



PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

MARIE FØREIDS VEI 8A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Egenerklæringsskjema

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



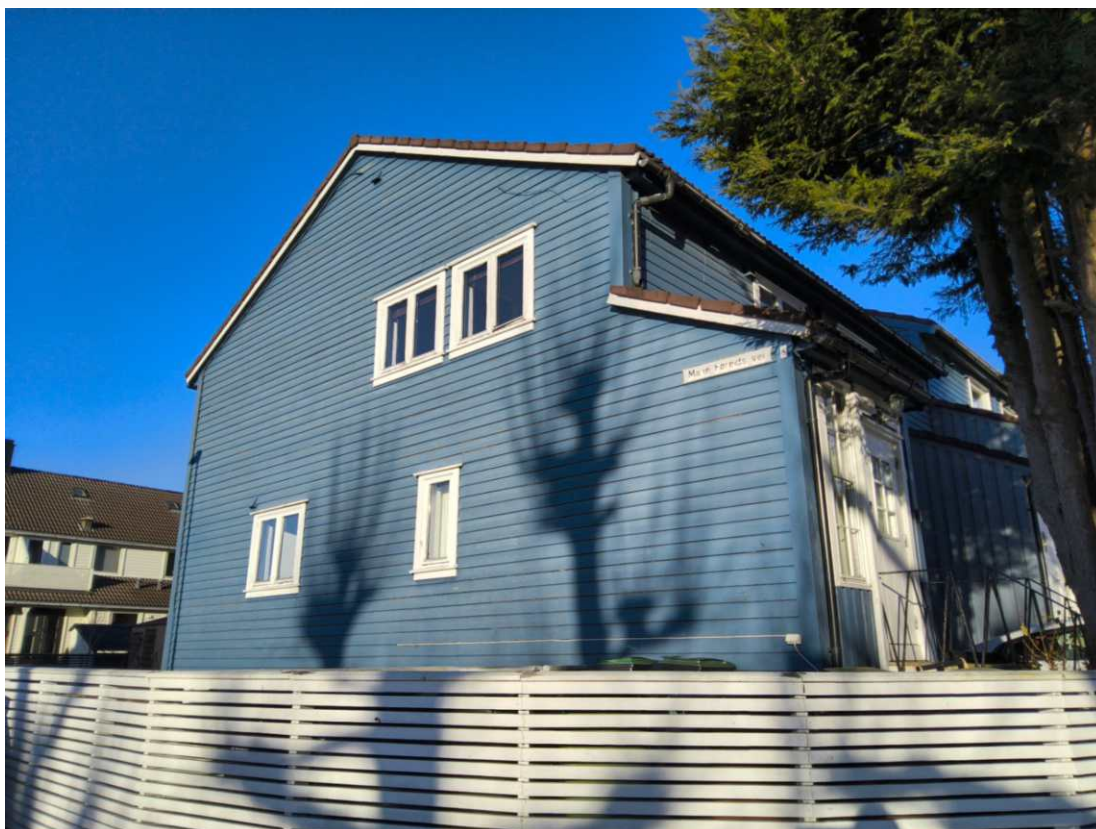
 Eekkehus

 Marie Føreids vei 8A , 4011
STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 767, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 20484-2838

Referansenummer: FX1707

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



ROGATAKST



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

Rogatakst AS

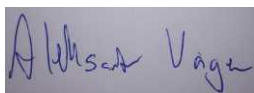
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



 **ROGATAKST**

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus, oppført i 1952 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 2 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, uteområder og gressplen.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Eekkehus - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra ca 1990, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er sannsynligvis også fra årstall.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som takteking.

Boligen har yttervegger av reisverk, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende trekledning med enkelfals, samt noe stående kledning.

Boligen har saltak som takform.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1997.
2 vinduer i kjelleren fra byggeår, med 1-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er fra 2007, og har 3-lags glass.
Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 2007.
Døren er av tre.
Kjellerdøren er fra 2007, og har 2-lags glass.
Døren er av tre.

Det er en treplattung på baksiden av boligen, på ca 35m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren, ned til kjelleren og opp til terrassedøren.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med strietapet. I taket er det malte plater/takess samt strekktak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunn.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en åpen peis og en vedovn i stuen i 2. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er synlige grunnmursvegger, panel på vegger og i taket.
Kjelleren har betonggulv.
Det er ventilerings via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappene.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er også en profilert dør ned til kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Badet har veggplater med strietapet og takess i taket.
Badet har beleg på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Badet har en elektrisk vifte i veggen, med avtrekk ut av boligen.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er fra byggeår.
Det er betonggulv, grunnmursvegg og panel på vegg. I taket er det pusset overflate.
Rommet har opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra noe nyere dato, og er fra Marbodal.
Det er profilerte trefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malte plater med strietapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber.
Rørøppegget er fra eldre, ukjent dato
Hovedstoppekransen er plassert på boden i kjelleren

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Rørøppegget er av eldre, ukjent dato/byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ventilering via ventiler i veggene samt ventiler i vinduene.

Boligen har en varmepumpe på gangen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2022.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er av noe eldre, ukjent dato, og er plassert på boden i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg av eldre, ukjent dato.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har sannsynligvis drenerør og drenerende masser fra byggeår.

Boligen har sannsynligvis en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil/plast/kobber, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår/eldre ukjent dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

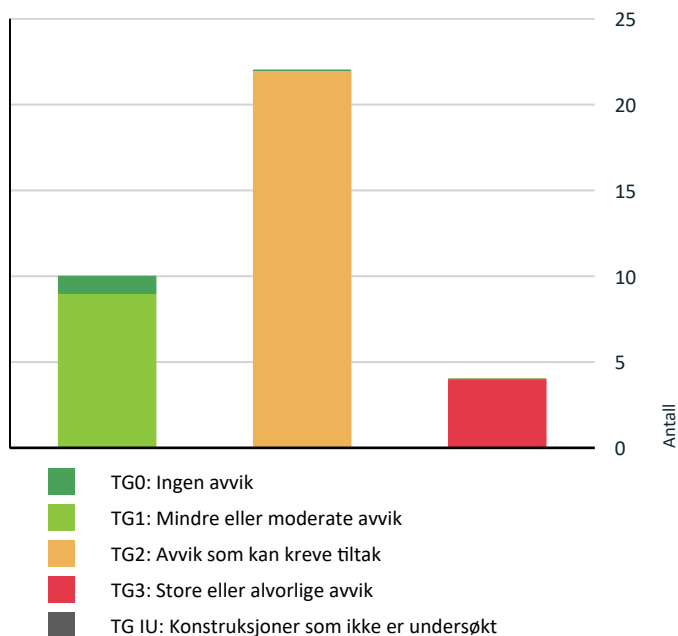
[Gå til side](#)

Ekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

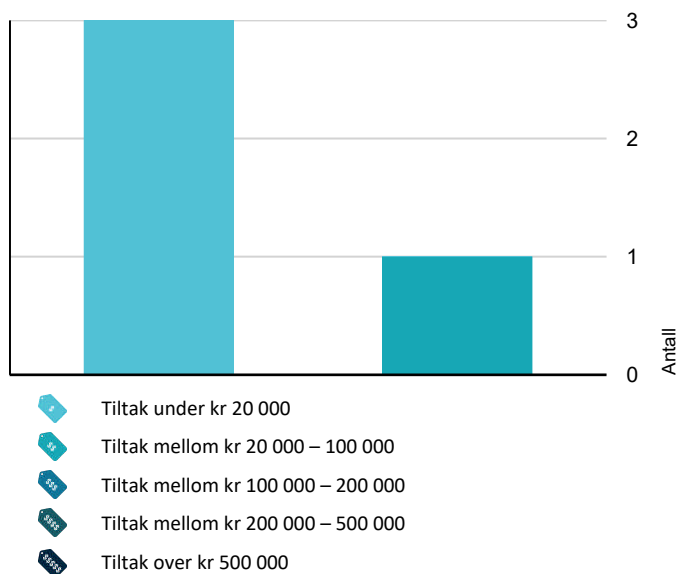
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

EEKKEHUS

Byggeår

1952

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra ca 1990, basert på utseendet. Lekter, strø og undertak er sannsynligvis også fra årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til

frostsprenkning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som taktekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Det er synlig slitasje og rust i innfesting/kroker til nedløp og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å

være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Ved behov, kan innfestinger byttes, for økt levetid på nedløp og takrenner.

Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av reisverk, fra byggeår.

Tilstandsrapport

Utvendig fasade består av liggende trekledning med enkelfals, samt noe stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje i kledningen.

Det mangler lufting og musebånd foran og bak på boligen..

Det er registrert ufagmessig utførelse på endeveggen. Her er det skummet opp under kledningen og det er dårlig utførelse på musebånd, som gir økt risiko for mus inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Slitt kledning kan behandles for økt levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak som takform.

Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.

Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.

Vinduene er fra 1997.

2 vinduer i kjelleren fra byggeår, med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er et knust glass i det ene vinduet i kjelleren.

Det er slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Knust glass kan byttes for økt sikkerhet/ved behov, men det er montert pleksiglass foran dette for øyeblikket.



TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er fra 2007, og har 3-lags glass.

TG 3 Dører - 2

Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 2007.
Døren er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren anbefales byttet innen 5 år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører - 3

Kjellerdøren er fra 2007, og har 2-lags glass.
Døren er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det mangler korrekt beslagløsning under døren - dette medfører at det er fare for vann inn under døren ved slagregn eller spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag anbefales montert for økt sikkerhet mot vann.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en treplattung på baksiden av boligen, på ca 35m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren, ned til kjelleren og opp til terrassedøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og slitasje i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene anbefales behandlet/pusset/malt for økt levetid. Ved videre utvikling bør det gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsak til riss.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. 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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med strietapet. I taket er det malte plater/takess samt strekktak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

Tilstandsrapport

Kjelleren har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

- etasje: 2 cm. Det er målt på gangen og soverom 2.
- etasje: 1,8 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er en åpen peis og en vedovn i stuen i 2. etasje.

Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Pipen er kledd inn i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

Estimatet baserer seg på å gjøre sidene tilgjengelige, ikke eventuelle tiltak.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele kjelleren er delvis under terreng.

Det er synlige grunnmursvegger, panel på vegger og i taket. Kjelleren har betonggulv.

Det er ventiler via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på både gulv og vegg i kjelleren.

Det er spor etter aktive borebiller.

Ved fuktmåling i treverk, er det registrert 11 vekt%, som anses som tørt. Dette kan skyldes en unormalt tørr og kald periode. Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig, da yttervegger består av pusset grunnmur.

Det er økt fuktighet i nedre del av grunnmuren, kontra del av grunnmur som er over terreng/ut mot fritt.

Veggventilene er ikke sikret mot insekter/dy

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

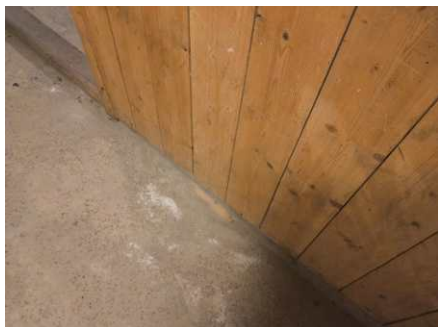
Tilstandsrapport

Ventilene anbefales å få montert nye gitter/sikring mot insekter og dyr.

Se punkt om drenering for å få ned fuktnivåene i kjelleren.

Borebiller anbefales gasset/behandlet, slik at det ikke oppstår konstruksjonsskader.

Kjelleren fungerer slik den er satt opp nå, men skal det innredes/brukes på en annen måte, bør man se på drenering, samt oppbygging av vegger/gulv, for å sikre at man ikke får fukt inn i kjelleren over tid.



TG 1 Innvendige trapper

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er også en profilert dør ned til kjelleren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder, men sannsynligvis 2000-tallet, basert på sluk og belegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet har veggplater med strietapet og takess i taket.

Vurdering av avvik:

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

Døren er i våtsonen til dusjen.

Det er veggplater med strietapet i våtsonen til dusjen. Disse er uegnet for bruk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Se punkt om veggmembran for veggplatene.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Dørterskelen er 1,5 cm over gulvet.

Det er svakt fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe lite fall på gulvet iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har belegg som membran på gulvet.

Belegget er synlig klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det mangler membran på veggene i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket vedrørende manglende membran på veggene i dusjsone, kan det monteres belegg eller baderomsplater her. Dette for å sikre mot følgeskader ved vannsprut. Estimert gjelder dette.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderommøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet mangler toalettsete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av toalettsete.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har en elektrisk vifte i veggen, med avtrekk ut av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår.
Det er betonggulv, grunnmursvegg og panel på vegg. I taket er det pusset overflate.
Rommet har opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er ingen membran på gulvet eller oppbrett langs veggene/døren.

Rommet har kun naturlig ventilering.

Det er et soilsluk i gulvet.

Gulvet har ujevnt fall, og stedvis flatt gulv.

Det er økt fuktighet i gulv/vegger ut mot yttervegg, samt rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om økte fuktverdier i gulv og vegger, på bakgrunn av manglende membran og rom under terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt om renovering av våtrom og rom under terreng.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra noe nyere dato, og er fra Marbodal.

Det er profilerte trefronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er laminat på gulvet, malte plater med strietapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber.

Rørøppegget er fra eldre, ukjent dato

Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Rørøplegget er av eldre, ukjent dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventiler via ventiler i veggene samt ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe på gangen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er av noe eldre, ukjent dato, og er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har elektrisk anlegg av eldre, ukjent dato.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

Tilstandsrapport

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.
Ukjent
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? Sjekk 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 Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligens anlegg er av ukjent årgang, samt manglende dokumentasjon, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har sannsynligvis drensør og drenerende masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det er ingen synlig drenering utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Noe høye fuktnivåer i kjelleren og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har sannsynligvis en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlige sprekker i grunnmuren, sett fra kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil/plast/kobber, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår/eldre ukjent dato.

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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

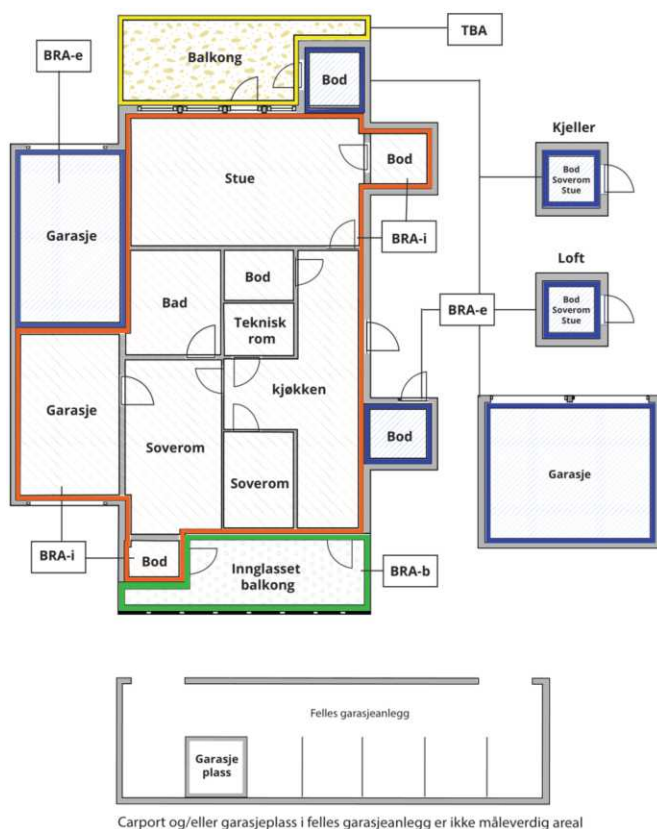
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	44			44	35
2. etasje	40			40	
Kjeller	38			38	
SUM	122				35
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, bad, bod, gang, soverom 2		
2. etasje	Gang, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	767		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Marie Føreids vei 8A							
Hjemmelshaver Bergesens Fond Sti							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 304, og er regulert til " Konsentrert småhusbebyggelse"
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 1/4, fra 1993.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.



Adresse

Marie Føreids vei 8A, 4011 STAVANGER

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262671

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

4566637

Gårdsnummer

57

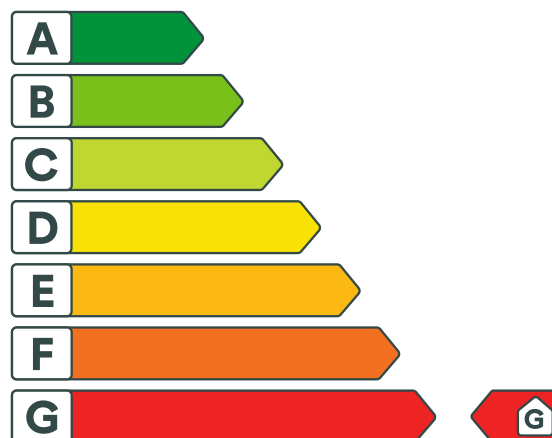
Bruksnummer

767

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1952

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

122,0 m²

Oppvarmet bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

429,83 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

361,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 293 kWh

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.

301260043

Selger 1 navn

Bergesens Fond Sti v/Charles Bergesen

Gateadresse

Marie Føreids vei 8A

Poststed

Stavanger

Postnr

4011

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260043

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charles Racine Bergesen	7e41ce52ca7592bf8c471f 945c4677cb90ef194d	11.02.2026 11:56:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3012600043

- 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>

Kommuneplan

Adresse: Marie Føreids vei 8A, 4011 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/767/0/1

Dato: 2026-02-11

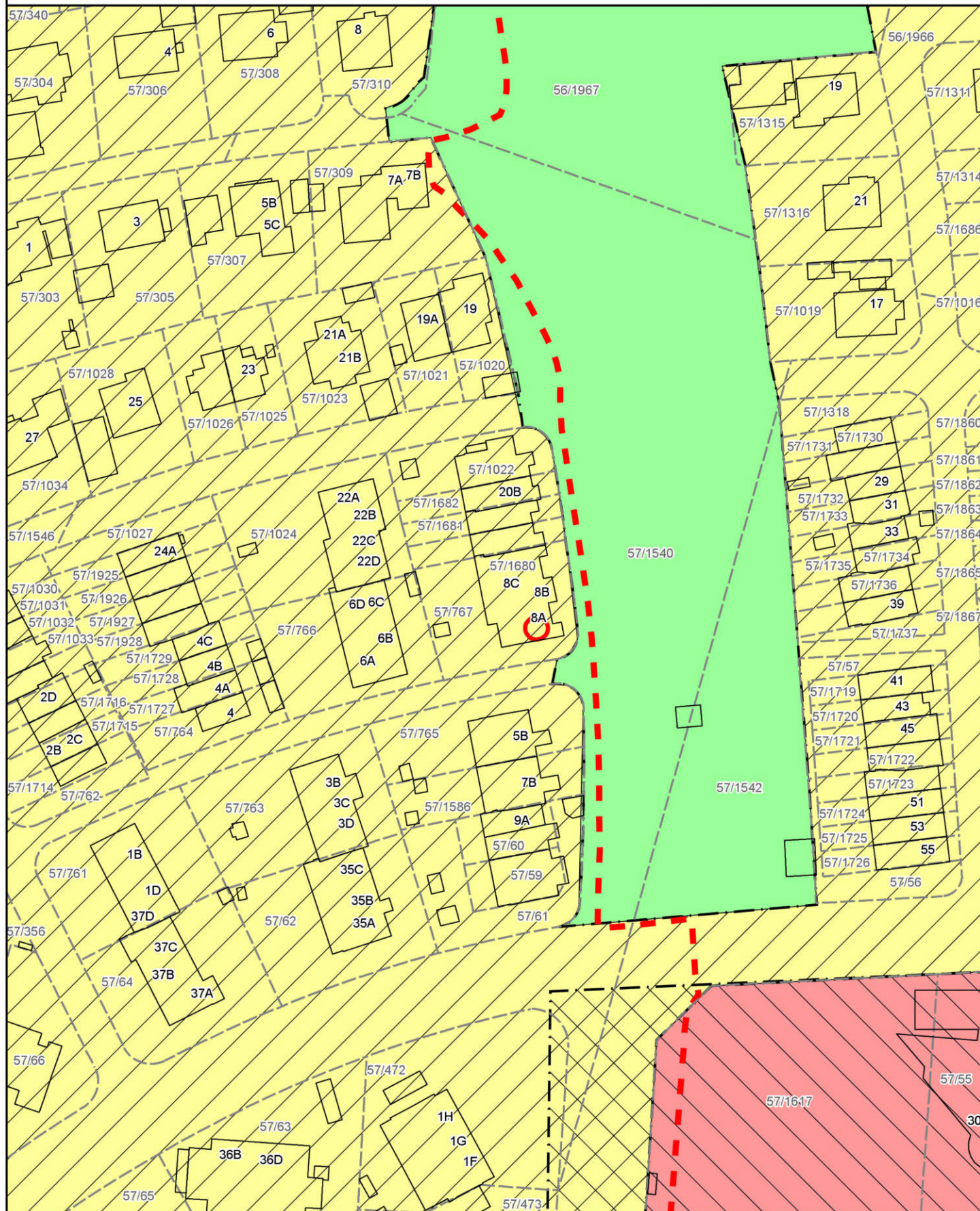
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Marie Føreids vei 8A, 4011 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/767/0/1

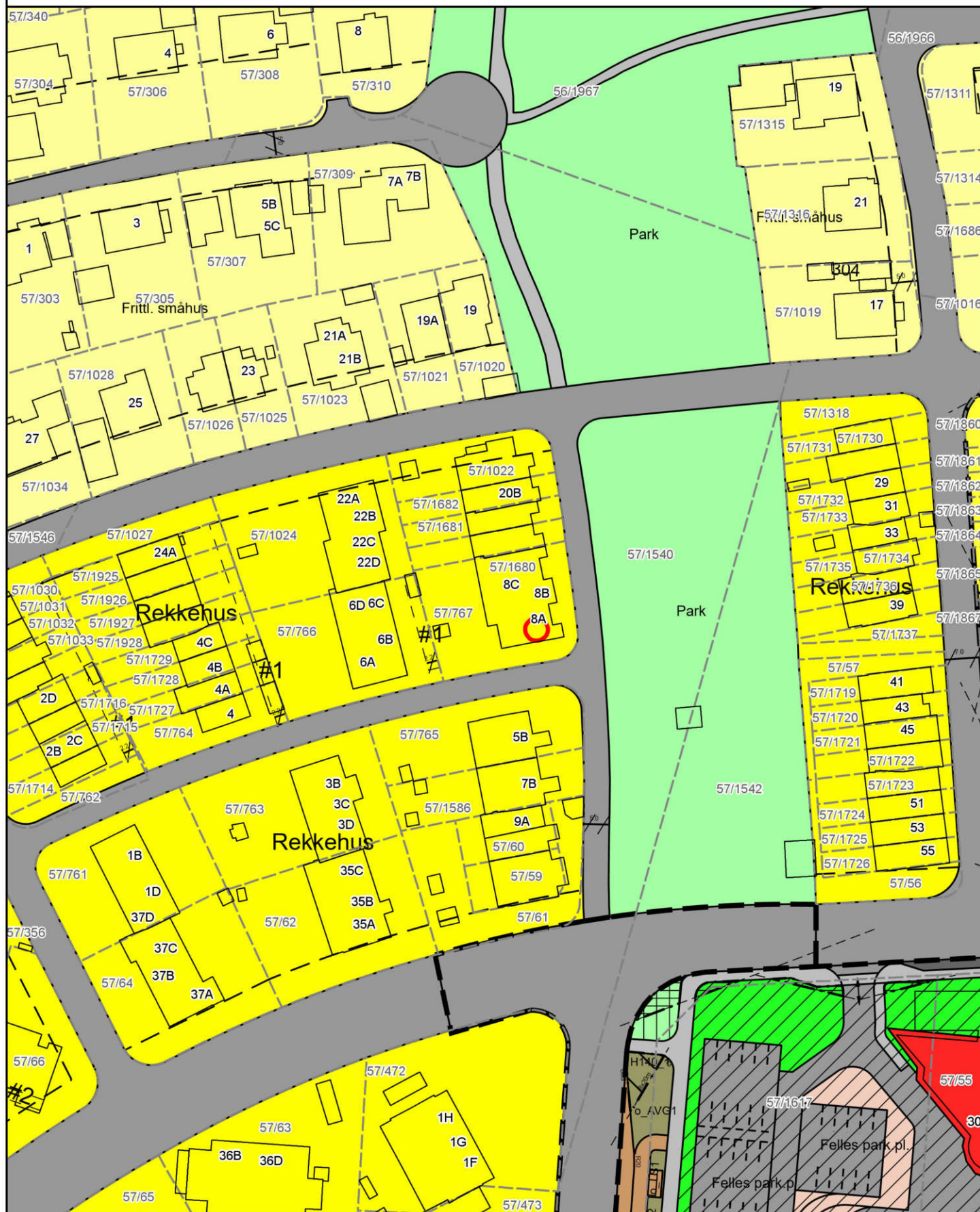
Dato: 2026-02-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 304

Ikrafttredelsesdato: 19.5.1949

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Marie Føreids vei 8A, 4011 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/767/0/1

Dato: 2026-02-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2840

Ikkrafttreddesdato:

Stavanger
kommune



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 fasadeopprikk.
- 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

TIL PLAN 304 - OMRÅDET ARNE GARBORGS VEI - MARCUS THRANES GATE - FOLKE BERNADOTTES VEI - OVERLEGE CAPPELENS GATE - SCHANKEHOLVEIEN – ROGALANDSGATA

Stadfestet 10.06.1949 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 04.11.2019	Tilføyd § C #1	pbl § 12-14
Delegert 05.06.2024	Tilføyd § C #2	pbl § 12-14

A. Åpen villamessig bebyggelse.

1. Innenfor området begrenset av Arne Garborgs vei - Marcus Thranes gate (Folke bernadottes vei) - Gate 568 (Schankeholveien) - Gate 563 (Overlege Cappelens gate) - Gate 561 (Folke Bernadottes vei) - Rogalandsgata skal bebyggelsen være åpen med våningshus ikke over 2 fulle etasjer samt garasjer som ikke må være over 1 etasje.
2. Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskerier eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare innredes der det etter byplanrådets skjønn er særlig behov for det.
3. Bebyggelsen skal plasseres i de regulerede byggelinjer, og med møneretning som vist på planen.
4. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + eventuell garasje.
5. Bebyggelsens høyde skal være som for trehus bestemt.
6. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen må ikke være større enn 35 grader.
7. Garasje må ikke oppføres med større grunnflate enn 30 m². Den må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.
8. Ved byggeanmeldelser skal innsendes terrengprofiler med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal

senkes eller at det skal anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

9. Innhegning av tomtene skal utføres med hekkplanting, eller som 0,8 m høye gjerder. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor forstøtningsmur ikke er påkrevet, tillates ikke sammenhengende støpte gjerdesokler, bare støpte fundamenter for hver gjerdestolpe. Mot gate anlegges mellom gjerdestoplene en kant av gatestein på sandfylling og kultfundament i nødvendig dybde. Med bygningsrådets samtykke kan innhegning sløyfes såvel i tomtegrense som mot gate hvis eieren av to eller flere nabotomter er enige om dette. Kantstein langs regulert gatelinje kan dog ikke tillates sløyfet.
10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende eller skjemmende for naboer. Sådant beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.
11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
12. Fra disse vedtekter kan byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

B. Rekkehusbebyggelse og 4-mannsboliger.

1. Innenfor området begrenset av Gate 561 (Folke Bernadottes vei), Gate 563 (Overlege Cappelens gate), Gate 566 (Dr. Græsli's vei)(inkl. tomtene langs gatens sydvestre side) - Rogalandsgata skal bebyggelsen utformes som rekkehus eller 4-mannsboliger i 1½ eller 2 etasjer. Garasjer kan oppføres i 1 etasje.
2. Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskerier, fellesgarasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare anlegges der det etter byplanrådets skjønn er særlig behov for det.
3. Frittliggende 4-mannsboliger kan deles vertikalt eller horisontalt. Rekkehusene skal ha vertikal oppdeling for hver leilighet, og må dessuten deles med brannvegg for hver 150 m² bebygget grunnflate såfremt ikke husene oppføres i ildfaste materialer.
4. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til regulerte gater og plasser som vist på planen. Byplanrådet kan dog tillate en annen plassering under forutsetning av at det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for hele kvartalet, evt. for flere kvartaler hvis byplanrådet krever det.

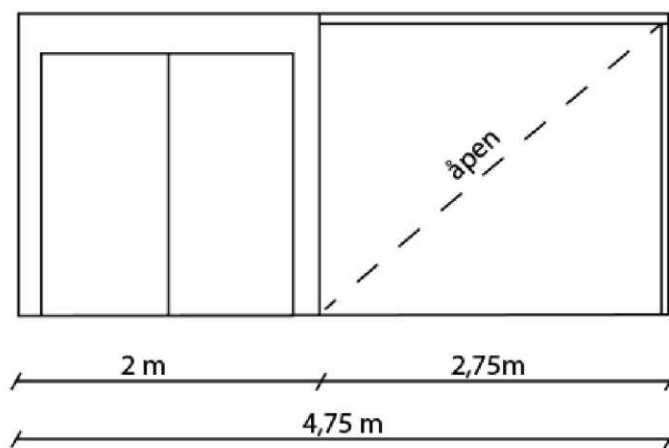
5. Under forutsetning av at det utarbeides en samlet bebyggelsesplan som nevnt under pkt. 4 kan byplanrådet hvor særlige grunner taler for det også tillate at endel av området blir bebygget med vanlig 1 eller 2-mannsboliger såfremt disse etter byplanrådets skjønn kan innpasses på en tilfredsstillende måte i bebyggelsesplanen for hele området.
6. Bebyggelsens høyde skal være som for trehus bestemt.
7. Bygningene skal ha sadeltak. Alle bygninger i samme byggeflukt skal ha ens takvinkel og taktekningsmaterialer.
8. Ved byggeanmeldelser skal innsendes terrengprofiler med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes eller at det skal anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurenes høyde.
9. Eventuell innhegning, beplantning, plassering av garasjer, tørkestativer, søppelkasser o.l. må foretas etter en av byplanråd og bygningsråd godkjent plan for hele kvartalet. Mot gate som ikke har større bredde enn 7,0 kan det påbys at arealet mellom regulert gatelinje og byggeflukt skal utlegges til åpen forhage.
10. Hvor forstøtningsmurer ikke er påkrevd, tillates ikke sammenhengende støpte gjerdesokler, bare støpte fundamenter for hver gjerdestolpe. Mot gate anlegges en kant av gatestein på sandfylling og kultfundament i nødvendig dybde.
11. Hvor det er regulert åpne plasser (lekeplasser) inne i kvartalet skal disse opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap av parselleierne i kvartalet. Med bygningsrådets samtykke kan plassene innhegnes og avstenges med porter mot de tilstøtende gater.
12. Selger av tomt (parsell) er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
13. Fra disse vedtekter kan byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfeller hvor særlige grunner taler for det.

C Bestemmelsesområder

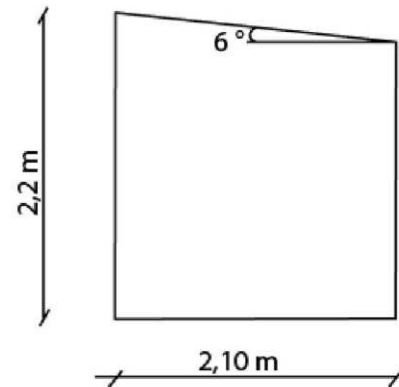
#1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det oppføres én sykkelbod/overdekket areal pr. boenhet. Hovedmål og takvinkel skal være som vist i tegning under. 2,75 meter av bodens langsider skal være åpne. Boden skal ha liggende trekledning.

Prinsippskisse:



Fasade vest

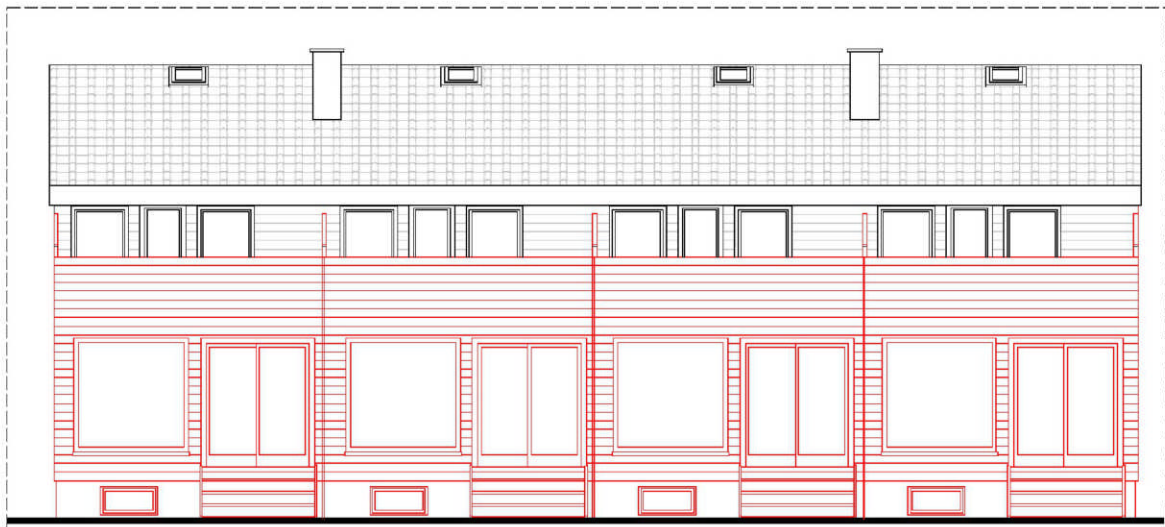


Fasade sør

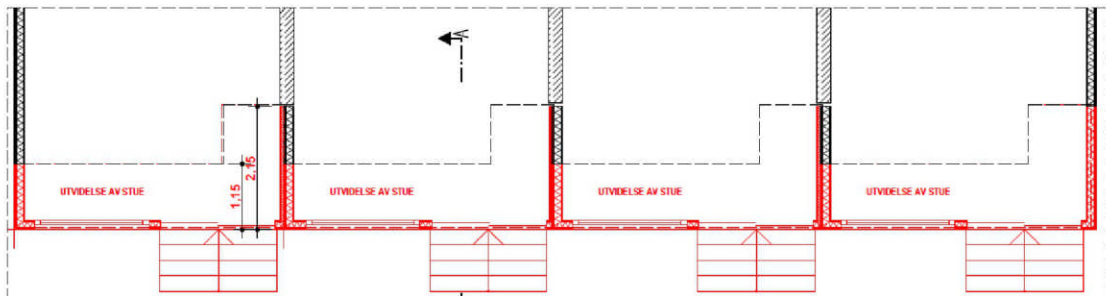
#2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det oppføres tilbygg med 2,1 meters dybde i henhold til tegning. Taket skal ha altan med liggende trerekkverk tilsvarende kledningen. Se tegninger neste side.

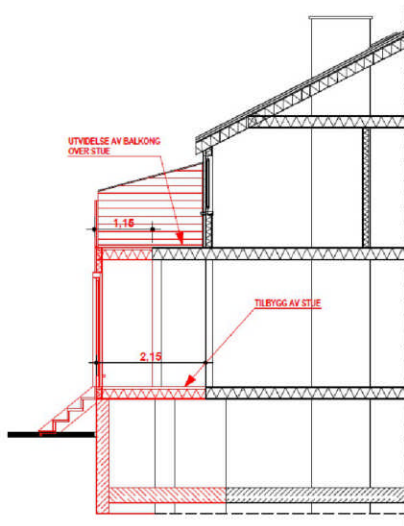
Tegninger av tilbygg jf #2



Fasade mot hage



Plan 1. etasje



Snitt



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	11.02.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	57	Bnr:	767	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Marie Føreids vei 8A						

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:	6994

* 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.

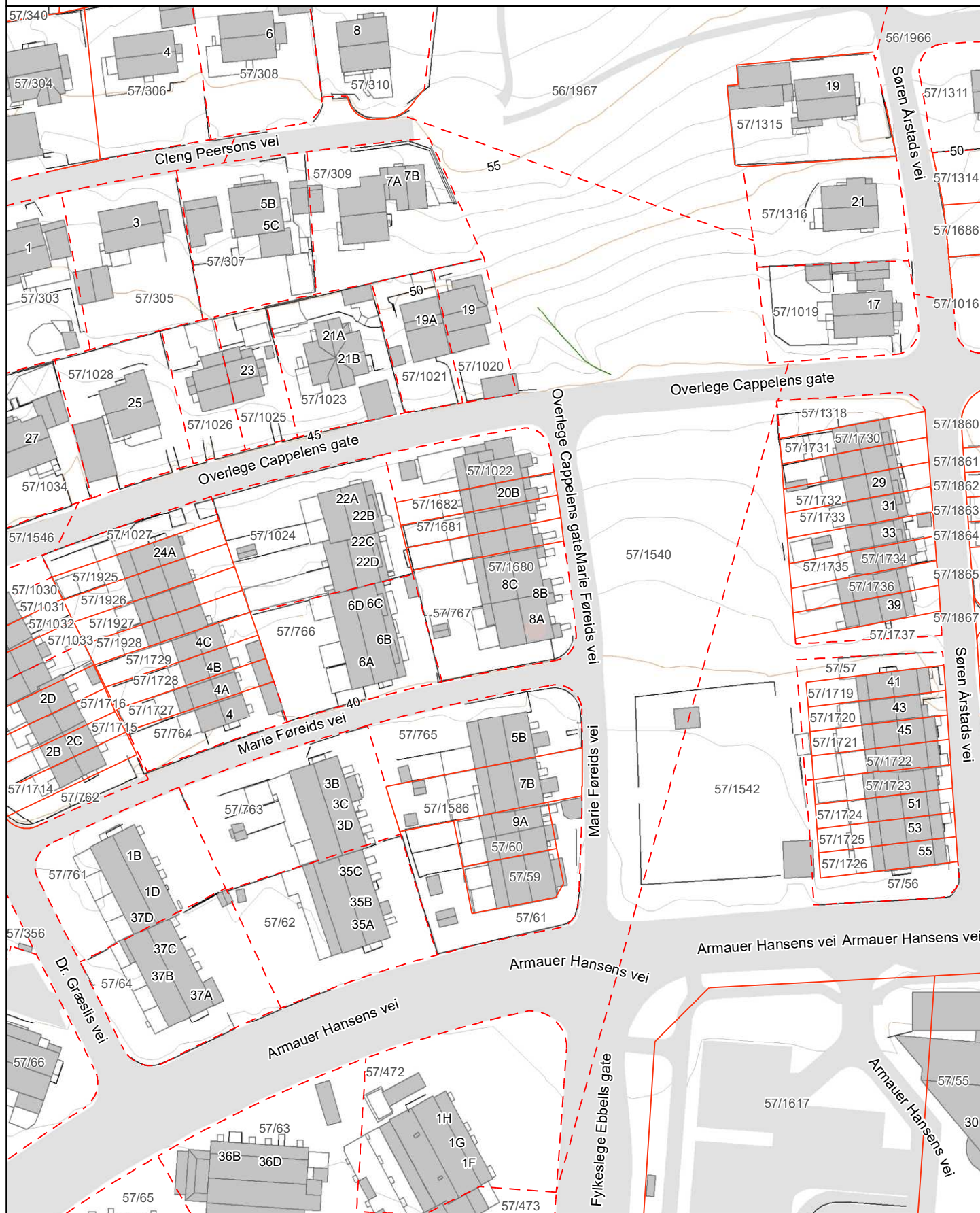
20.08.2025		Terminfaktura Kr 6994 (7)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	126	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 767,97
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	189	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 891,14
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	126	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1050,53
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	189	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1271,5

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.

Grunnkart

Adresse: Marie Føreids vei 8A, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/767/0/1
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Eiendomskart med grenser

Adresse: Marie Føreids vei 8A, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/767/0/1
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:500

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.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.2.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
635,9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539552.8789	311843.945023	Ikke spesifisert	21.63	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6539573.67241	311838.203997	Ikke spesifisert	0.77	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6539574.41718	311838.026652	Ikke spesifisert	30.24	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6539580.17161	311867.617953	Ikke spesifisert	18.19	Umerket		Terrengmålt	13	351.061
5	6539562.20355	311870.060811	Ikke spesifisert	7.26	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.015
6	6539556.97186	311865.998453	Ikke spesifisert	22.5	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	377.197



STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.04.1993	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGESENS FOND STI S938091455	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 44 4001 STAVANGER	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Marie Føreids vei 8A	H0101	57/767/0/1	0	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Marie Føreids vei 8 A **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4011 STAVANGER	Kirkesogn	06011401 Bekkefaret
Grunnkrets	702 Mosvatnet øst	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ullandhaug		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4566637		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1952

1: Bygning 4566637: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.12.1952

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	506
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	506
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elekrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4
------------------	-----------------------------	------------------	---

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1952	14.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Marie Føreids vei 8A	H0101	57/767/0/1	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	167	0	167	0	0	0
H01	4	179	0	179	0	0	0
K01	0	160	0	160	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 57/767

Bruksnavn		Beregnet areal	635.9
Etablert dato	18.10.1951	Historisk oppgitt areal	637
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

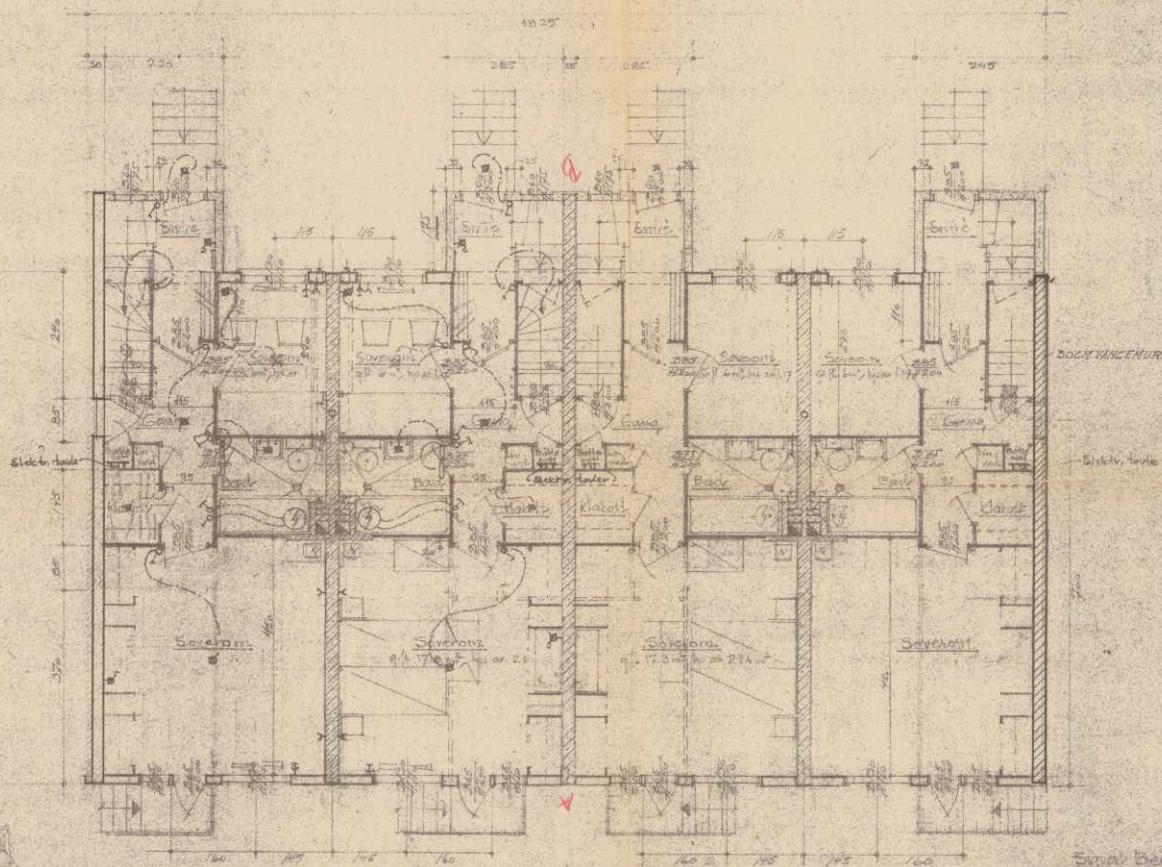
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6539559.86	311846.79	0	Ja	635.9	

STAVANGER BYGNINGSRÅD

Regul. nr. J. nr. 827/152

1898 52

3



Ennå Bergesen
4 mæns boligs. Gde. 543 No. 20 a
A. Eløge

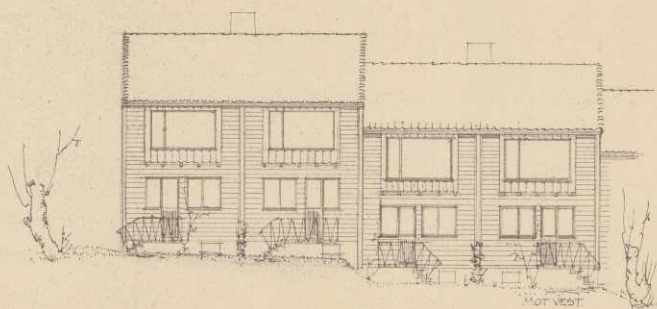
Stavanger, D. 15. 01
Hanssen & Sønner
Arkitektbyrå
21-9-01

556
3

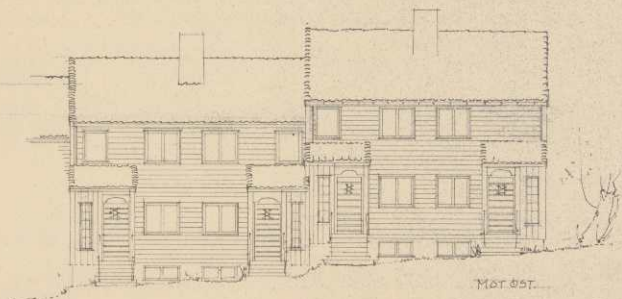


Sigvald Bergesen,
4mannsbolig, Gate 563 NO 20.
Kjeller.
Korrigert 7 mai 1954.
H.

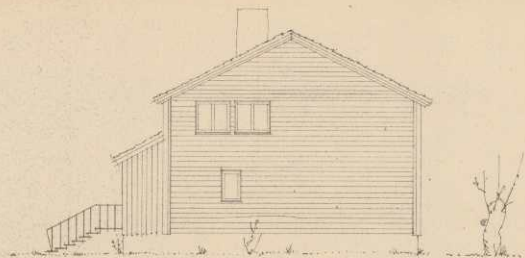
STAVANGER BYGNINGSRÅD 1968/69
Regul. ch. J. nr. 817/152



MOT VEST



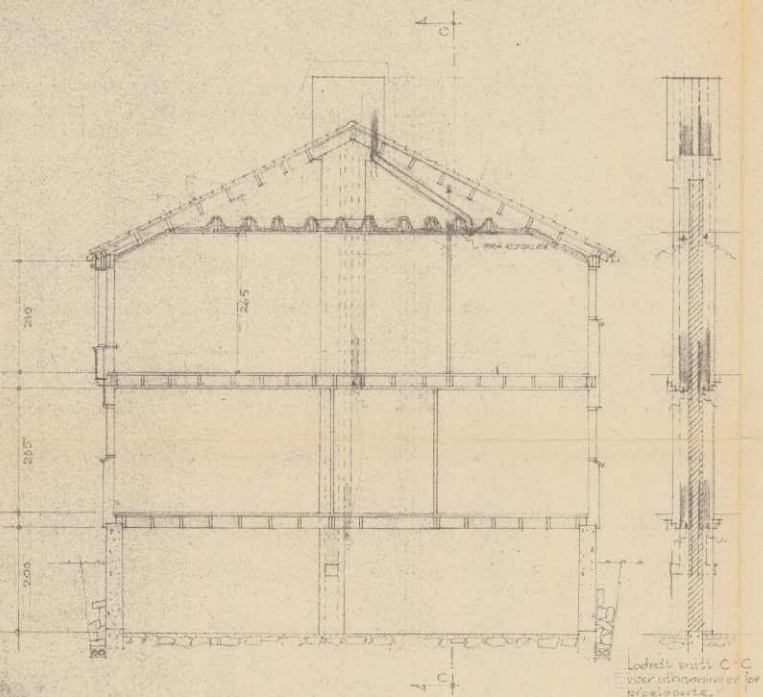
MOT ØST



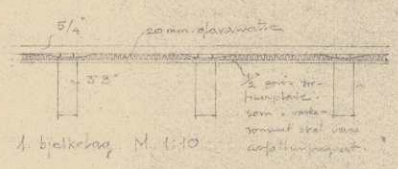
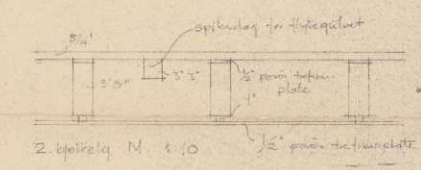
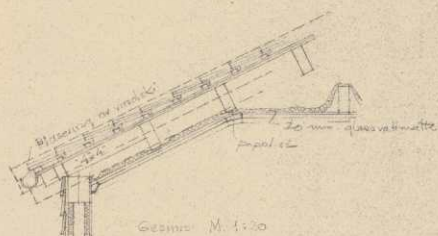
MOT NORD

Sigval Bergesen
4 m. m. bolig, Gate 563 No. 20
Fasader m. 1:100.
Stavanger 13-12-51
Hansen & Sørensen
arkitekter m.m.a.

656
(56)



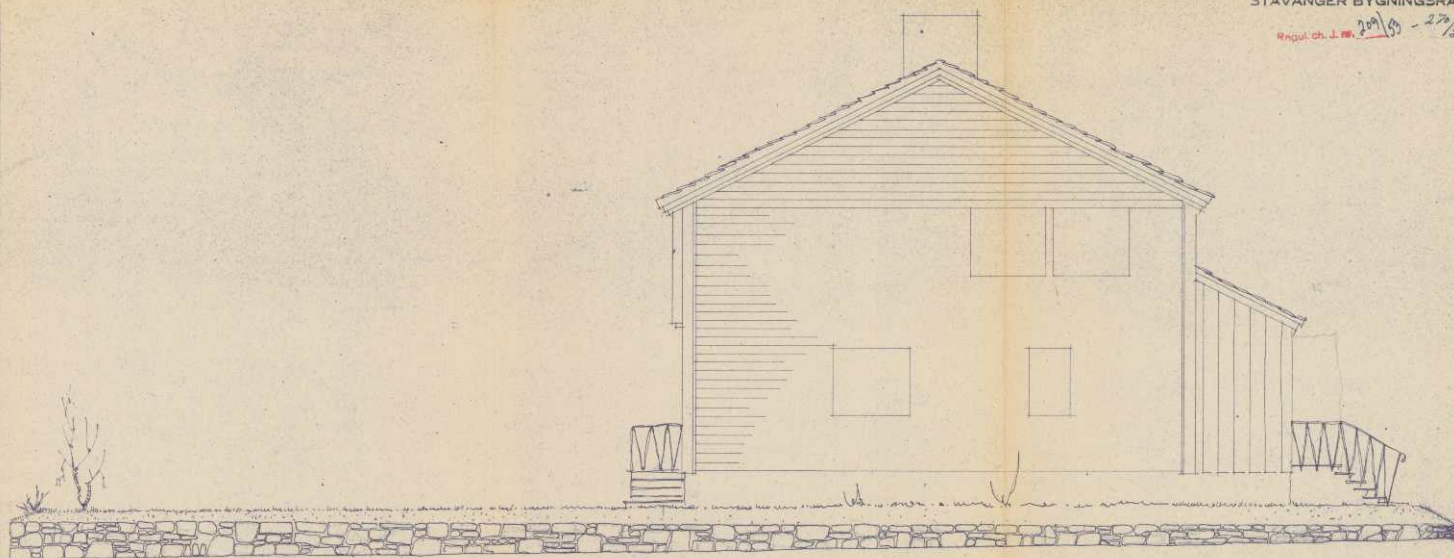
Lotets snitt C-C
over skillevegg for
piperporte.



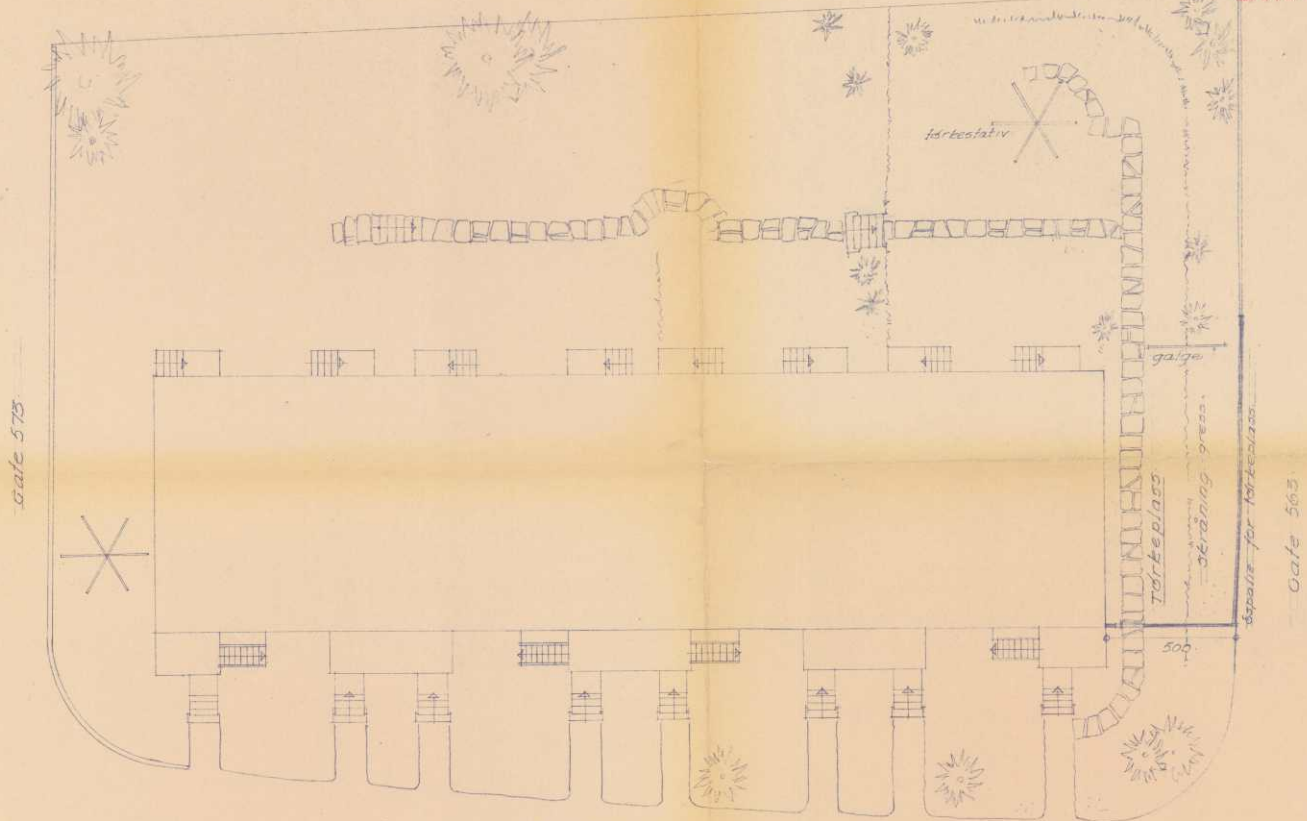
Diagor Bergesen
4 marm. bolle, Gode 563 No. 25
Snitt med skillevegg M. 1:50, 1:20, 1:10
Elevasjoner 14. 12. 51.
Hansfredt N. Carlsen
arkitekt, m.a.s.
Kont. 16. 15. 174
Haukelia

STAVANGER BYGNINGSRÅD 286/193

Regul. ch. J. 193 - 27/193



SIGVAL BERGSEN FUNKTIONÆRBOLIG GATE 5434620-20A
FORSTØTNINGSVUR. MOT SYD M 1:50
HÅNDESK. SØRENSEN ARK. MIN. L. STYR. 5.3.53



Gate 562a.

SIGVIL BERGSEN FUNKSJONÆRBOLIG. GATE 563-20.
 SITUASJONSPLAN med inntegnet tørteplass.
 Mål 1:1,00. Oppdrag 630. tegn 67.
 Stavanger mai 1955
 HINSTEEN & SØRENSEN, ARK. MNIL.

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

933

Tinglyst 29.04.1993
dokumentnr. 5545

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr.
1103	Stavanger	57 767

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn
	Bergesens Fond
	ideell andel ³⁾
	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	1	11			21			31			41			51				
2	B	1	12			22			32			42			52				
3	B	1	13			23			33			43			53				
4	B	1	14			24			34			44			54				
5			15			25			35			45			55				
6			16			26			36			46			56				
7			17			27			37			47			57				
8			18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:						4	= nevner:						4						

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Figd. seksjonsnr. kan tildeles:

Oppmålingssjefen i Stavanger

Bm. 57 km. 767

snr. 1, 2, 3 og 4.

22/4-93

e.i. Sten

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

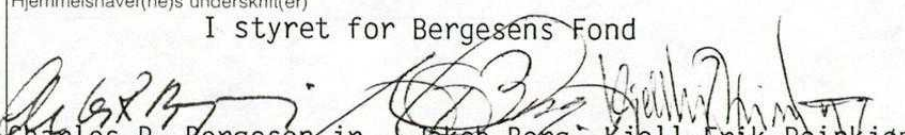
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Stavanger 23.03.93	I styret for Bergesens Fond  Charles R. Bergesen jr. Jakob Berg Kjell-Erik Reinkjøp

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

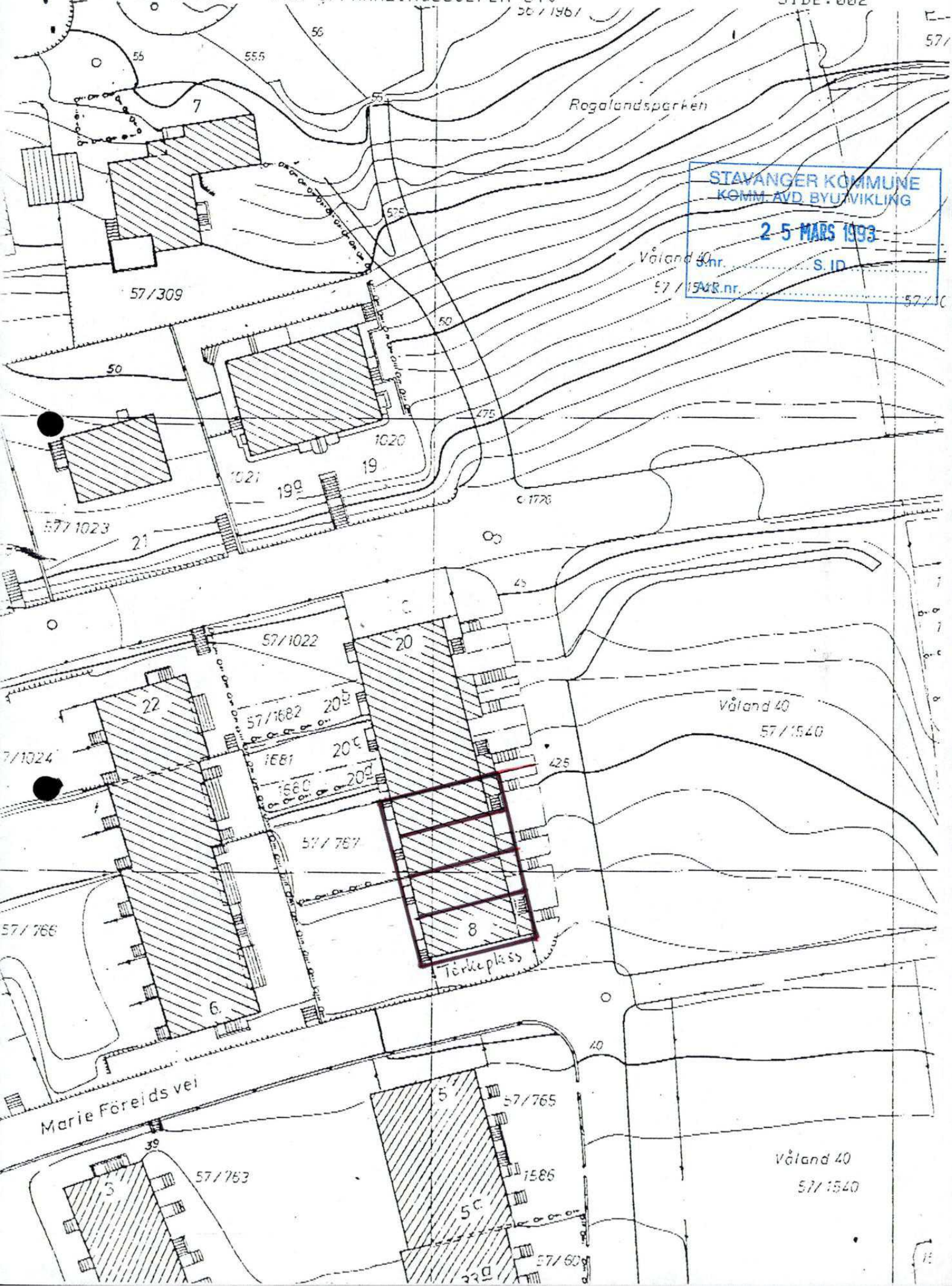
04 507027

21 JAN '93 12:45

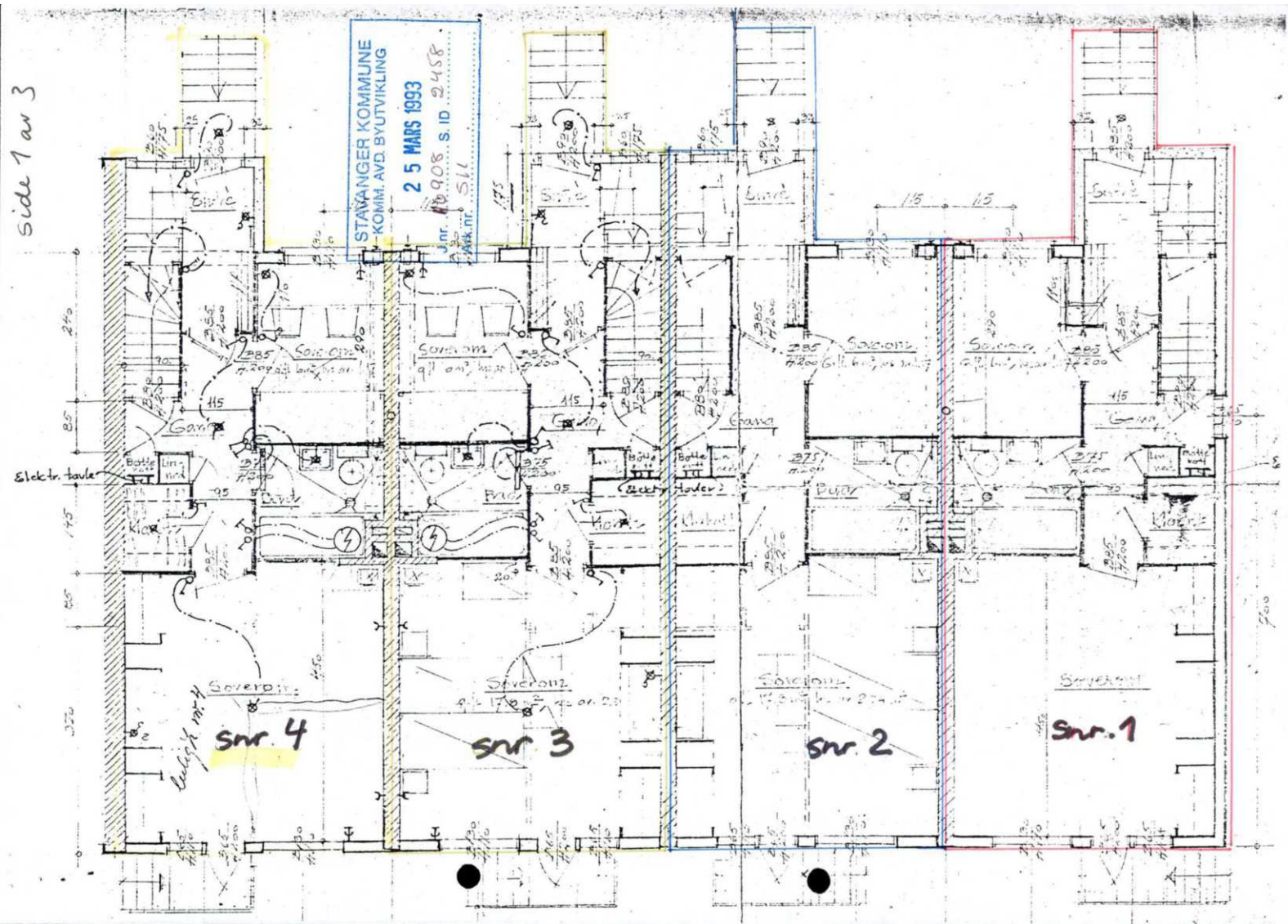
FRA OPPMAALINGSSJEFEN STU

20 / 196 /

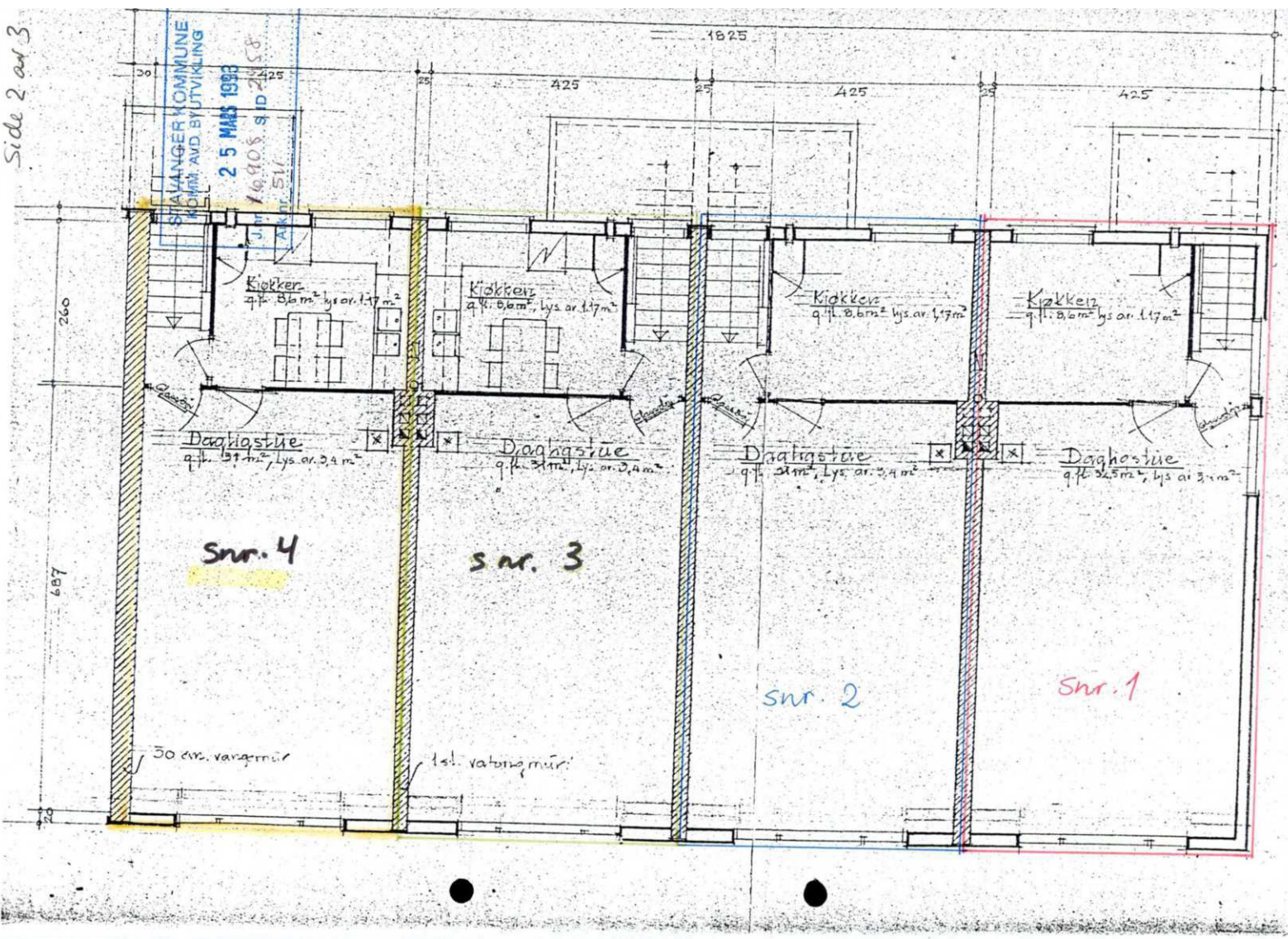
SIDE: 002



Side 1 av 3



Side 2 av 3



[illegible]

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 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Marie Føreids vei 8A, 4011 Stavanger
Gnr. 57, Bnr. 767, Snr. 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

301260043

Meglerforetak:

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler:

Benedicte Mæland

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 406 18 524

E-post:

benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-