131/79/0/0
Dato: 2025-07-25
Målestokk: 1:1,000



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

[illegible]

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0218/25

Adresse: Holmastø 20, 4164 FOGN, gnr. 131, bnr. 79 i
Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 40407662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/