BRØDREGATA 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Regulering
Kommunale opplysninger
Tegninger
Seksjonering
Servitutt
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport leilighet

Brødregata 1
4013 Stavanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 30/01/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 164
Hjemmelshaver:	Marion Stuksrud
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles eiet 114 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1842

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.01.2025
Forutsetninger:	Det var oppholdsvær med ca. 5 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Marion Stuksrud
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er skrående og grenser mot offentlig vei på to sider. Tomten på sørside har mye lagrede gjenstander/boss.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i antatt lødd stein/tegl som er pusset utvendig med murpuss. Støpt kjeller gulv mot grunn.

Boligens yttervegger er av laft antatt delvis isolert.

Bjelkelag er i trevirke.
Utvendig fasade består av liggende bordkledning.

Pipe er i murt teglstein fra byggeår, ikke kontrollert.

Vinduer/dører i trevirke med koblede glass.
Boligens takform har saltak med tak-oppløft tekket med tegl-panner. Takrenner, nedløp og beslag er i plast/sink.
Takkonstruksjon fra byggeår er antatt bygget på åser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.

Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.
Det er registrert noen u-fagmessige tilpasninger flere steder i leiligheten.

Boligen er 183 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

ANNET:
Boligen er seksjonert. Leiligheten ligger i 1. etasje. Sameiebrøken for leiligheten er 54/254.

Undertegnende har besiktiget to leiligheter på befaringsdagen, S-nr. 1 og 2 .

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak og vegger har sparklet og malte plater.
Gulver har parkett/laminat, bad har fliser på vegger og gulv. Entre har fliser.

Bad har fliser på vegger/gulv og malt panel i tak. Gulvvarme består av varmekabler (ikke funksjons testet). Det er skap med servant, speil og høyskap.
Gulvstående toalett, dusjhjørnet og opplegg til vaskemaskin. Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Badet har avtrekk fra vifte på vegg.

Kjøkkeninnredning har slette fronter med laminat benkeplate med vask og blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, frittstående kjøleskap, stekeovn med platetopp.
Ventilert med ventilator over platetopp.

Røropplegg er kobber og avløp i plast.

Oppvarming består av varmekabler og panelovner.

Innvendige dører er i furu fyllingsdører, dører er gamle/slitt og trenger justeringer.

Takhøyde er målt til ca. 222 cm. målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fliser i entre har mangelfull limdekning (bom). Mistenker fliser er lagt direkte mot tregulv.

Etasjeskillere er i trebjelkelag. Gulv har for det meste parkett og fliser.

-Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

-Det er ved nivelleringer registrert avvik på opp mot 27 mm. på gulvflate målt i kjøkken/stue.

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

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er rehabilitert i flere omganger etter byggeår. Usikker årstall for oppgraderinger.
Boligen er antatt tilbygget i senere tid, usikkert årstall for tiltaket, men antatt ca. 80-90 tallet.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje.	54				54	
SUM BYGNING					54	
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, bad, 1 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

1. Etasje.
BRA-i inngår med 54 kvm. P-rom.

Leiligheten disponerer en utvendig bod på 6 kvm. bod deles mellom leiligheter, ikke medtatt i arealet.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

30/01/2025



Ørjan Samland

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen har en grunnmur av lødd stein og betong/murpuss fra byggeåret og fornyet i nyere tid.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater utvendig av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Det påpekes at undertegnende ikke har tilkomst til innvendig kontroll av kjeller på befaringen.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
-Grunnmur har mindre sprekker utvendig, sprekker kan re-pusses. Det er i tillegg sprekk i grunnmur over et kjeller-vindu. Noen skader i fundament ved yttervegg ved bad.
-Alder/manglende drenering/fuktsikring.
-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

-Dette er felles sameiekost.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er stedvis flatt rundt boligen, med noe skrående fall som følger terreng på tomten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: -
Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er av laft, reisverk og bindingsverk. Ytterveggene er fra byggeår og stedvis fra 80-90 tallet, antatt.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning.
Det er montert vannstokk rundt boligen. Nyere del har ikke vannstokk.
Nyere del av yttervegger har lufting og musetetting, registrert ved bod.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Bordkledning er slitt og bærer preg av mangelfullt vedlikehold, det er registrert råteskader flere steder i fasader.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning, dette gjelder gammel del.
-Mangelfull musetetting bak bordkledning, gammel del.

Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.

Nyere del av fasader har mye grønske og mangelfullt vedlikehold, kan forsøkes vedlikeholdt for økt levetid.

TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG 3.
Det anbefales utskifting av all bordkledning (gammel del), det må etableres vindtetting, lufting og musetetting ved rehabilitering.
Tiltaket er sameie-kost.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer/dører er i malt trevirke, vinduer i leiligheten er koblede. Alder på vinduer/dør er usikker, men av eldre årgang.

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

Merknader: -
Vinduer/dør har slitasje og manglende vedlikehold.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Det anbefales utvendig vedlikehold i form av maling for økt levetid.
-Det er Vinduene med over 0,5 meter fallhøyde mangler barnesikring. Vinduene bør få montert barnesikringer for økt sikkerhet.
-Vinduer/dør har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid men kan fungere noen år til med riktig vedlikehold.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak med åser og takoppløft.
Takkonstruksjon på deler av boligen er antatt fra 80 tallet, noe usikkert årstall. Konstruksjonen her består av sperr.
Inspisert fra loftsluke i soverom 2. etasje og utvendig besiktiget fra bakkeplan.

Loftet er utført som kaldt rom med isolasjon i etasjeskille, antatt isolert mot skåtak. Denne delen er gjennkledd og ikke mulig å kontrollere.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.

-Det er registrert nedbøy i takflate på hele taket.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.

-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting.
-Manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.

-Det er registrert tegn til borebiller i trevirke, usikker om det er aktivitet. Anbefales sjekk av saneringsfirma.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak av takstein er trolig rehabilitert på 80-90 tallet. Takstein (tegl-panner er antatt noe eldre)
Lekter, strø og undertak er også antatt fra samme årstall. Takrenner, nedløp og beslag er av plast/sink, og er antatt fra samme årstall som taktekking.
Inspisert fra loftsluke i soverom 2. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er registrert flere fuktskjolder i undertak mot loftet, fuktmålinger er ikke utført på loftet grunnet manglende gulv/tilkomst.
I tillegg er det registrert skjolder i innvendige takflate flere steder i leiligheten i 2. etasje.
Teglpanner ligger noe u-gjevt i takflater.
Utført fuktmålinger i innvendig skråtak med funn av forhøyede verdier av fukt. Målinger er utført i skråtak på kjøkken 2. etasje.

-Yttertak, undertak og takrenner/beslag har passert sin levetid og må skiftes ut med nytt.

Tiltaket er sameie-kost.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er allerede omhandlet i punkt. 4.1-4.2

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. Etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser, taket har panel.
Innredet med innredning/skap med vask og blandebatteri. Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin, avløp tilkoblet avløp for vask.
Varmekabler med termostat.
Dusjhjørnet med dør, garnityr og blandebatteri med tett ramme mot gulv.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Vifte montert på vegg.
Normal levetid våtrom 15-25 år.

Våtrommet er av eldre årgang.

Merknader: -
TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG.
-Det er registrert flere sprekker i fuger og fliser på vegger, omfattende sprekk ved yttervegg.
-Noen fliser har bom (mangelfull limdekning.
-Ventilasjon fungerer ikke, våtrommet har ingen ventilasjon.
-Til-luft spalte under dører mangler.
-Dør står i våtsone for dusj.
-Avløp fra vaskemaskin har mangelfull tetting, forsøkt tettet med tøyfille, trenger ettersyn.
-Alder og slitasje er medvirkende årsak til TG 2.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulvet består av støp med fliser og varmekabler (ikke funksjon testet) og en sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag for TG 2.
-Flere fliser har bom (mangelfull limdekning).
-Sluk-rist er fuget med sillicon, grunnet mangelfullt feste.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe motfall er registrert i dusjområdet, og utenfor dusjprofil.
-Det er registrert motfall på ca. 10 mm. fra dusj mot dør ved entre. Begrenset fall i dusj, stedvis flatt anlagt.
-Profil/ramme for dusjhjørnet mot gulv forhindrer lekkasjevann utenfor dusj å nå sluk. Ved lekkasjer utenfor dusj kan vann ledes direkte ut mot tilstøtende rom.

Tiltak
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
-Det må etableres åpning i dusjprofil slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.
-Alder og slitasje er medvirkende årsak for TG.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er antatt/erfaringsmessig lagt som overliggende membran.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det er registrert mansjett i sluk klemt via klemring.

Normal levetid på membran er ca. 20-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Noe høye fuktverdier er registrert ved fuktsøk på vegg og gulv i dusjsone.
Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom eller fra undersiden da dette er fysisk umulig.
-Skruer i klemring er angrepet av rust, skruer som er benyttet er ikke rust-bestandige, dette kan resultere i manglende tetting mellom klemring og mansjett.

Kombinasjon av mangelfull fall til sluk (motfall), flere bruddskader i fliser på vegger, bom i fliser på vegger/gulv, feil på klemring/skruer i dusj og alder med slitasje som anført står våtrommet for en total rehabilitering.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. Etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1. Etasje

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken har slette fronter med laminat benkeplate med vask og blandebatteri, integrert oppvaskemaskin. Frittstående kjøleskap og steikeovn med platetopp. Ventilert med ventilator over platetopp. Gulvet har parkett og vegger/tak har malte plater. Fliser på vegg over benkeplate.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Merknader: -
-Kjøkkeninnredning er hel og fungerer, trenger noen justeringer i fronter.
-Mangler tetting mellom benkeplate og fliser, listverk mot benkeplate har gliper.
-Benkeplate har skader i underkant ved vask/oppvaskemaskin..
-Parkett på gulv har slitasje, spesielt ved oppvaskemaskin.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.



9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Røropplegg er i kobber, avløp er i plast, alder på anlegget er usikker men antatt av eldre årgang.
Hovedstoppekran er ikke kontrollert, eier vet heller ikke hvor kranen er montert. Muligens finnes stoppekrane i utvendig bod, denne var full av gjenstander ved befaringen, ingen tilkomst.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid kobber, plast 25 - 75 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.
Gjelder rom med vann-installasjon som ikke er utført som våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Lokaliser stoppekran for å forhindre skader ved eventuell lekkasjer fra trykkvann.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
-I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
-Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør/vannledninger nærmer seg.
Utvendige vannledninger og avløpsrør er ikke vurdert, men ut i fra alder må det påregnes utskifting i nær fremtid.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i bod.
Ingen tilkomst for varmtvannsbereder, grunnet lagrede gjenstander i bod.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten har mekanisk ventilasjon fra kjøkken. elektrisk vifte på bad med direkte avtrekk på yttervegg.
Ventilator over platetopp har direkte avtrekk på yttervegg.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
Leiligheten bør generelt utstyres med flere ventiler i veggene for å forbedre ventileringen. Dette kan og sees i sammenheng med kondensering i innvendige glass på vinduer.
Tilluft (spalte under/over dør) bad må etableres for å ivareta tilstrekkelig ventilasjon.
-Vifte på bad fungerer ikke på befaringsdagen, ventilasjon må etableres.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap er montert i utvendig bod, dette er felles skap for samtlige leiligheter.
Bod er full av lagrede gjenstander som begrenset tilkomsten til skapet, fikk ikke åpnet skapdør ordentlig.
Skap inneholder målere for hver leilighet, og noen andre sikringer, usikkert innhold.
Det er montert enkle automatiske sikringer i leiligheten, plassert i entre.
Skap i leilighet har sorte skjolder ved sikringer, mistenker noe varmgang.

Det er registrert omfattende ledninger montert på vegger utvendig/innvendig, ledninger er boret gjennom yttervegger.

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Brannskille mellom leiligheter er ikke kontrollert.
Det er registrert brannvarslere og slukke-utstyr, men pulverapparat er utgått på dato og må byttes. Anbefales en gjennomgang av brannvarslere.
Inngangsdør til leiligheten er i trevirke, dør skal ha brann-motstand B-30.

Det er ikke foretatt radonmålinger i leiligheten.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Dette er en sameiekostnad.

Boligen/leiligheten ligger under den gamle trehusbebyggelsen i Stavanger og skal tilbakeføres slik den var opprinnelig oppført.

TREHUSBEBYGGELSEN I STAVANGER.
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Spesielle detaljer, utskårne søyler, dørpartier, blyglassvinduer og karakteristiske skorsteiner skal bevares. Sprossevinduer skal ha ekte sprosser. Taktekkingsmateriale skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være av tre eller pusset/malt mur.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak. -Grunnmur har mindre sprekker utvendig, sprekker kan re-pusses. Det er i tillegg sprekk i grunnmur over et kjeller-vindu. Noen skader i fundament ved yttervegg ved bad. -Alder/manglende drenering/fuktsikring. -Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. -Dette er felles sameiekost.
1.3	Terrengforhold
	Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det anbefales utvendig vedlikehold i form av maling for økt levetid. -Det er Vinduene med over 0,5 meter fallhøyde mangler barnesikring. Vinduene bør få montert barnesikringer for økt sikkerhet. -Vinduer/dør har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid men kan fungere noen år til med riktig vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er registrert nedbøy i takflate på hele taket. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. -Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting. -Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting. -Manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. -Det er registrert tegn til borebiller i trevirke, usikker om det er aktivitet. Anbefales sjekk av saneringsfirma.
7.1.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	-Det er registrert flere sprekker i fuger og fliser på vegger, omfattende sprekk ved yttervegg. -Noen fliser har bom (mangelfull limdekning. -Ventilasjon fungerer ikke, våtrommet har ingen ventilasjon. -Til-luft spalte under dører mangler. -Dør står i våtsone for dusj. -Avløp fra vaskemaskin har mangelfull tetting, forsøkt tettet med tøyfille, trenger ettersyn. -Alder og slitasje er medvirkende årsak til TG 2.
7.1.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	-Flere fliser har bom (mangelfull limdekning). -Sluk-rist er fuget med sillicon, grunnet mangelfullt feste. -Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe motfall er registrert i dusjområdet, og utenfor dusjprofil. -Det er registrert motfall på ca. 10 mm. fra dusj mot dør ved entre. Begrenset fall i dusj, stedvis flatt anlagt. -Profil/ramme for dusjhjørnet mot gulv forhindrer lekkasjevann utenfor dusj å nå sluk. Ved lekkasjer utenfor dusj kan vann ledes direkte ut mot tilstøtende rom. Tiltak -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Det må etableres åpning i dusjprofil slik at lekkasjevann kan ledes til sluk. -Alder og slitasje er medvirkende årsak for TG.
8.1	Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje
	-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Lokaliser stoppekran for å forhindre skader ved eventuell lekkasjer fra trykkvann. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. -I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør. -Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør/vannledninger nærmer seg. Utvendige vannledninger og avløpsrør er ikke vurdert, men ut i fra alder må det påregnes utskifting i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon
	Leiligheten bør generelt utstyres med flere ventiler i veggene for å forbedre ventileringen. Dette kan og sees i sammenheng med kondensering i innvendige glass på vinduer. Tilluft (spalte under/over dør) bad må etableres for å ivareta tilstrekkelig ventilasjon. -Vifte på bad fungerer ikke på befaringsdagen, ventilasjon må etableres.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	Det anbefales utskifting av all bordkledning (gammel del), det må etableres vindtetting, lufting og musetetting ved rehabilitering. Tiltaket er sameie-kost.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert flere fuktskjolder i undertak mot loftet, fuktmålinger er ikke utført på loftet grunnet manglende gulv/tilkomst. I tillegg er det registrert skjolder i innvendige takflate flere steder i leiligheten i 2. etasje. Tegl-panner ligger noe u-gjevt i takflater. Utført fuktmålinger i innvendig skråtak med funn av forhøyede verdier av fukt. Målinger er utført i skråtak på kjøkken 2. etasje. -Yttertak, undertak og takrenner/beslag har passert sin levetid og må skiftes ut med nytt. Tiltaket er sameie-kost.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Noe høye fuktverdier er registrert ved fuktsøk på vegg og gulv i dusjsone. Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom eller fra undersiden da dette er fysisk umulig. -Skruer i klemring er angrepet av rust, skruer som er benyttet er ikke rust-bestandige, dette kan resultere i manglende tetting mellom klemring og mansjett. Kombinasjon av mangelfull fall til sluk (motfall), flere bruddskader i fliser på vegger, bom i fliser på vegger/gulv, feil på klemring/skruer i dusj og alder med slitasje som anført står våtrommet for en total rehabilitering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250103

Selger 1 navn
Marion Stuksrud

Gateadresse
Brødregata 1

Poststed	Postnr
Stavanger	4013

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 301250103

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 301250103

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250103

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marion Stuksrud	efa93de176f73cdc11593d dac4521291f2387ad8	12.06.2025 12:37:21 UTC	Signer authenticated by One time code

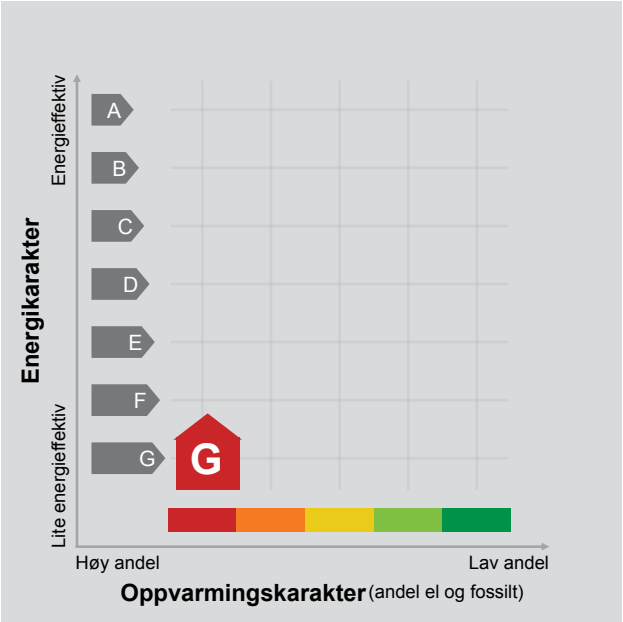
Document reference: 301250103

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Brødregata 1
Postnummer	4013
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4509625
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-73207
Dato	29.01.2025



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.

REGULERING

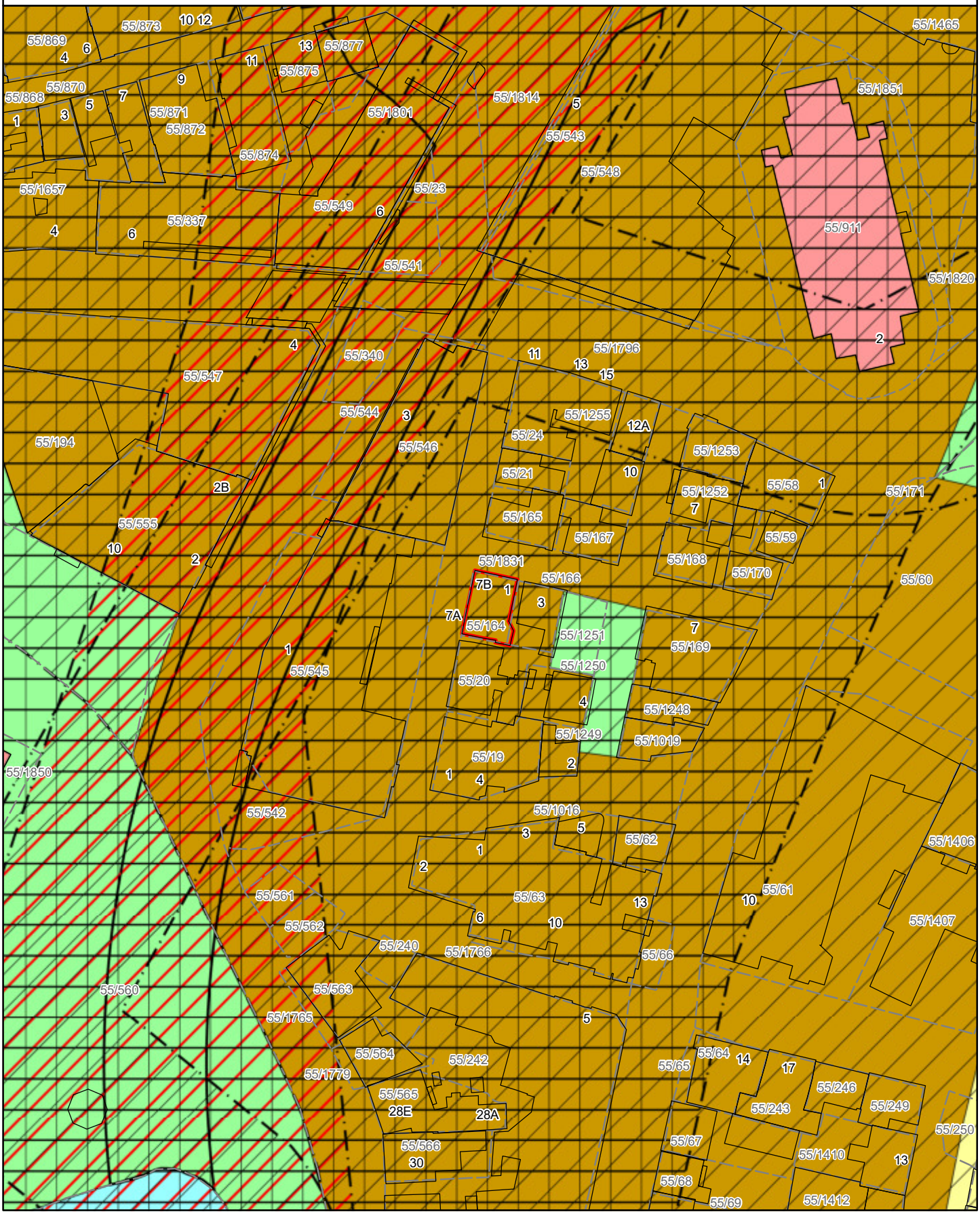
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/164/0/1
Dato: 2025-04-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



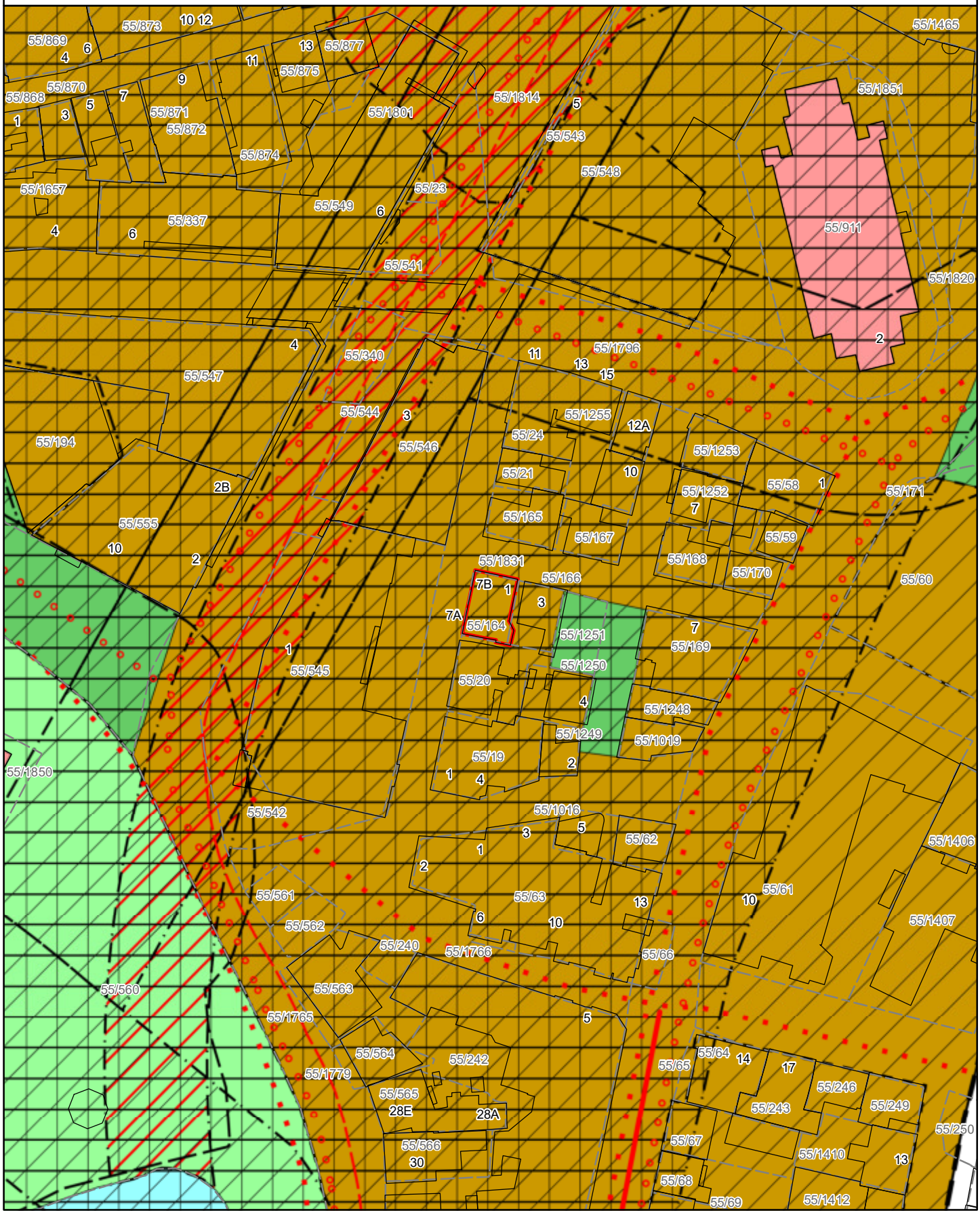
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/164/0/1
Dato: 2025-04-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



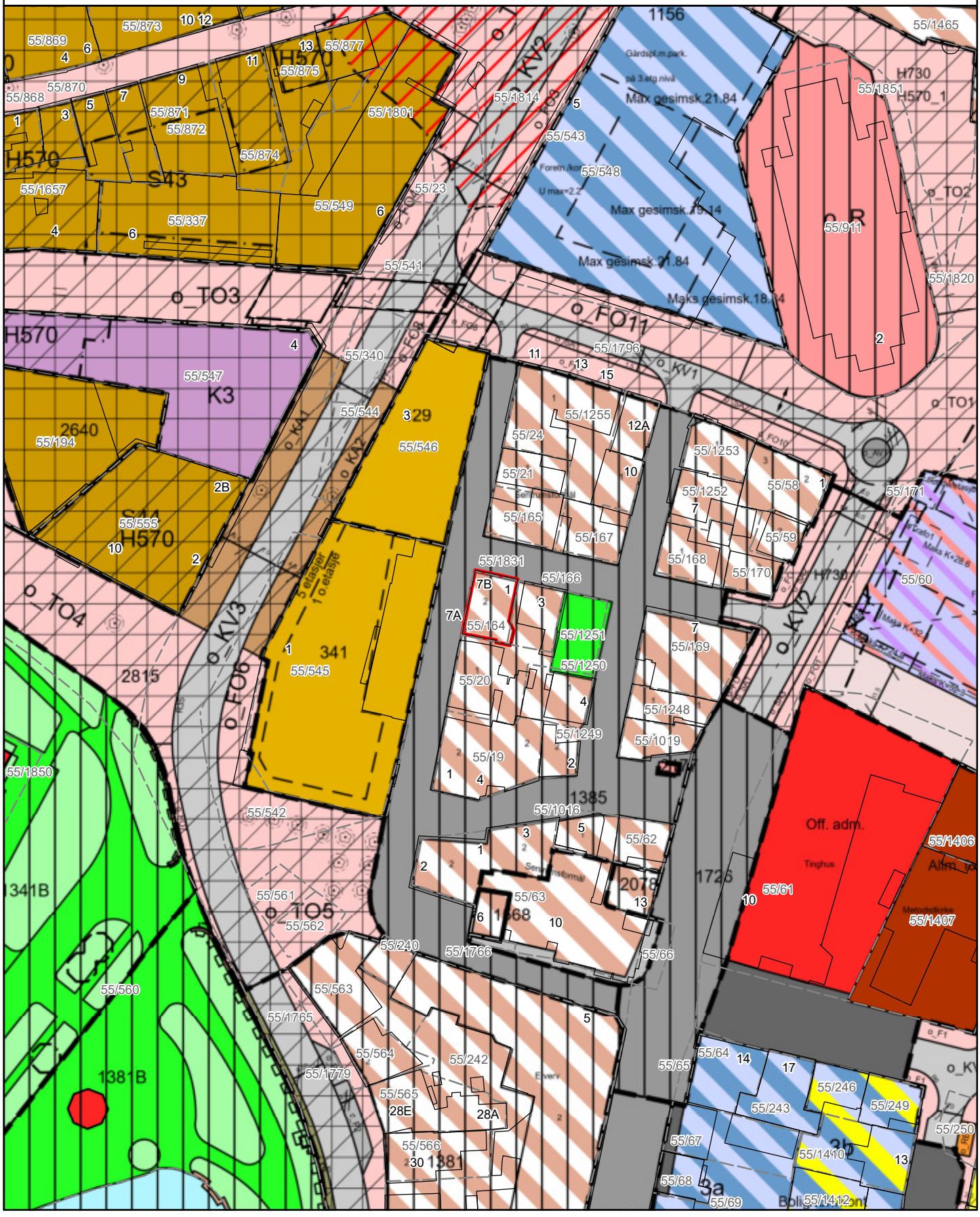
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/164/0/1
Dato: 2025-04-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1385
Ikrafttredelsesdato: 29.6.1992

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN 1385 FOR FEM KVARTALER I PEDERSBAKKEN/SMEDGATEOMRÅDET

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 29.06.92 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
UBS 28.05.2020	Tilføyd § 12	pbl § 12-14.

Pgf. 1. Formål.

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av området til en aktiv del av Stavanger sentrum, med boliger, småbutikker/tjenester m.v. som passer inn i områdets egenart og skala, - samt å bevare det særpregede kulturhistorisk- og antikvarisk verdifulle bygningsmiljøet og gi grunnlag for punktvis sanering.

Pgf. 2. Kategori - inndeling av eksisterende bebyggelse.

Kategori 1. (1, på plankart)

Bygninger som pr. i dag er tilnærmet intakte og skal bevares og vedlikeholdes slik.

Omfatter:
Smedgata nr. 1, 4, 7, 9, 10, og 12.
Asylgata nr. 5, 11, 13 og 15 (også bygning mot Hospitalsgata)
Pedersbakken nr. 5
Brødregata nr. 3, 6 og 7.

Kategori 2 (2, på plankart).

Bygninger med hovedvolum intakt og der opprinnelig utseende kan dokumenteres. Eksteriøret over 1. etasje bør tilbakeføres til opprinnelig utseende. For øvrig stilles alminnelige kvalitetskrav og krav om helhetlig utforming av hele fasaden.

Omfatter:
Smedgata nr. 2
Asylgata nr. 1
Hetlandsgata nr. 2 og 4
Pedersbakken nr. 1, 3, 4 og 5a
Brødregata nr. 1, 2, 4 og 8
Bergelandsgata nr. 1, 3, 11 og 13.

Kategori 3 (3, på plankartet)

Bygninger der volum og utseende er endret i vesentlig grad. Disse kan erstattes med nybygg, jfr. § 7 og 8.

Omfatter:

Pedersbakken nr. 8
Del av Bergelandsgata 1 (mot Hospitalsgata).

Pgf. 3. Arbeid som krever tillatelse av bygningsrådet.

I tillegg til de arbeider som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93, skal det innhentes tillatelse fra bygningsrådet for følgende:

Utskifting av utvendige materialer (kledning, listverk, dører, vinduer, taktekking, takrenner, pipe). Se også § 6.

Oppføring, endring og fjerning av utvendig trapp, forstøtningsmur og innhegning.

Pgf. 4. Behandling av søknader.

Byggesøknader i området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet fatter vedtak.

Pgf. 5. Bruk av bebyggelsen.

Området skal nyttes til sentrumsformål, dvs. butikker, service, håndverksvirksomhet, boliger e.l. som er, eller har vært, vanlige i området. Det tillates ikke virksomhet som etter bygnignsrådets skjønn kan medføre bruksmessige konflikter med boligene, urimelige miljømessige ulemper i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf. 6. Tilbygging, påbygging eller underbygging.

Tilbygging, påbygging eller underbygging ellers kan bare godkjennes når slikt arbeid etter bygningsrådets skjønn er særlig godt tilpasset eksisterende bebyggelse og er nødvendig for å heve den funksjonelle verdi av bygningen.

Pgf. 7. Oppføring av ny bygning.

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

Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses eksisterende bygningsmiljø i hovedform og skala. Evt. ny nettstasjon skal lokaliseres inne i annen bygning.

Oppføring av ny bygning i tillegg til eksisterende på samme eiendom tillates bare som uthus og når slikt nybygg ikke forringer strøkets antikvariske verdi.

Ny bebyggelse skal ha en gesimshøyde som er tilpasset tilstøtende bebyggelse. Høye, lukkede sokkeletasjer tillates ikke. Fasadekledning skal være tre eller pusset, malt mur.

Pgf. 8. Taktekking.

Taktekkingsmaterialet skal være tegl eller skifer. Gavlavslutning skal være vindskier med vannbord.

Pgf. 9. Gateutforming, utebelysning.

Eksisterende gatenett skal bevares. Overbygde fortau og arkader tillates ikke. Det tillates ikke gangbruer over offentlig gategrunn. Gatebelegget skal utføres i brostein. Fortau skal utføres av heller eller naturstein. Armatur for gatebelysning og utebelysning for øvrig skal ha en utforming som harmonerer med strøkets karakter og særpreg.

Pgf. 10. Lekeplass.

Eksisterende lekeplass inngår i planen. Det tillates ikke oppført bygning eller annen konstruksjon på arealet som er til hinder for, eller reduserer bruken av lekeplassen.

Pgf. 11. Bruk av gategrunn, parkering m.v. på ubebygd areal.

Parkering på gategrunn tillates ikke. Bruk av ubebygd areal til parkering m.v., når den etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende, er ikke tillatt. Parkering i 1. etasje, evt. underetasje tillates ikke. Parkering skal skje i h.h. til gjeldende parkeringsnorm/ parkeringspolitisk målsetting for Stavanger.

Pgf. 12. Gatebruksplan for Kongsgata

12.1 Formål
Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en oppgradering av Kongsgata slik at forholdene for buss og myke trafikanter blir bedre.

12.2 Fellesbestemmelser

Universell utforming
God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

Tilpasning til kulturmiljø
Materialpalett og visuell profil skal være godt tilpasset gatas historiske og bevaringsverdige miljø; dekker skal være av naturstein, og elementer som belysning og ev. fast møblering skal godkjennes av Byantikvaren.

12.3 Rekkefølgekrav

Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner - H730 – Middelalderbyen Stavanger innenfor 1381E
Før tiltak etter reguleringsendringen som berører området regulert til hensynssone H730 i plan 1381E for Kongsgata kan realiseres, skal en detaljert plan for tiltakene forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet, fylkesrådmannen, før grunn- og byggearbeider kan iverksettes. Rette kulturminnemyndighet vil da fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk gransking. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. For alle tiltak som kan berøre middelalderbyen som det ikke er gitt dispensasjon for gjennom denne reguleringsendringen, skal det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos rette kulturminnemyndighet.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	07.04.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	164	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Brødregata 1						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	4543

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

25.02.2025 Terminfaktura Kr 4543 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
BRUKSDEL NEDGRAVD CONTAINER	1	stk	2606,00	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1628,75
FASTDEL VANN	52	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 344,5
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	78	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 399,75
FASTDEL AVLØP	52	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 471,25
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	78	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 570,38

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.04.2025 09:03

Eiendom 1103-55/164/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	09.04.2003	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	164	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Brødregata 1	4013 Stavanger	Nytorget	Storhaug	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.04.2003	Seksjonering	1103-55/164	Mottaker	0
		1103-55/164	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	4509625			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	249/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1842	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	249/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	0	0	0	0	Kjøkken
U0101		Underetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

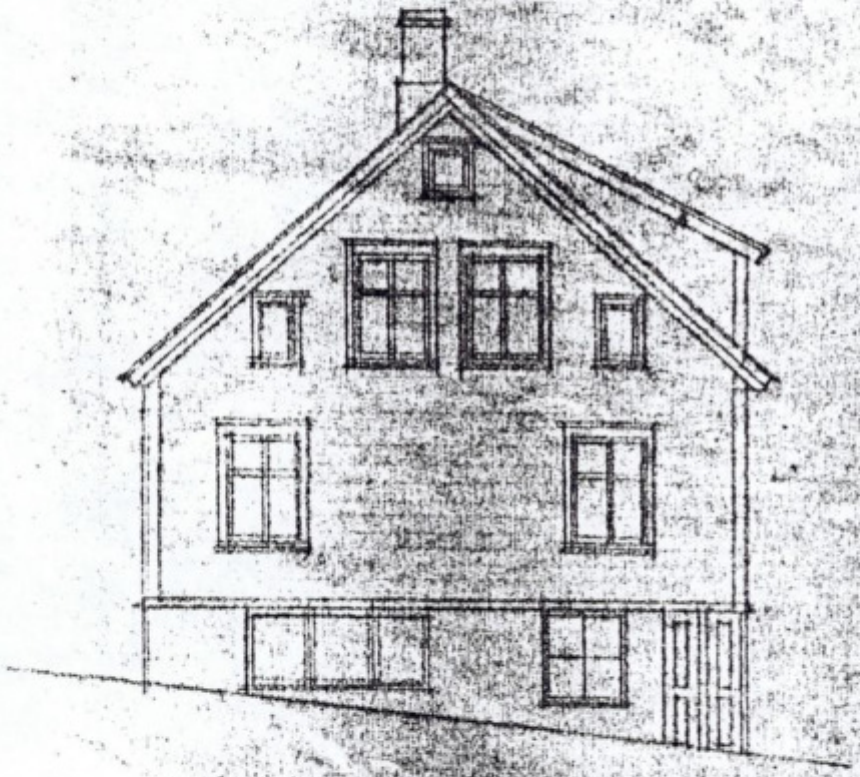
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	92/0	0/0	92/0
H02	Hovedetasje	1	66/0	0/0	66/0
U01	Underetasje	2	91/0	0/0	91/0

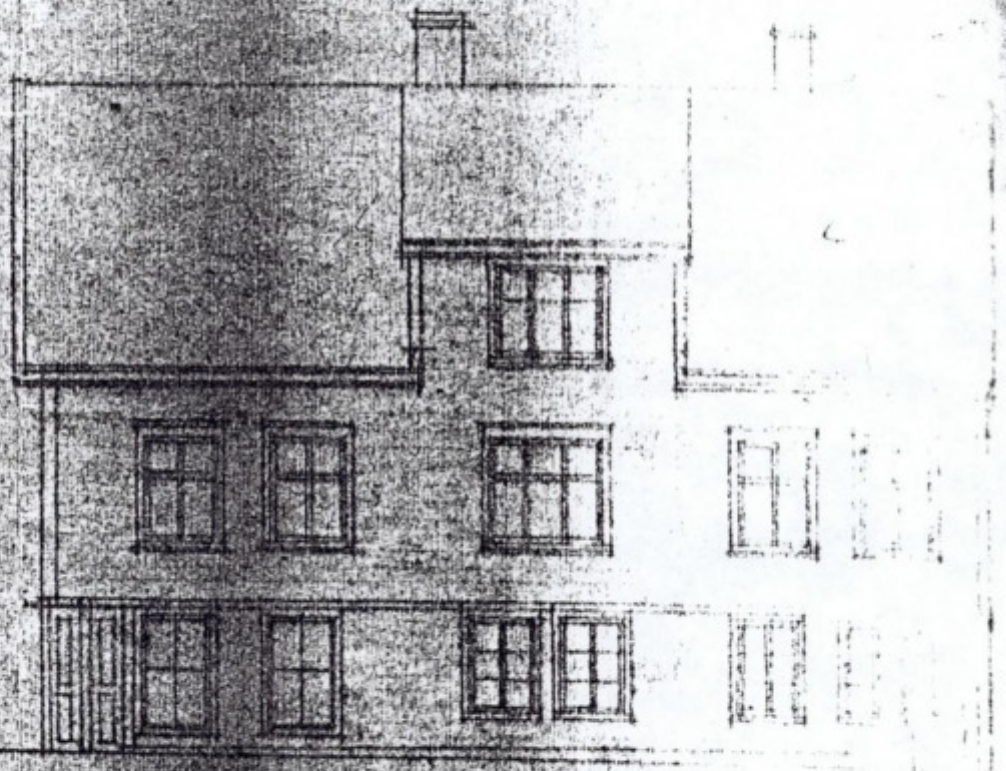
TEGNINGER

Salmaker Ebeltoft. Brødregt. nr. 1.
Opmåling - M-liloe

STAVANGER BYGNINGSR



Mot Brødregt.

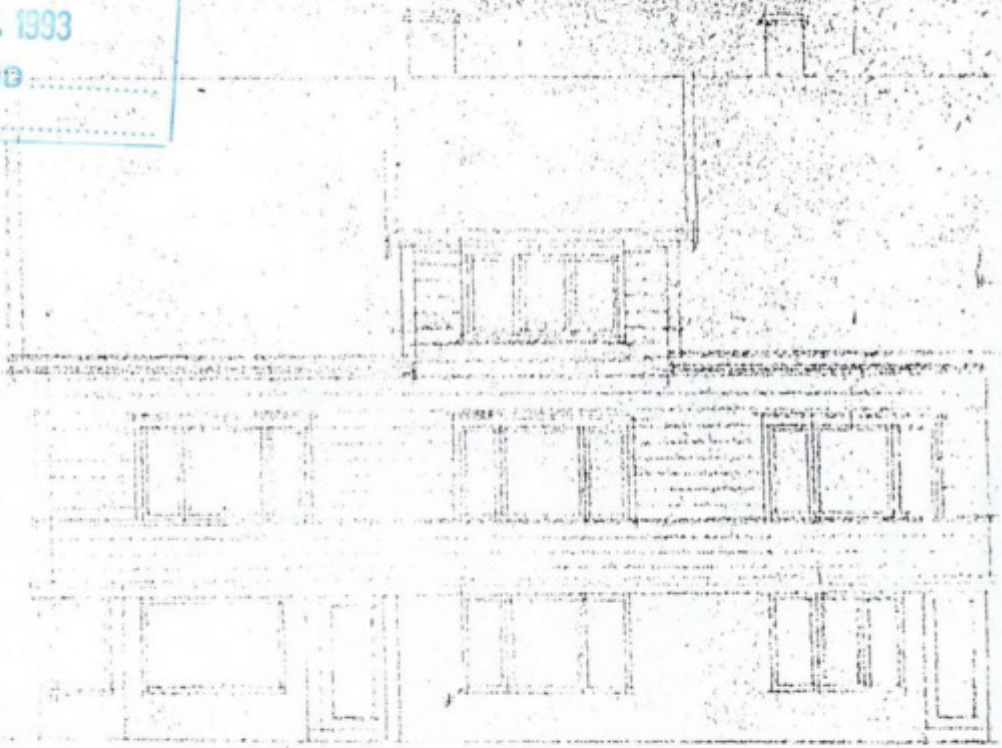


Mot Asylgt.

Salmaker Ebeltoft. Bredregt. nr. 1.
Forandring. M. 1:100.

STAVANGER BYGNINGSR
STAVANGER KOMMUNE
30 DES. 1993
S.nr. S.13

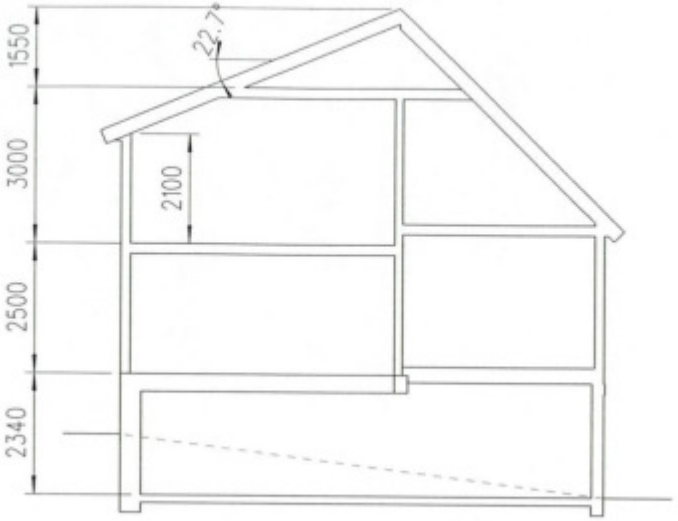




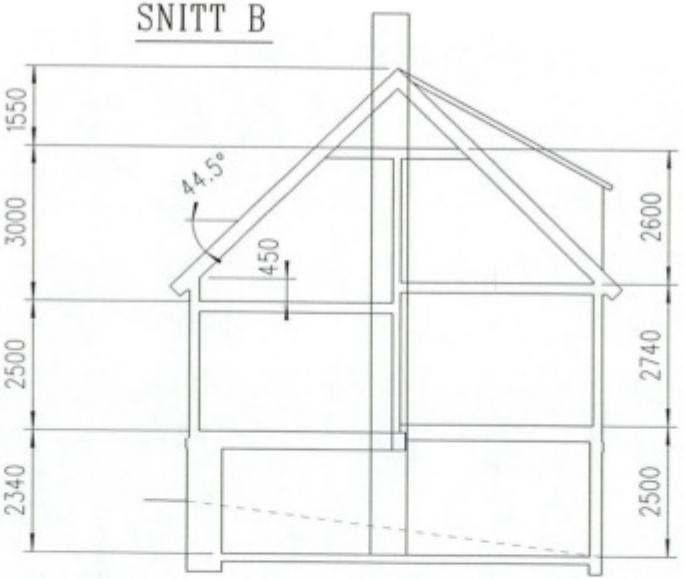
Mot Bredregt.

Mot Asylgt.

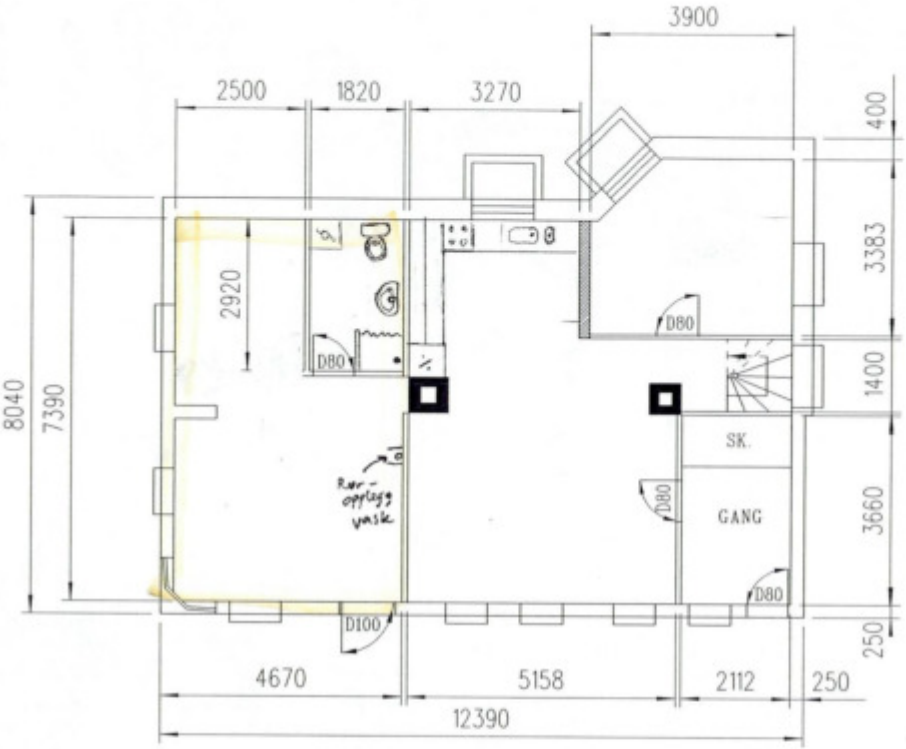
Stugnr. nr. 45.



SNITT B



SNITT A



I PLAN MED GATEN

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
10 APR. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark nr. .....

NO.	REVISJON	AV	DATO	ERST. FOR/AV

TEGNET R.HEGNA 07.02.94
GODKJ.

BYGGHERRE
JOHAN F. ANDRESEN & JONE S. HANSEN.

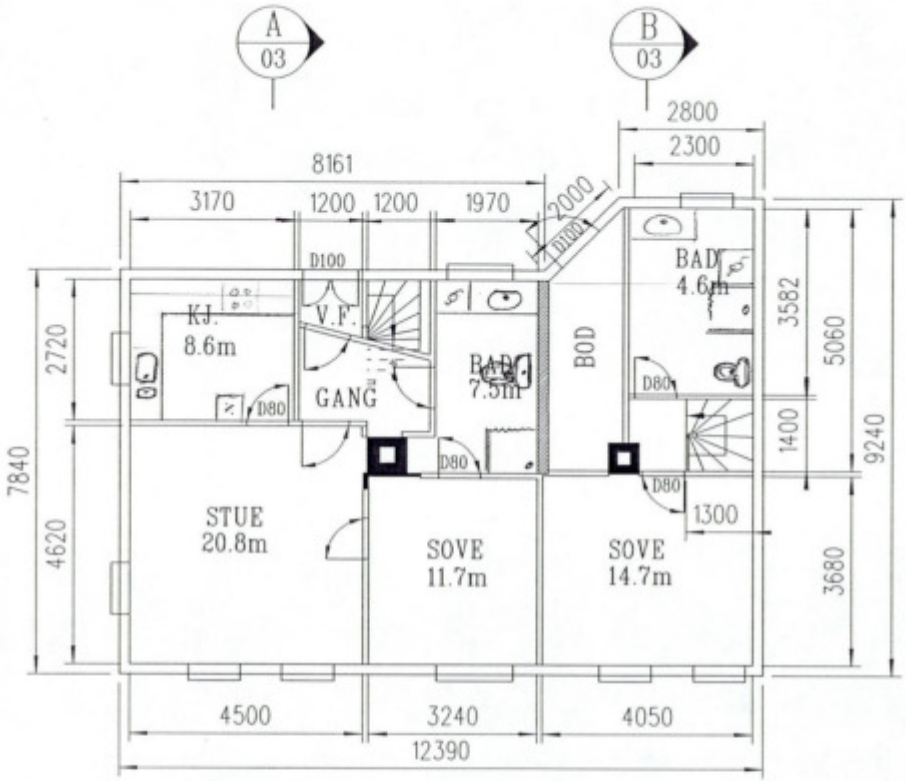
BYGGEPLASS / TEGNINGS TITTEL
BRØDREGT. 1 - STAVANGER
GRUNNPLAN OG SNITT

SAK NO

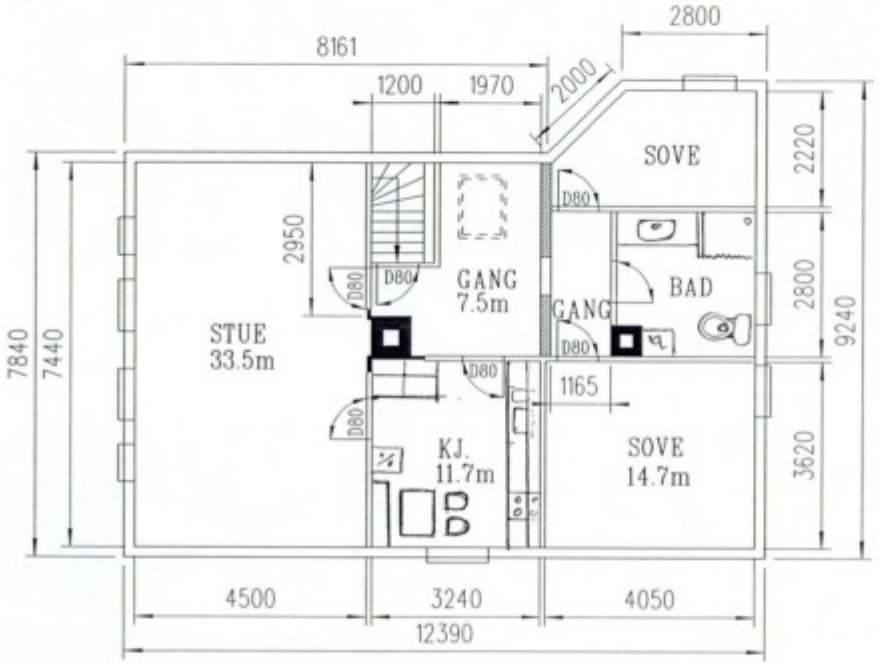
SKALA 1 : 100

TEGN. NO 03 - 1

ABB OFFSHORE TECHNOLOGY AS STAVANGER /user2/marie



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
1 0 APR. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

NO.	REVISJON	AV	DATO	ERST. FOR/AV

TEGNET R.HEGNA 07.02.94
GODKJ.

BYGGHERRE
JOHAN F. ANDRESEN & JONE S. HANSEN.

BYGGEPLASS /TEGNINGS TITTEL
BRØDREGT. 1 - STAVANGER
PLAN 1. OG 2. ETG.

SAK NO

SKALA 1 : 100

TEGN. NO 02 - 0

ABB OFFSHORE TECHNOLOGY AS STAVANGER /user2/mona



FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
1 0 APR. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark nr. .....

NO.	REVISJON	AV	DATO	ERST. FOR/AV

TEGNET R.HEGNA 07.02.94
GODKJ.

BYGGHERRE
JOHAN F. ANDRESEN & JONE E. HANSSEN.

BYGGEPLASS /TEGNINGS TITTEL
BRØDREGT. 1 - STAVANGER
FASADER

SAK NO

SKALA 1 : 100

TEGN. NO 04 - 0

ABB OFFSHORE TECHNOLOGY AS STAVANGER /user2/mare



BAKERGT.11.

Bolighus i klassisistisk stil, bygget ca.1846.

Bygget som tomannsbolig, av tømmer kledd med liggende vestlandspanel. Lite tilbygg mot sydøst.

Sadeltak som går i ett med gavlveggen. Profilerte vindskier.

Forholdsvis lav grunnmur med 4-delte vinduer. Støpt trapp.

Vinduene er hovedsaklig 2-fags vinduer med 3 ruter i hvert fag. Enkel, profilert omramming.

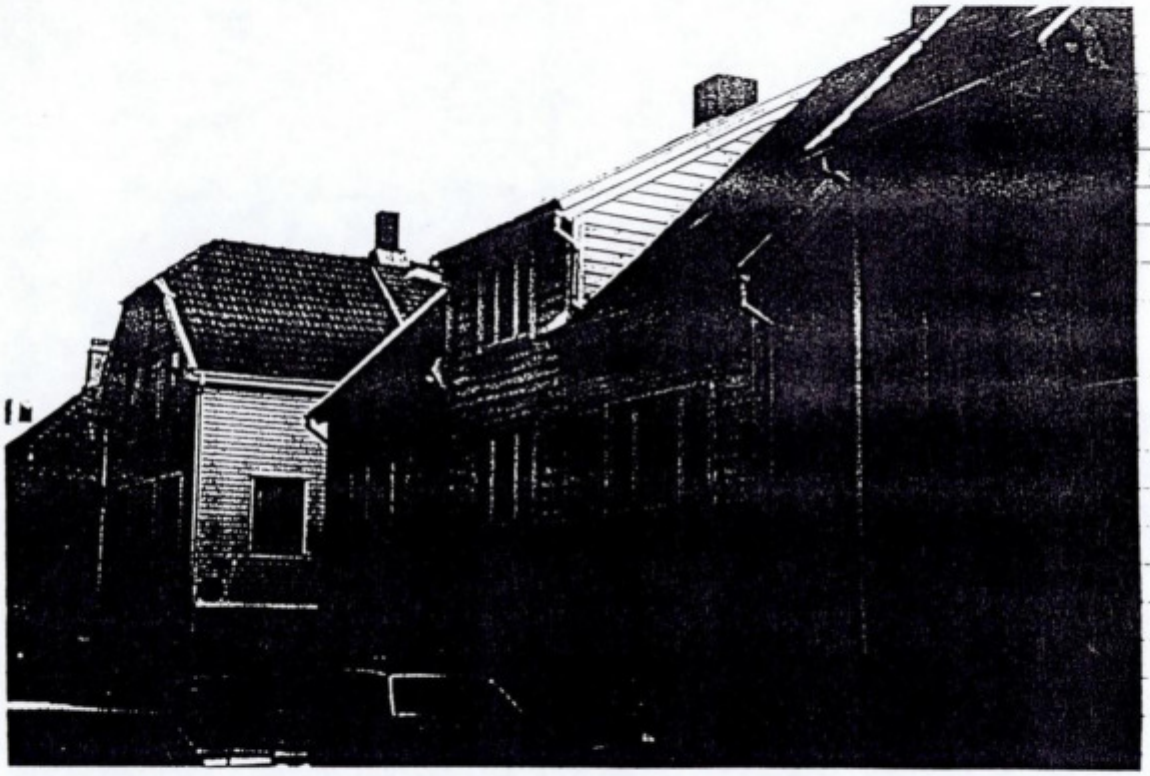
Døren er en tofløyet fyllingsdør med to profilerte speil og et vindu i hver fløy. Overvindu med to dekorative, buede lister. På sidene har døromrammingen form av enkle pilastre.

Hver dørfløy har antagelig hatt 3 speil. Senere er så det øverste speilet skiftet ut med et vindu.
Forøvrig er alle detaljer originale.



SETT

STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALUTVIKLING
30 DES. 1993
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....

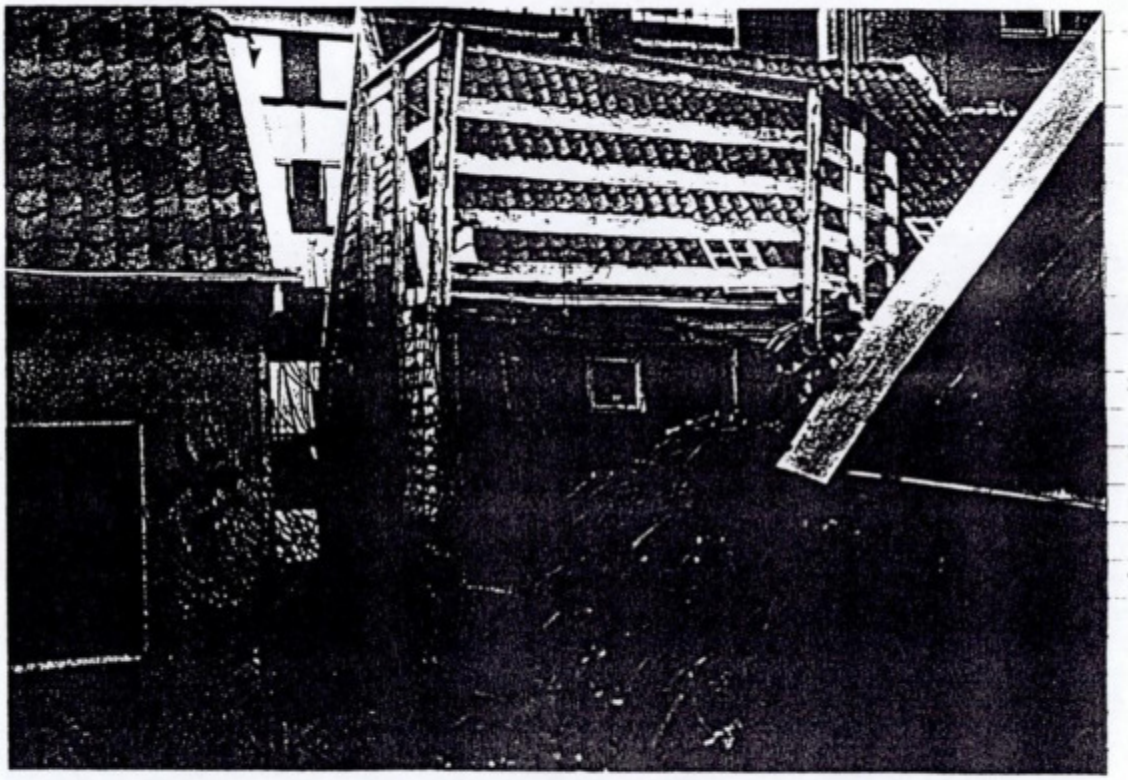


SETT FRA S-V

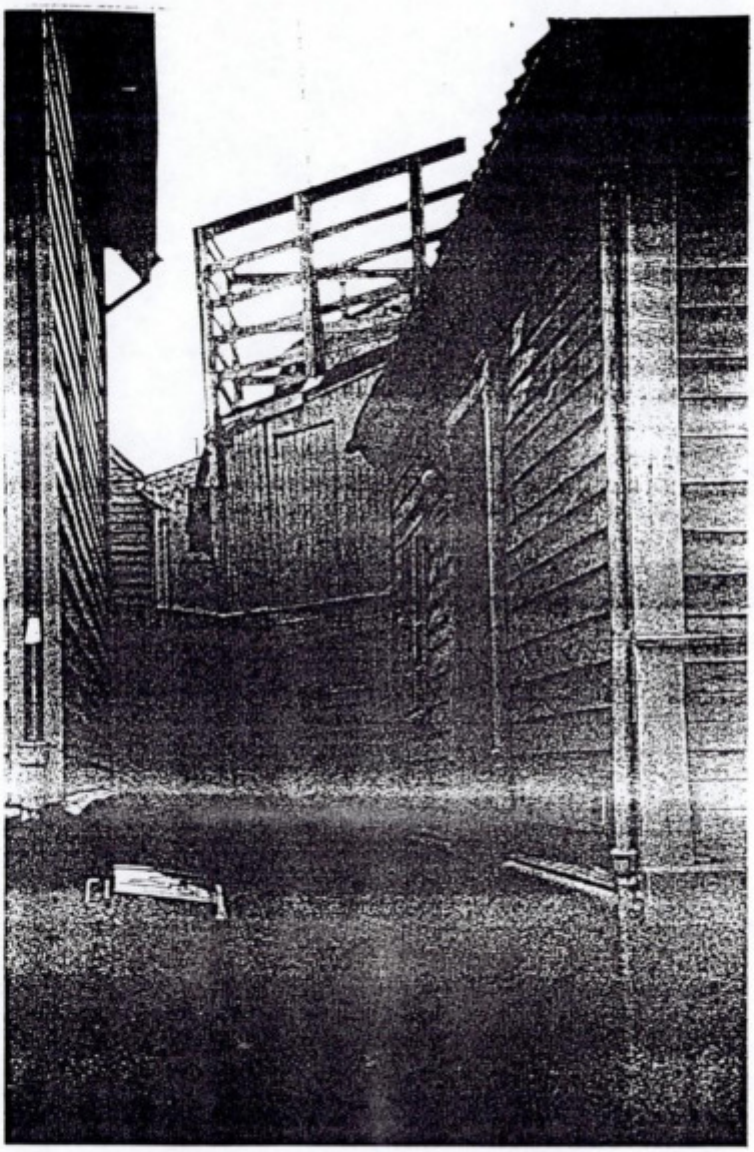


STAVANGER KOMMUNE
BYGG- OG BYUTVIKLING
30 DES. 1993
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....

SÖNDRE VEGG (skal skiftes)



SØR-ØSTRE HJØRNE



S-Ø- UTBYGG SETT FRA NORD

(nves og bygge opp nytt)

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. OG BYUTVIKLING
30 DES. 1993
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....

Forenklet Byggekart over:
Gnr. 55 Bnr. 164
(Brødregaten 1)
Mål 1:500 Areal 110m²
Kart ref. P-164

Kommunalavdeling byutvikling
for oppkmålingssjefen i Stavanger 07.02.94

Nils A Krohn

IH Wasbø Grude

Hjemmelshaver: Sverre Ebeltoft
55/ 545 : Fokus Eiendom a/s Avd. Stavan
Postboks 725
55/ 165 : Roar E Hagen a/s
55/ 167 : Se eget vedlegg.
55/ 166 : Stavanger Kommune
Alsteinsgata 7
55/ 20 : Hansi Blix Wareberg´s Bo
Kalkbrennerveien 25

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
10 FEB. 1994
J.nr. S.ID
Ark.nr.



SEKSJONERING

oppdelt
Knyttet

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

– 9 APR. 2003

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 5421

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 MARS 2003
S.nr. 03/03736 Løpenr.
Avd. ..... Arkivkode .....

Ekstrakopi

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1104	STAVANGER	55	164		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	JOHAN ANDRESEN	1/2
	JONE HANSEN	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	54		13				25				37				49			
2	B	84		14				26				38				50			
3	B	83		15				27				39				51			
4	B	33		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 254 = nevner: 254

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 24/03-03 Stavgr. 24/03-03		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

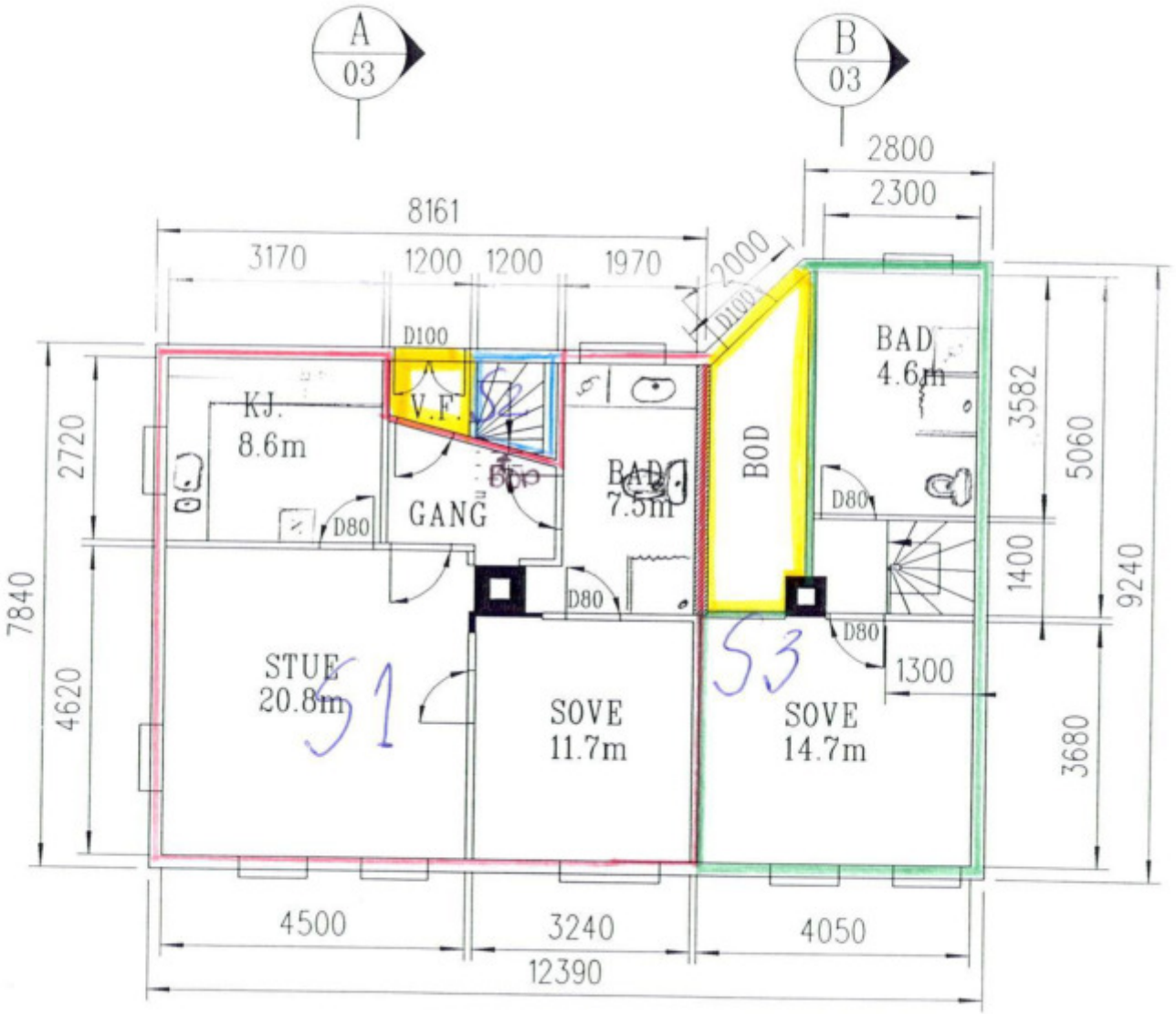
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
55	164		1, 2, 3 og 4	Stavanger	kommune

Dato	Stempel og underskrift
9/4-03	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALTEKNISK ETAT Eiendomsforvaltning

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



PLAN 1. ETG.

felles

Seksj nr. 3

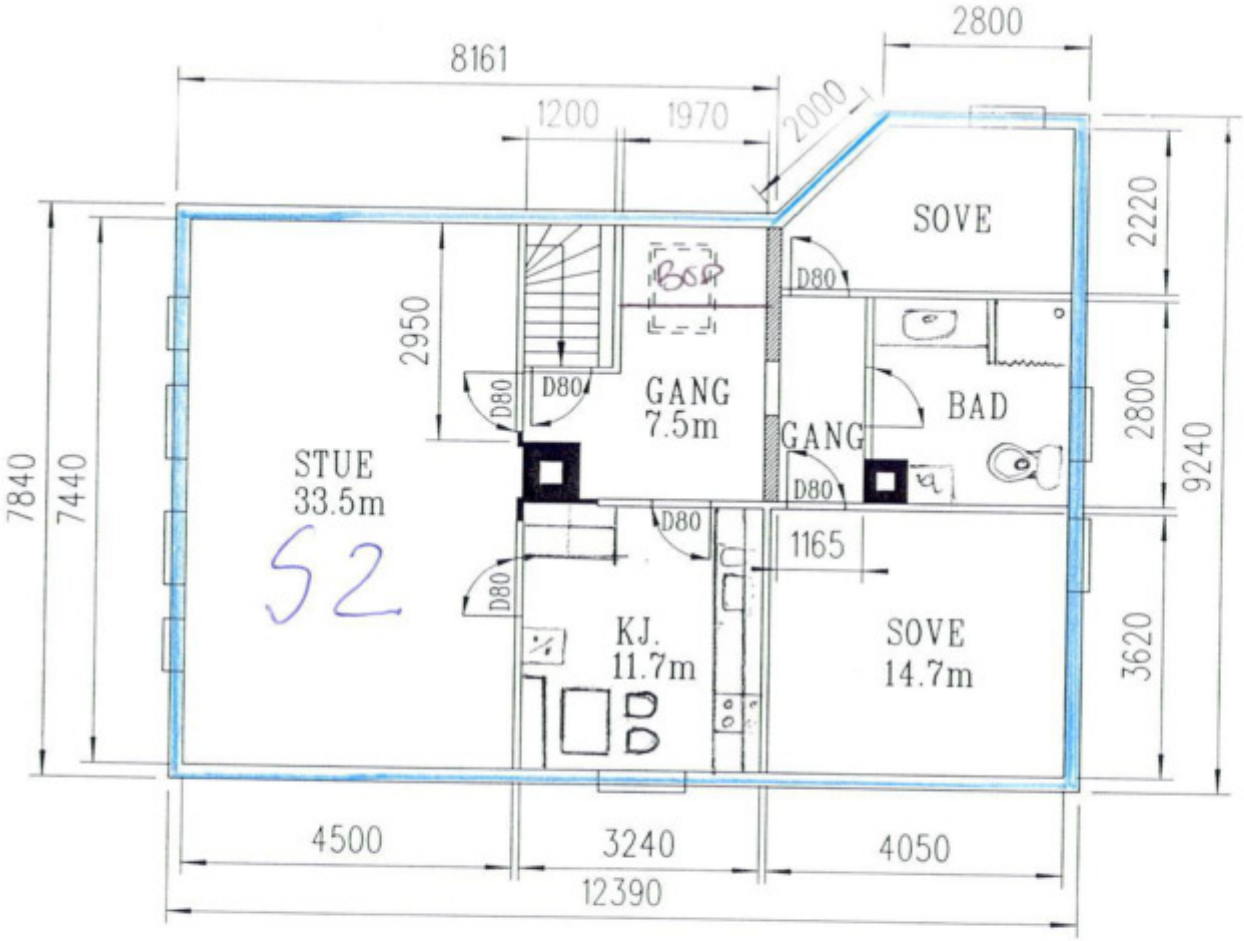
seksj nr 1

Seksj. nr. 2

seksj. nr. 4

NO.	REVISJON	AV	DATO	ERST. FOR/AV			TEGNET R.HEGNA
							GODKJ.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 MARS 2003
S.nr. 03/03736 J.nr. 018506/03
Avd. K.b. Arkivkode L36 55/164



PLAN 2. ETG.

Felles

seksj. nr 3

seksj nr. 1

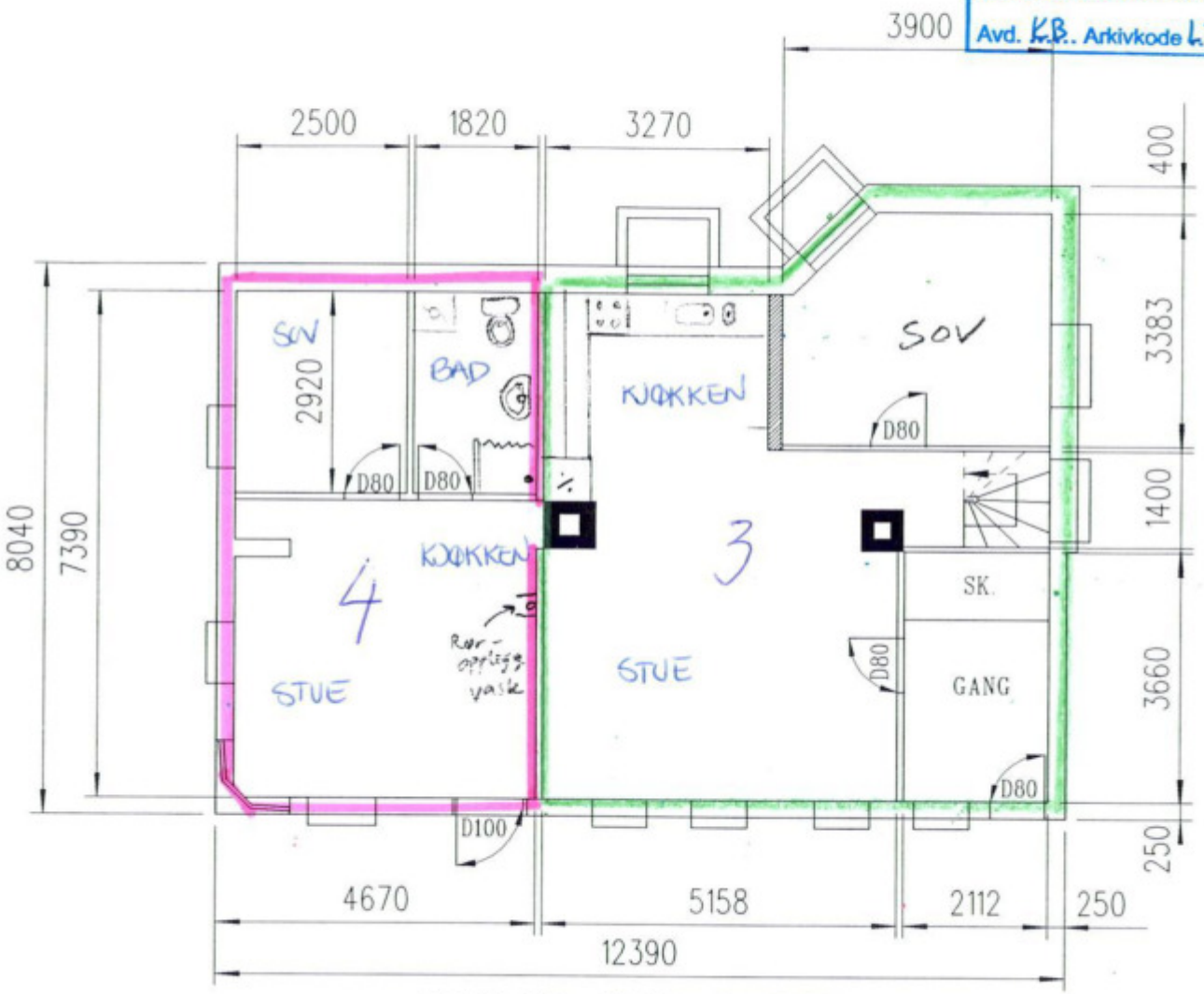
Seksj nr. 2

seksj.nr.4.

BYGGHERRE: JOHAN F. ANDRESEN & JONE S. HANSEN.		SAK NO
BYGGEPLASS /TEGNINGS TITTEL: BRØDREGT. 1 - STAVANGER PLAN 1. OG 2. ETG. -3-	02.94	SKALA 1 : 100 TEGN. NO 02 - 0

ABB OFFSHORE TECHNOLOGY AS STAVANGER /user2/marie

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 MARS 2003
S.nr. 03/03736 J.nr. 018506/03
Avd. KB Arkivkode L36 55/164



I PLAN MED GATEN

seksj nr. 2
seksj nr. 1
seksj nr 3
seksj. nr. 4
felles

BYGGHERRE: JOHAN F. ANDRESEN & JONE S. HANSEN.		SAK NO
BYGGEPLASS / TEGNINGS TITTEL: BRØDREGT. 1 - STAVANGER GRUNNPLAN OG SNITT -4-		SKALA 1 : 100
7.02.94		TEGN. NO 03 - 1

ABB OFFSHORE TECHNOLOGY AS STAVANGER /user2/marie

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 MARS 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



SERVITUTT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/3233/102
Uthentet 2025-04-01 09:18

Dagbok nr. 3233 - 59
STAVANGER BYRETT
15/9-59

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 1

Brødre ~~Eriksen~~ gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over utløkkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 10/9 1959

Sverre Eikeseth
Skjøteinnehaver.

Herman Eikeseth
Eier.

Til vitterlighet:

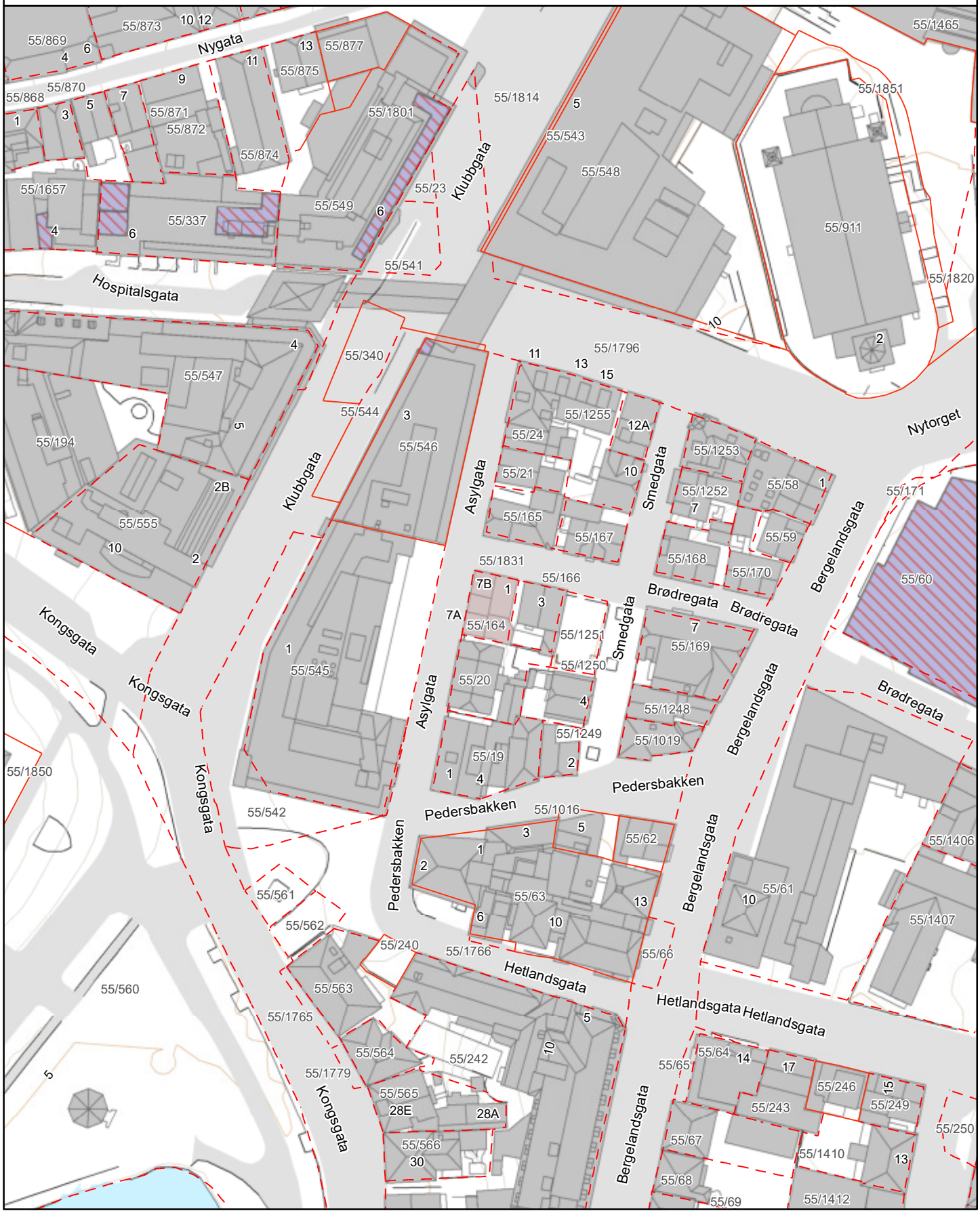
1. T Sivertsen
2. Henrik R Carlsen

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/164/0/1
Dato: 2025-04-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Brødregata 1
Gnr. 55 Bnr. 164 Snr. 1 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0103

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater