



EIGANESVEIEN 89

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Kommunale opplysninger

Regulering

Tillatelse til tiltak - tilbakeføring og
istandsetting av villa samt utvid.av
tilb.dispensasjon

Tillatelse til tiltakbruksendring av kjeller fra
tilleggsdel til hoveddel

Godkjent ny avkjørsel - Bjørnøygata

Servitutter

Grunnkart

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport



Enebolig



Eiganesveien 89, 4009 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 58, bnr. 332

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 384 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 20779-1483

Referansenummer: FG8050

Autorisert foretak: L&V Takst AS

Vår ref: Tommy Lauvstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.

L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.

Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en trygghet for både kjøper og selger.

L&V Takst er en mesterbedrift.

Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.

Vedrørende tilstandsrapporten:

Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.

Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.

Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.



Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad

Uavhengig Takstingeniør

tommy@lvtakst.no

418 66 666



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 4 etasjer som er bygget i 1910 iht. eiendomsverdi.no.

Bygget er nyoppusset i 2025, med unntak av tak som er opplyst å være fra rundt 2004-2009 (takkontroll i 2025). Boligen fremstår med høy standard og kvalitet.

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

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har nyere glasert tegltakstein som taktekking. Taktekingen, lekter, strø og undertak antas å være fra rundt 2004-2009. Det er gjennomført kontroll av taket i 2025.

Nyere takrenner, nedløp og beslag er av kobber i klassisk tilbakeført original stil. Nye beslag rundt piper ifbm. kontroll av tak i 2025.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk/tømmerplank fra byggeår, tilbygget hovedinngang er bygget nytt i 2025. Utvendig fasade består av liggende kledning. Det er renoverte vegger på alle fasader med etterisolering, ny kledning og vindtetting/utlekting/musebånd. Det er mur/betongvegger i kjeller med fasader av ny puss og overflatebehandling.

Boligens takform er mansardtak med halvvalm. Taket er antatt bygget opp av bjelker og takåser fra byggeår. Hele taket ble renovert i perioden 2004-2009, og er bygget opp med takstein, lekter, strø, undertak, isolasjon. Det ble i tillegg etterisolert med 70 mm isolasjon, samt dampsperre lekter og gips innvendig i 2025.

Trevinduer med 2-lags glass fra 2025. Velux takvinduer i tre med 2 - lags glass, fra samme periode som taket ble renovert. Trevinduer med 2-lags glass fra 1993 i kjeller.

Ytterdør av tre med 2-lags glass i kjeller, fra 1993. Nyere ytterdører og terrassedører av tre med 2-lags glass, fra 2025.

Terrasse på ca. 10 m², med utgang fra stue. Bygget i betongkonstruksjon, med ny betongoverflate og tre-rekkverk.

Balkong på ca. 6 m², med utgang fra stue i 2. etg. Bygget i trekonstruksjon, med membran av sarnafil/derbigum-tekking fra 2025, samt tre-rekkverk målt til ca. 91 cm høyde.

Det er utvnedige trapper av betong. Det er montert smijernsrekkeverk på trapp til hovedinngang og kjøkkeninngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftsetasje har teppe på gulvet, malte vegg- og takplater (synlige takbjelker som er behandlet). 2. etasje har teppe på gulvet, malte veggplater (stedvis behandlet

tømmerplank) og malte takplater.

1. etasje har parkett og flis på gulvet i entrè/trapperom, malte veggplater (stedvis behandlet tømmerplank) og malte takplater (panelhimling i hall/entrè).

Alle overflater er nye i 2025.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene. Det er opplyst følgende oppgradering i 2024 av eier: "-Revet og erstattet isolasjon og gulv i etasje skiller"

Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:

Loftsetasje: Stue - 13 mm

2. etg: Stue - 10 mm

1. etg: Stue - 26 mm

Kjeller: Kjellerstue - 104 mm

Bygget er utført med radonduk i tilbygget og sparom (foreligger dokumentasjon), øvrige deler av gulvene mot grunn er uten radonsperre. Radonbrønn er montert.

Teglsteinspipe med nye røykrør og inspeksjonsluker på loft, samt sotluker i kjellerstue, nypussede piper med nyere blybeslag over tak. Ny eksklusiv kakkelovn i stue i 1. etasje.

Det er trapp av tre mellom etasjene, nyrenovert i 2025. Det er nyere teppe i trapp mellom 1., 2. og loftsetasjen. Behandlede trinn i ny trapp fra 2025 til kjelleretasje. Det er montert rekkverk i trappene.

Profilerte dører, samt smijernsdører med glass, fra 2025.

Rom under terreng

Kjelleretasje har teppe og flis på gulv, malte veggplater (stedvis synlig teglstein over brystning) og malte takplater (synlige takbjelker som er behandlet).

Overflater er nye i 2025.

Det er ikke foretatt hulltaking da all innvendig veggkonstruksjon er helt ny og det foreligger bildedokumentasjon av at konstruksjonen er bygget iht. gjeldende krav/forskrifter, samt iht. anbefalinger fra Sintef/Byggforskserien.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Kontor/Bad(tilrettelagt)

Det er tilrettelagt for bad i kontor på loft.

Vann, avløp, sluk og el er lagt klart i rommet.

Det er tilrettelagt for å koble avtrekk på ventilasjon i knevegg. (Pt. er rommet innredet som kontor)

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser, det foreligger bildedokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tiliggende konstruksjoner. Badet er kun tilrettelagt og ikke i bruk pt.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 2. etg.

Våtrommet er fra 2025.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Fliser og malte plater på vegger, samt malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.

- Oppkant mot døråpning er målt til min. 15 mm.

Plastsluk/slukrenne med synlig membran/mansjett.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Innredning med servant, speil og belysning.

Veggmontert toalett og dusjnisje med dobbeldusj.

Det er tilrettelagt for badekar.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025..

Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Bad 2 i 2. etg.

Våtrommet er fra 2025.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Fliser og malte plater på vegger, samt malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot

døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.

- Oppkant mot døråpning er ikke målt.

Plastsluk/slukrenne med synlig membran/mansjett.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Innredning med servant, speil og belysning.

Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, skittentøy-sjakt og dusjnisje.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025.

Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Bad m/badstue i kjeller.

Våtrommet er fra 2025.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Fliser og malte plater på vegger, samt malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Hevet tregulv med LED-belysning under badekar.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.

- Oppkant mot døråpning er målt til 95 mm.

Sluk er ikke besiktiget, men er lokalisert under badekar i opphevet tregulv og under varmtvannstank og er utført med smøremembran/mansjett.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Innredning med servant, speil og belysning.

Veggmontert toalett, badekar, badstue og varmtvannstank.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025.

Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom/teknisk i kjeller.

Våtrommet er fra 2025.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Malte plater på vegger og i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til min. 15 mm.

Sluk er ikke besiktiget, men er lokalisert under badekar i opphevet tregulv og under varmtvannstank og er utført med smøremembran/mansjett.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og vannfordelingsskap.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken med slette fronter, fra 2025.

Benkeplaten er av kompositt.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, vinskap, samt frys-/kjøleskap.

Flis på gulvet, malte vegg- og takplater.

Kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp, med avtrekk ut.
Komfyrvakt.

Vannstoppsystem.

Vannrør og avløpsrør er av plast.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er fra 2025.

Det er fliser på gulvet, malte plater på veggene og i taket.

Gulvmontert toalett med klassisk veggstøtten og trekkesnor, samt en vegghengt vask.

Mekanisk avtrekk i veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra

2025.

Det er besiktiget i rørskap i trapp i 2. etg. og i vaskerom i kjeller.
Hovedstoppekran lokalisert i kjeller.

Innvendige og besiktigede avløpsrør av plast fra 2025.

Stakeluke lokalisert i kjeller.

Boligen har balansert ventilasjon fra 2025.

Luft til luft varmepumpe fra 2025, plassert i vindusnisje i kjøkkenet.

Ny ca. 300 liters varmtvannstank fra Høiax, plassert i hjørne på vaskerom med sluk under tanken og åpen tilkomst for kontroll via egen inspeksjonsluke i innkassing.

Boligen har nytt elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2025.
Automatisk måler montert.

Sikringsskap er plassert i kjeller bak veggpanel.

Det er montert røykvarsling og håndslukkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er gjort drenerende tiltak i det nordøstlige hjørnet hvor det har vært stor fuktbelastning fra takvannet, samt drenering rundt tilbygg (Terrenget er justert med fall vekk fra huset).
Øvrig drenering er av ukjent alder.

Boligen har stripefundament med stedstøpt grunnmur av betong/pusset teglsteinsmur, fra byggeår og 2025 for tilbygg.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

Betongvegger for trappenedgang til kjelleretasje, med tre-rekkverk.

Eiendommen har en flat tomt.

Terrenget er registrert opparbeidet med fall fra grunnmur, samt drenerende masser, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.

Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

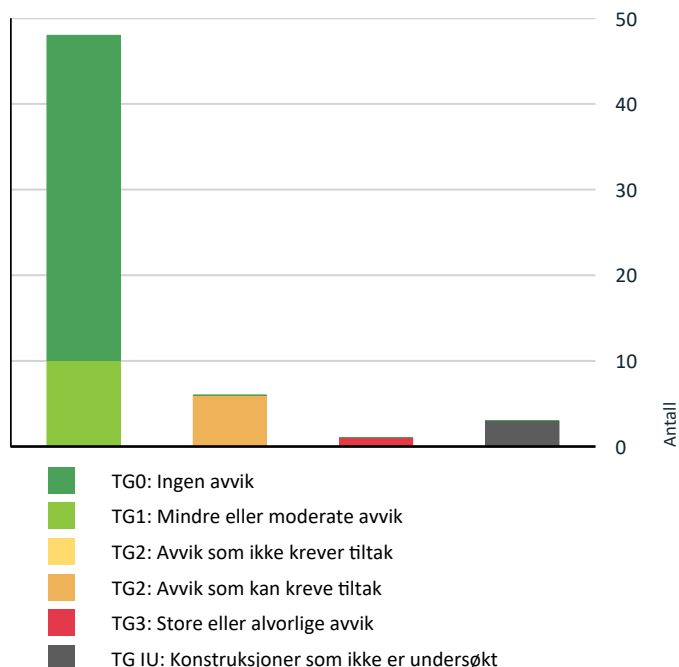
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger.

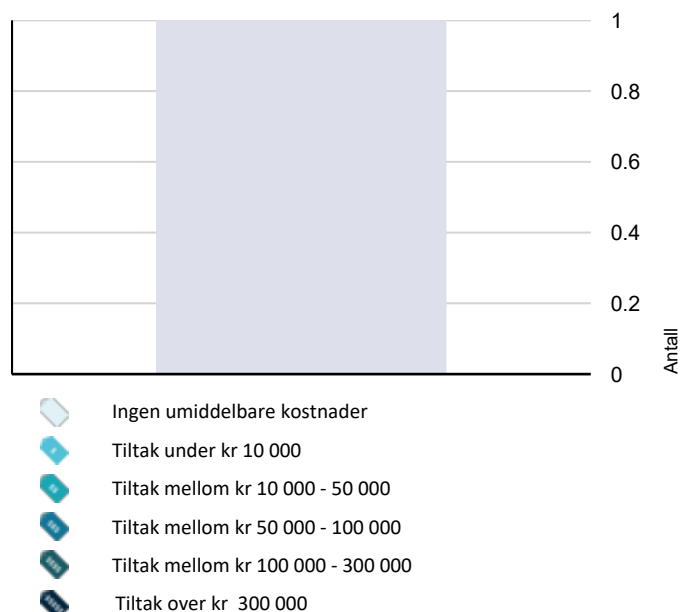
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Kontor/Bad(tilrettelagt) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - kjeller

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1910

Kommentar

Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er nyoppusset i 2025.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er nyoppusset og oppgradert med høy standard
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har nyere glasert tegltakstein som taktekking. Taktekkingen, lekter, strø og undertak antas å være fra rundt 2004-2009. Det er gjennomført kontroll av taket i 2025.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Nyere takrenner, nedløp og beslag er av kobber i klassisk tilbakeført original stil.

Nye beslag rundt piper ifbm. kontroll av tak i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk/tømmerplank fra byggeår, tilbygget hovedinngang er bygget nytt i 2025.

Utvendig fasade består av liggende kledning.

Det er renoverte vegger på alle fasader med etterisolering, ny kledning og vindtetting/utlekting/musebånd.

Det er mur/betongvegger i kjeller med fasader av ny puss og overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er mansardtak med halvvalm.

Taket er antatt bygget opp av bjelker og takåser fra byggeår.

Hele taket ble renoveret i perioden 2004-2009, og er bygget opp med takstein, lekter, strø, undertak, isolasjon.

Det ble i tillegg etterisolert med 70 mm isolasjon, samt dampsperre lekter og gips innvendig i 2025.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass fra 2025.

Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer - takvinduer

Velux takvinduer i tre med 2 - lags glass, fra samme periode som taket ble renoveret

Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

(Det anbefales å smøre vindushengsler som en del av normalt vedlikehold)

Vinduer - kjeller

Trevinduer med 2-lags glass fra 1993.

Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftning av pakninger.

Dører

Ytterdør av tre med 2-lags glass i kjeller, fra 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Dører - Nyere

Nyere ytterdører og terrassedører av tre med 2-lags glass, fra 2025.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 10 m², med utgang fra stue.
Bygget i betongkonstruksjon, med ny betongoverflate og tre-rekkverk.

Balkong på ca. 6 m², med utgang fra stue i 2. etg.
Bygget i trekonstruksjon, med membran av sarnafil/derbigum-tekking fra 2025, samt tre-rekkverk som er montert noe lavt pt. men dette er for å gi en fleksibilitet ifht. hva slag ferdiggulv kjøper ønsker å etablere.

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvnedige trapper av betong.
Det er montert smijernsrekkverk på trapp til hovedinngang og kjøkkeninngang.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det er avvik:
- Det mangler håndløpere i noen av trappene.

* Alt er tilbakeført til opprinnelig byggestil- og detaljer iht. dialog med Byantikvaren og derfor vil det naturlig bli noen mindre avvik ifht. dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyder/-åpninger må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det anbefales å montere håndløper i trappeløpet for økt sikkerhet.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Loftsetasje har teppe på gulvet, malte vegg- og takplater (synlige takbjelker som er behandlet).

2. etasje har teppe på gulvet, malte veggplater (stedvis behandlet tømmerplank) og malte takplater.

1. etasje har parkett og flis på gulvet i entrè/trapperom, malte veggplater (stedvis behandlet tømmerplank) og malte takplater (panelhimling i hall/entrè).

Alle overflater er nye i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.

Det er opplyst følgende oppgradering i 2024 av eier: "-Revet og erstattet isolasjon og gulv i etasje skiller"

Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:

Loftsetasje: Stue - 13 mm

2. etg: Stue - 10 mm

1. etg: Stue - 26 mm

Kjeller: Kjellerstue - 104 mm

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Bygget er utført med radonduk i tilbygget og sparom (foreligger dokumentasjon), øvrige deler av gulvene mot grunn er uten radonsperre.

Radonbrønn er montert.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og innkledd mursteinspiper.

Det er nye røykrør og inspeksjonsluker på loft i den pipen som er i bruk, samt sotluker i kjellerstue, nypussede piper med nyere blybeslag over tak.

(Pipe mot øst er ikke i bruk og er ikke nærmere vurdert.)

Ny eksklusiv kakkelovn i stue i 1. etasje.

Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng

Kjelleretasje har teppe og flis på gulv, malte veggplater (stedvis synlig teglstein over brystning) og malte takplater (synlige takbjelker som er behandlet).

Overflater er nye i 2025.

Det er ikke foretatt hulltaking da all innvendig veggkonstruksjon er helt ny og det foreligger bildedokumentasjon av at konstruksjonen er bygget iht. gjeldende krav/forskrifter, samt iht. anbefalinger fra Sintef/Byggforskserien.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Innvendige trapper

Det er trapp av tre mellom etasjene, nyrenovert i 2025.
Det er nyere teppe i trapp mellom 1., 2. og loftsetasjen.
Behandlede trinn i ny trapp fra 2025 til kjelleretasje.
Det er montert rekkverk i trappene.

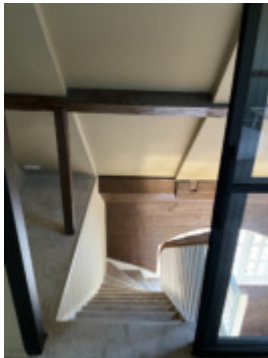
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

- Det er registrert rekkverk i trappeløp som har noe lav høyde.
- Det er registrert stedvis lav takhøyde og det er er litt smal bredde i trappeløp til loft.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegger for å tilfredsstille dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.



Innvendige dører

Profilerte dører, samt smijernsdører med glass, fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

LOFT > KONTOR/BAD(TILRETTELAGT)

Generell

Det er tilrettelagt for bad i kontor på loft.
Vann, avløp, sluk og el er lagt klart i rommet.
Det er tilrettelagt for å koble avtrekk på ventilasjon i knevegg.
(Pt. er rommet innredet som kontor)

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser, det foreligger bildedokumentasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

LOFT > KONTOR/BAD(TILRETTELAGT)

Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og i himling.

LOFT > KONTOR/BAD(TILRETTELAGT)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Badet er kun tilrettelagt og ikke i bruk pt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra 2025.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser og malte plater på vegger, samt malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til min. 15 mm.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk/slukrenne med synlig membran/mansjett.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjnisje med dobbeldusj.
Det er tilrettelagt for badekar.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025..
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Våtrommet er fra 2025.
Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Fliser og malte plater på vegger, samt malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er ikke målt.

(Det er mottatt bildedokumentasjon/sjekkliste av 07.05.25 som bekrefter riktig utførelse iht. prosjektert)

2. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk/slukrenne med synlig membran/mansjett.
Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

2. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, skittentøy-sjakt og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJELLER > BAD M/BADSTUE

Generell

Tilstandsrapport

Våtrommet er fra 2025.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD M/BADSTUE

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser og malte plater på vegger, samt malte plater i himling.

KJELLER > BAD M/BADSTUE

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Hevet tregulv med LED-belysning under badekar.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 95 mm.

KJELLER > BAD M/BADSTUE

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke besiktiget, men er lokalisert under badekar i opphevet tregulv og under varmtvannstank og er utført med smøremembran/mansjett.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

KJELLER > BAD M/BADSTUE

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmønstert toalett, badekar, badstue og varmtvannstank.

KJELLER > BAD M/BADSTUE

TG 0 Ventilasjon

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

KJELLER > BAD M/BADSTUE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Våtrommet er fra 2025.

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og i himling.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til min. 15 mm.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke lokalisert sluk i vaskerommet, men montert waterguard og utført med smøremembran på gulv og våtromsmaling på vegger/tak.
Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid, som legges i boligmappa.no sammen med FDV.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK

Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og vannfordelingsskap.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK

Ventilasjon

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt i 2025.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Nytt kjøkken med slette fronter, fra 2025.
Benkeplaten er av kompositt.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, vinskap, samt frys-/kjøleskap.
Flis på gulvet, malte vegg- og takplater.

Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp, med avtrekk ut.
Komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra 2025.
Det er fliser på gulvet, malte plater på veggene og i taket.
Gulvmontert toalett med klassisk veggsterne og trekkesnor, samt en vegghengt vask.
Mekanisk avtrekk i veggen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2025.
Det er hovedstoppekran med inspeksjonsluke og waterguard i vegg i kjeller.

Det er besiktiget i rørskap i trapp i 2. etg. og i vaskerom i kjeller.
Det er lagt opp til fremtidig kjøkken-tilkobling i kjelleretasjen.
Hovedstoppekran lokalisert i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

Innvendige og besiktigede avløpsrør av plast fra 2025.
Tilrettelagt for bad loft + kjøkken kjeller.
Stakeluke lokalisert i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra 2025, aggregat er skjult i knevekk på loft.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2025, plassert i vindusnisje i kjøkkenet.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Ny ca. 300 liters varmtvannstank fra Høiax, plassert i hjørne på vaskerom med sluk under tanken og åpen tilkomst for kontroll via egen inspeksjonsluke i innkassing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har nytt elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2025.
Automatisk måler montert.
Sikringsskap er plassert i kjeller bak veggpanel.

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

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. 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?
Nei

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og håndslukkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gjort drenerende tiltak i det nordøstlige hjørnet hvor det har vært stor fuktbelastning fra takvannet, samt drenering rundt tilbygg (Terrenget er justert med fall vekk fra huset).
Øvrig drenering er av ukjent alder.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har stripefundament med stedstøpt grunnmur av betong/pusset teglsteinsmur, fra byggeår og 2025 for tilbygg.

Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Betongvegger for trappenedgang til kjelleretasje, med tre-rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og lokale utbedringer av fukt i rekkverk.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en flat tomt.
Terreng er registrert opparbeidet med fall fra grunnmur, samt drenerende masser, der dette er tilgjengelig for kontroll.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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

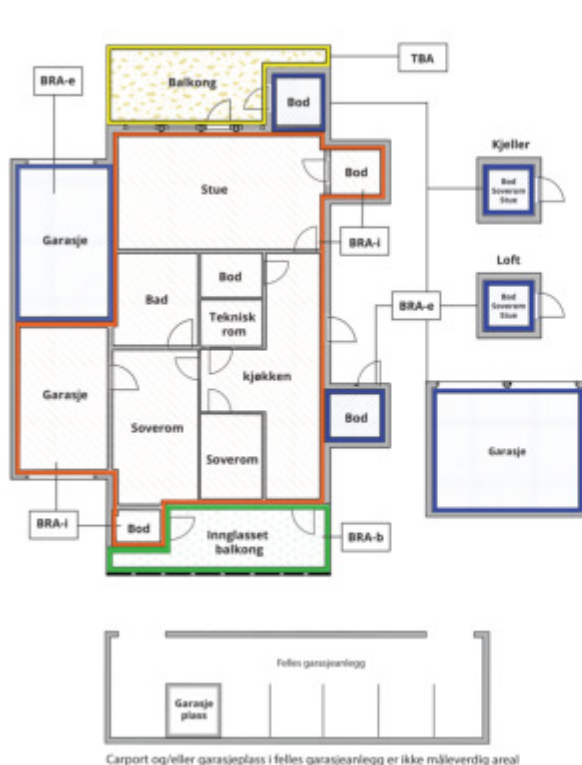
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	48			48	
2. etasje	102			102	6
1. etasje	121			121	10
Kjeller	113			113	
SUM	384				16
SUM BRA	384				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Loftstue, Kontor/Bad (tilrettelagt)		
2. etasje	Hall m/trapp, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omkleddingsrom, Bad, Bad 2		
1. etasje	Entré/trapperom, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue, TV-stue/soverom		
Kjeller	Bod/teknisk, Trapperom, Gang/vinrom, Kjellerstue, Bad m/badstue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom/teknisk		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	384	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	332	0	0	1049.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eiganesveien 89

Hjemmelshaver

Øgreid Alison Marie, Øgreid Halvor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger plassert på Eiganes.
Det er nærhet til idrettsanlegg, skole, barnehage, butikker, kollektivtransport m.m.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlige veier.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Reg.plan for Eiganesveien - Holbergsgt - Bratlandsgt - Rektor Hammersgt.
PlanID: 203

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_11
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stor gårdsplass tilrettelagt for bygging av carport, hage/gressplen og uteområde med ulike soner.

Tinglyste/andre forhold

1993/2588-1/102 BEST. OM ADKOMSTRETT
02.03.1993 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:58 BNR:2183

1998/5608-1/102 BESTEMMELSE OM VEG
04.05.1998 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:58 BNR:334

Ingenting å bemerke utover dette.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	14.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	09.05.2025	
3	09.05.2025	
4	09.05.2025	
5	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FG8050>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.

301250098

Selger 1 navn

Kjetil Dalaker

Gateadresse

Eiganesveien 89

Poststed

Stavanger

Postnr

4009

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Halvor Øgreid

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalenr.

1219377

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle bad er nyoppusset i 2024-2025, ergo ikke relevant.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør, membran, flislegging, og prosjekterende for ventilasjon, terrazzo-gulv
Arbeid utført av	Rørlegger Torgersen AS, Karl Flislegger, Effektiv Teknologi AS, Byggspesialisten Jakub, Elektrokurs AS, Concrete Stavanger AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se ovenfor
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Per Anda i Panda Arkitekt. Pågående.
-------------	--------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av alle bad og bunnledning i huset.
Arbeid utført av	Rørlegger Torgersen AS, Byggspesialisten

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var fuktbelastning av takvann i nordøstlig hjørne av huset. Har gjort drenerende tiltak med drenerør, isolering og drenskum. Har ikke registrert fuktutslag i etterkant.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, men det er byttet kledning og vinduer rundt hele huset, samt kontroll av tak og utbedring av beslag og taknedløp.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med installering av ny kakkelovn har vi installert nytt pipeløp i eksisterende pipe.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alle gulv unntatt i kjeller er avrettet. Har også utbedret noen skjevheter i kjeller i forbindelse med legging av terrazzo gulvet der.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt er nytt
Arbeid utført av	Elektrokurs AS, Effektiv Teknologi AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er opplegg for fremtidig lading av bil

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet kledning på hele huset, lagt nytt betongdekke på terrasse samt satt i stand rekkverk.

Arbeid utført av

Byggspesialisten, MG Betong

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggemeldt sparom/bad i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent høsten 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pågående. Panda Arkitekt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen har en tinglyst veirett inn fra Bjørnøygaten. Det er også gitt IG fra kommunen på bygging av ny adkomst, men er påklaget fra naboene. Ble godkjent hos Klagenemda i Stavanger kommune, men saken klaget videre til Statsforvalter for endelig behandling.

Hele boligen ble nyoppusset i perioden fra mai 2023 og til 2025. Se boligmappa eller kontakt megler for mer informasjon.

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
Kjetil Dalaker	3173ab41e14979b39826471 e1d65bf5cbd43d58a	16.04.2025 11:57:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 301250098

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

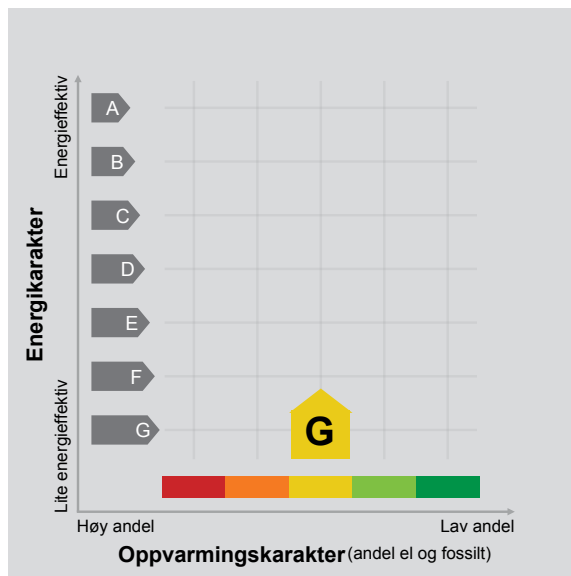


ENERGIATTEST

ENERGIATTEST



Adresse	Eiganesveien 89
Postnummer	4009
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	332
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4585372
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117923
Dato	09.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



KOMMUNALE OPPLYSNINGER



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	01.04.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	332	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eiganesveien 89						

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:	15878

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

25.02.2025		Terminfaktura Kr 15878 (7)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	340	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2252,5
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	510	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2613,75
FASTDEL AVLØP	340	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 3061,25
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	510	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 3729,38
FEIING OG TILSYN	2,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 450

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.03.2025 11:04



Eiendom 1103-58/332

Bruksnavn		Etablert dato	14.06.1911	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1049 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	1049,4	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	58	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	332	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Eiganesveien 89	4009 Stavanger	Stadion	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.06.1911	Kartforretning	1103-58/332	Mottaker	1823
29.01.1993	Kart- og delingsforretning	1103-58/332	Avgiver	-711
		1103-58/2183	Mottaker	711
05.09.2006	Kart- og delingsforretning	1103-58/332	Avgiver	-70
		1103-58/2220	Mottaker	70
24.02.2021	Oppmålingsforretning	1103-58/332	Berørt	0
		1103-58/2183	Berørt	0
		1103-58/292	Berørt	0
		1103-58/334	Berørt	0
		1103-58/331	Berørt	0
09.03.2021	Annen forretningstype	1103-58/332	Avgiver	0
28.08.2023	Oppmålingsforretning	1103-58/332	Berørt	0
		1103-58/2183	Berørt	0
		1103-58/334	Berørt	0
		1103-58/331	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4585372	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1912	Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	340/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	340/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	340	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	115/0	0/0	115/0
H02	Hovedetasje	0	107/0	0/0	107/0
K01	Kjelleretasje	0	104/0	0/0	104/0
L01	Loft	0	14/0	0/0	14/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4750632	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1970	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	11/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	11/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	11/0	11/0

Oversiktskart



Adresse: **Eiganesveien 89, 4009 Stavanger**

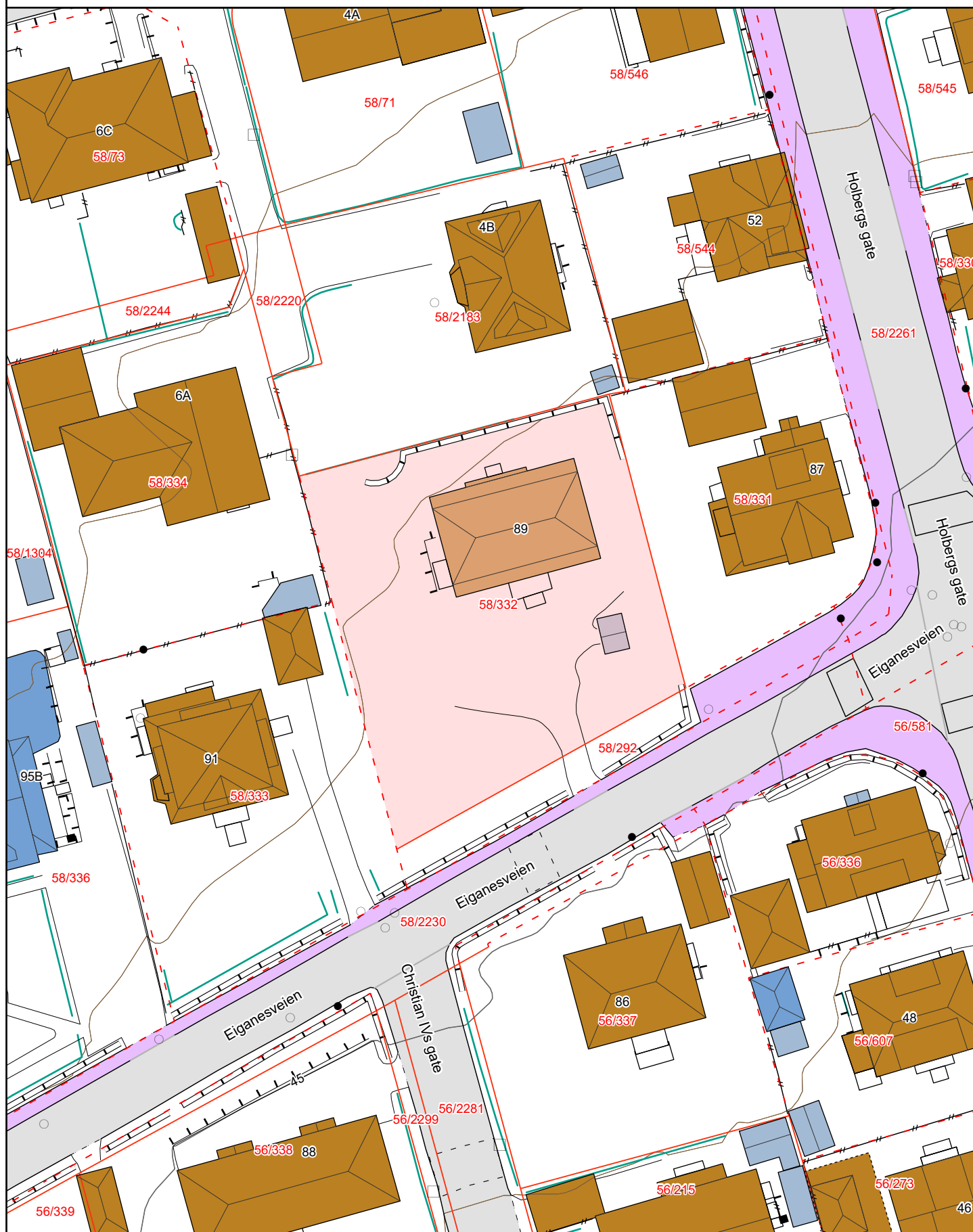
Gnr/Bnr: **1103/58/332/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1049 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 29.03.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Eiganesveien 89, 4009 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/58/332/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1049 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.03.2025

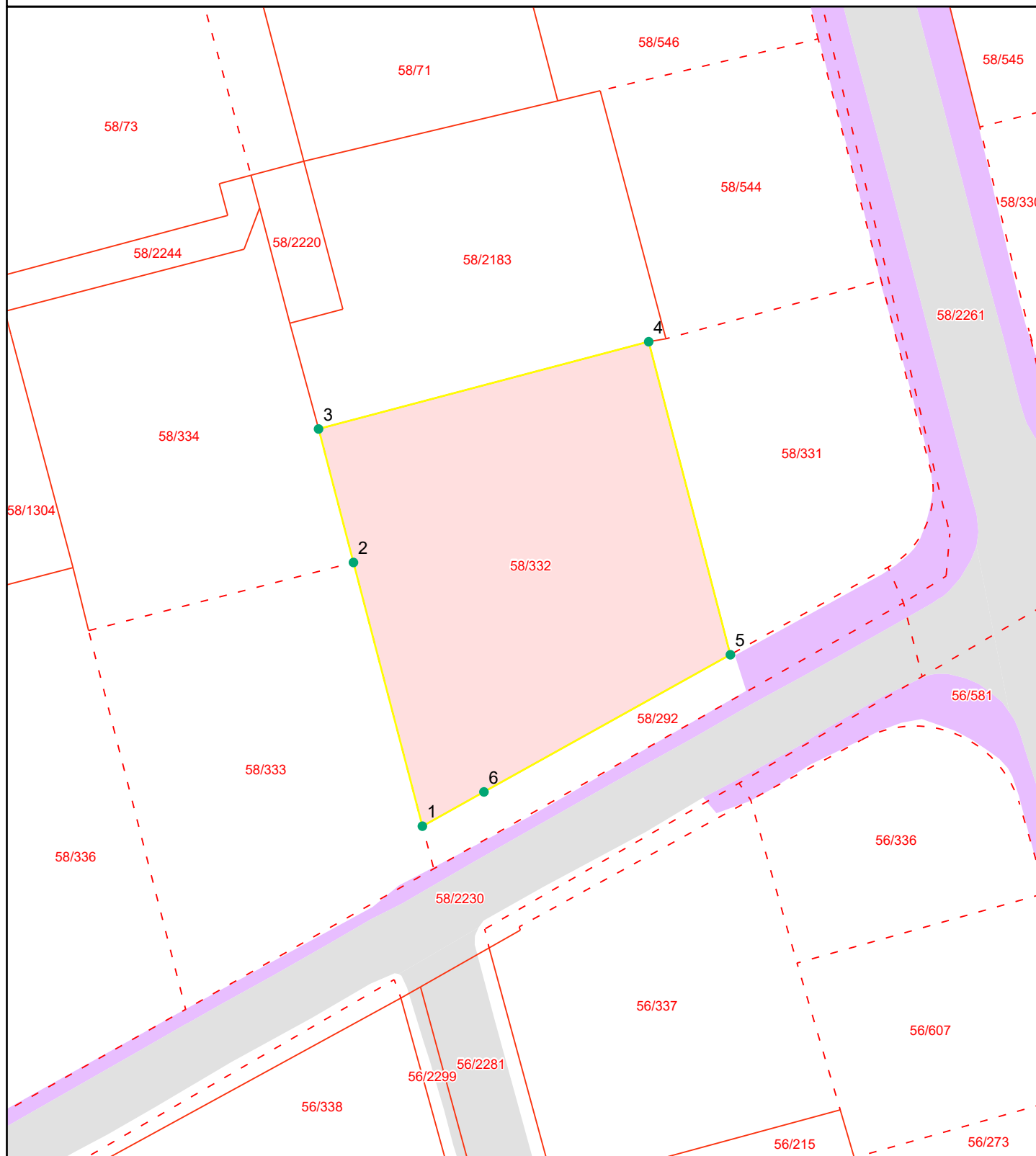


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 1049 m2

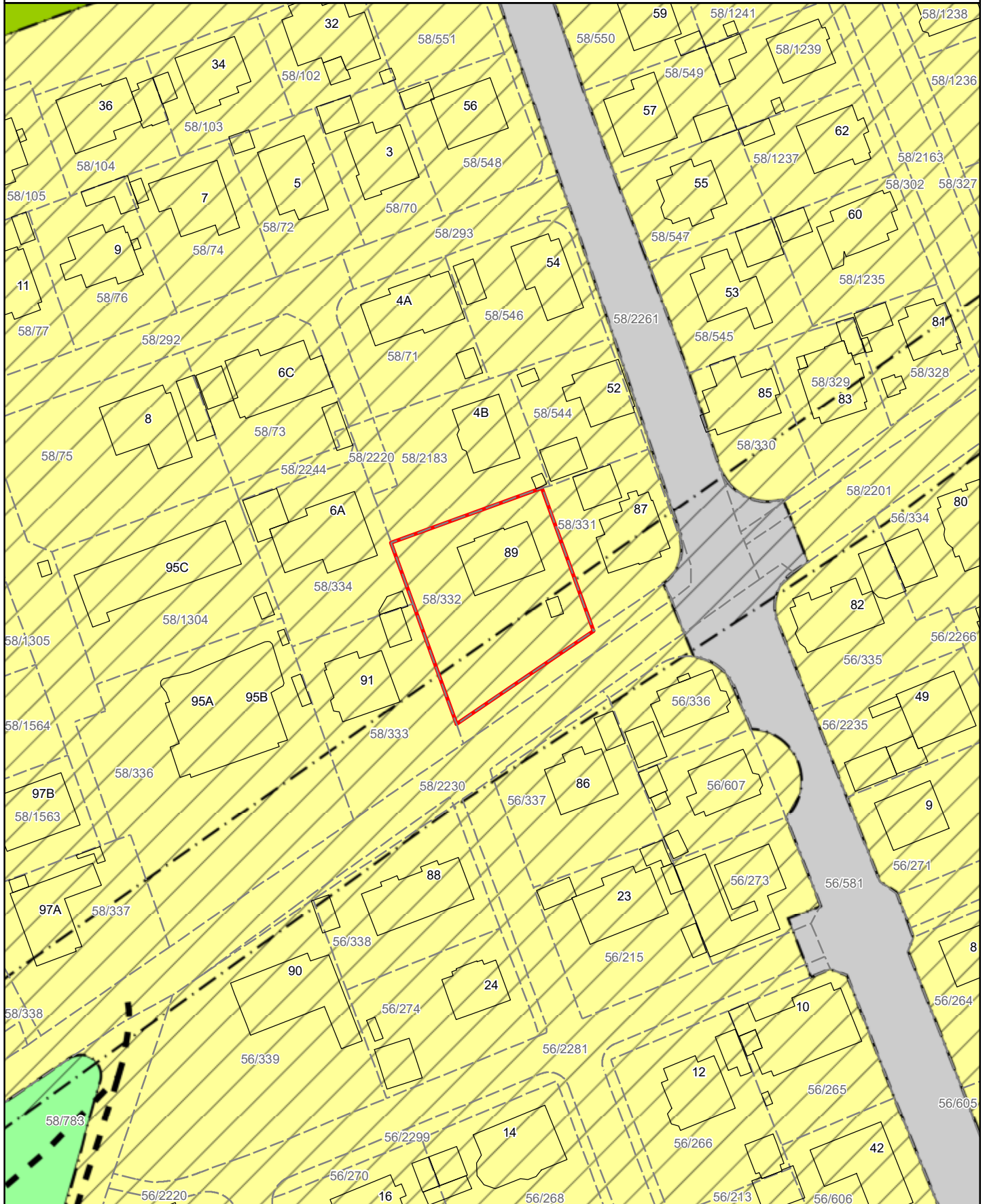
Arealmerknad:

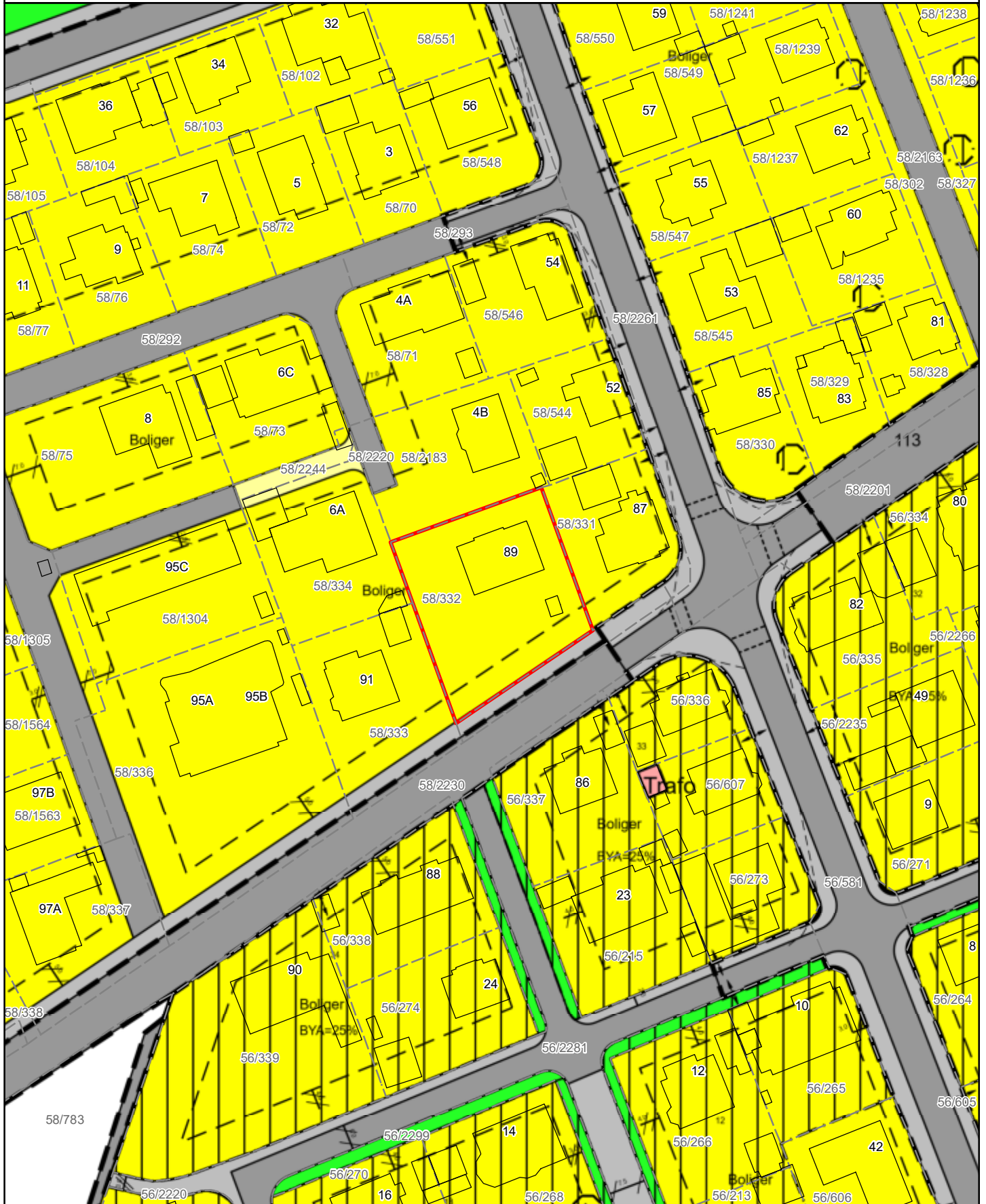
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunktktype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573058.81	-32999.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.02	0
2	6573083.01	-33005.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.67	0
3	6573095.27	-33008.87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.34	0
4	6573103.28	-32978.57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.7	0
5	6573074.54	-32971.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.89	0
6	6573061.95	-32993.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.47	0



REGULERING

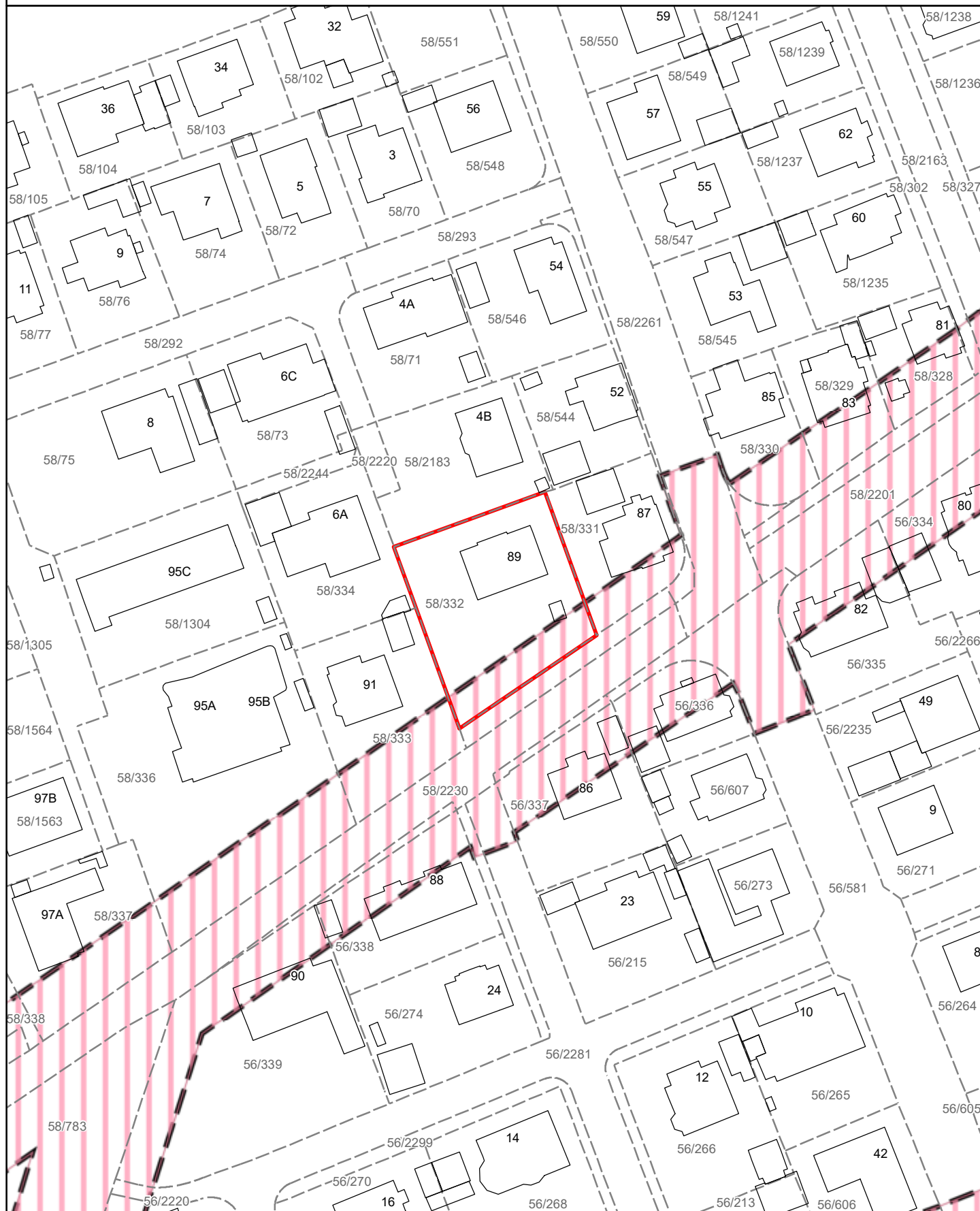




**Stavanger
kommune**

Gnr/Bnr: 58/332/0/0
Dato: 2025-03-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2803
Ikrafttredelsesdato:



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.

VEDTEKTER

FOR REGULERINGSPLAN 203 OVER AREALET MELLOM EGENÆSVEIEN - HOLBERGSGATE - BRETLANDSGATE - REKTOR HAMMERS GATE I STAVANGER

Stadfestet 17.03.1934 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

1. Før tomtesalg i et kvartal påbegynnes, skal utparsellerings- og generell bebyggelsesplan for det hele kvartal forsåvidt det tilhører selgeren forelegges for byplanrådet til godkjenning.
2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig.
3. Det skal bare bygges ett våningshus på hver tomt.
4. Ingen tomt skal bebygges med mer enn 1/3 av sitt areal.
5. Våningshus skal ikke oppføres i større høyde enn for trebygninger bestemt. Bygnings minste avstand fra nabogrense skal være 4,0 m.
6. Uthus (garasje) bør oppføres på tomtens indre del. Det bør ikke ha større areal enn 30 m² og bare oppføres i en etasje. Det må anordnes sådan i forhold til våningshus og nabohus, at der skapes en arkitektonisk helhetsvirkning.
7. Det hele areal skal være et rolig villastrøk, der må her ikke drives fabrikkvirksomhet eller lignende, som ved larm, røk, lukt, støv etc. er forbundet med sanitære eller andre ulemper for beboerne. Husdyrhold og drift av forlystelses- eller bevertningslokaler er forbudt.
8. Butikk- eller handelsvirksomhet kan av byplanrådet tillates drevet fra huser langs de trafikkgater som omgir arealet. Sådan virksomhet bør fortrinnsvis henlegges til hjørnetomt, og det kan da forlanges at uten utgift for kommunen skal langs hele bygningen arealet mellom byggelinje og gatelinje utlegges til offentlig fortau eller plen.
9. Innhegning mot gate (vei eller passasje) skal i samme gate (vei eller passasje) utføres slik at der skapes et harmonisk hele. Naboer kan, med bygningsrådets samtykke, komme overens om helt eller delvis å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer. Alle innhegninger må godkjennes av bygningsrådet.
10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Unntagelser fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet, dog kun innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stavanger.
12. For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygningsvedtekter for Stavanger.

TILLATELSE TIL TILTAK -
TILBAKEFØRING OG
ISTANDSETTING AV VILLA SAMT
UTVID.AV TILB.- DISPENSASJON



Panda arkitekter AS
Pedersgata 8B
4013 STAVANGER

Dato: 03.11.2023
Saksnummer: 23/40098-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - 58/332- tilbakeføring og istandsetting av villa samt utvidelse av tilbygg- dispensasjon

Byggestedsadresse	Eiganesveien 89
Ansvarlig søker	Panda arkitekter AS
Tiltakshaver	HD Bolig AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 05.10.2023.

Tiltaket omfatter tilbakeføring og istandsetting av villa, samt utvidelse av tilbygg.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen punkt 5.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbakeføring og istandsetting samt utvidelse av eksisterende tilbygg mot nord med BRA 10m²

Følgende tiltak er ikke godkjent:

- Kjellerplanen som omsøkt (krever egen søknad om bruksendring)

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens punkt 5 som omhandler avstand. jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
3. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Eiendommen har tilhørende plan 203 stadfestet 17.03.1934. Den er og underlagt trehusbyens estetiske retningslinjer jf. gjeldende kommuneplan punkt 3.11.

Boligen er registrert som enebolig, oppført i 1916.

Omsøkt tiltak omhandler tilbakeføring og istandsetting av eksisterende bolig.

Deler av tiltaket som omhandler bruk av kjeller er trukket ut av søknaden og inngår ikke som en del av denne tillatelsen, men krever egen søknad om bruksendring.

I denne saken er det i forbindelse med utvidelse av eksisterende tilbygg søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens punkt 5.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

Ifm. at boligen i Eiganesveien 89 skal istandsettes, tilbakeføres utvendig og moderniseres innvendig er det behov en bedre trappeforbindelse internt i boligen utført i tråd med gjeldende byggeforskrifter.

Dagens inngangsparti er svært trangt utformet. Den beste løsningen innebærer et behov for å utvide det eksisterende tilbygget på nordsiden med ca 1,5 meter ift. eksisterende situasjon.

Byantikvaren har vært på befaring og tilbygget vil eksteriørt få stilhistorisk riktig utførelse med riktigkledning, kobbertekning på tak. Utvidelsen vil ikke være synlig fra Eiganesveien.

Utvidelsen mot nord er kun i en etasje og vil ikke påvirke naboenes solforhold ettersom øvrig del av eksisterende bolig er høyere. Selv etter utvidelsen vil det være minst 3 meter til nabogrense og over 10 meter avstand til bolighus på nabotomt i nord. Tilbygg kan utføres med branntekniske godkjente løsninger og vinduer for å hindre brannsmitte mot nord.

Fordelene med å gi dispensasjon er at boligen kan renoveres på en stilhistorisk riktig måte som samtidig ivaretar flere nyere forskriftskrav internt i boligen. Dispensasjon tilsidesetter ikke hensynene bak lov eller bestemmelser. Vi mener at fordelene med å gi dispensasjon vil være større enn ulempene.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Vurdering av omsøkt dispensasjon fra regulert reguleringsbestemmelsen punkt 5, som omhandler avstand.

Hvilke hensyn skal bestemmelsene ivareta?

Hensynet bak reguleringsbestemmelsens punkt 5 er den samme som plan- og bygningsloven § 29-4 hvor brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Hvilken virkning vil en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens krav få for hensynene og hvordan lyder bestemmelsen?

Endringen som følger av omsøkt dispensasjon vil medføre at boligen kommer nærmere avstand til eiendomsgrense enn bestemt og som ellers lyder:

*5. Våningshus skal ikke oppføres i større høyde enn for trebygninger bestemt.
Bygnings minste avstand fra nabogrense skal være 4,0 m.*

Blir hensynet vesentlig tilsidesatt?

I dette konkrete tilfelle vil det være utvidelse at et inngangsparti der tilbygget får en avstand til eiendomsgrense med 3 meter, og ikke 4 meter, som er kravet i bestemmelsen. Tilbygget er et nytt og en utvidelse av eksisterende inngangsparti/entré til boligen med utvendig trappeadkomst.

For tiltaket isolert sett mener vi dette er en mindre overskridelse av avstandskravet. Etter vår vurdering er det tale om få ulemper knyttet til hensynet til lys og luft mellom byggegrensen. En bruk av det omsøkte tiltaket vil kunne medføre ytterligere innsyn mot nabo sin eiendom. Vi finner likevel ikke å kunne tilegne denne ulempen avgjørende vekt i vurderingen. Og finner overskridelsen i denne sammenheng som beskjeden. Etter det ovennevnte kan vi ikke se at tiltaket vesentlig vil tilsidesette hensynene i reguleringsbestemmelsen i vesentlig grad.

Hvilke fordeler gir en dispensasjon?

Omsøkt tilbygg vil ikke være fremmed for boligen og får med sin utførelse en god tilpassing til eksisterende bolig. Tilbygget vil være rom til sporadisk bruk og ikke et oppholdsrom.

En dispensasjon vil gi eiendommen en mer funksjonell planløsning og gi mulighet for en hovedinngang med gode kvaliteter.

Hvilke ulemper gir en dispensasjon?

Ulempe med tiltaket er at nabo vil kunne få økt innsyn mot hage og uteoppholdsareal.

Konklusjon.

Kommune velger på dette grunnlaget å gi tillatelse til dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 5 som omsøkt. Begrunnelsen er at vi ikke kan se at ulempen kan tillegges avgjørende vekt i saken. En dispensasjon vil gi eiendommen en mer funksjonell planløsning og gi mulighet for en hovedinngang med gode kvaliteter. Vi finner etter dette at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilåårene for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt 5 er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Utvendig trapp er ikke på innsendte dokumenter til søknad vist målsatt. Vi minner om at høyden kan ha innvirkning på om krav om rekkverk utlases.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til

postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

[Bruk seriøse håndverkere](#)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](https://www.stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Malin Sharma Hermanns
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

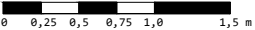
INFORMASJON OM KLAGERETT

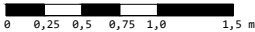
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

PROJECT:	INVESTORS:	ARCHITECT:	DATE:	ADRESS:	FORMAT RYSUNKU:
Eiganesveien 89, Stavanger		Justyna Hys-Bochińska justyna.hys@gmail.com	08/03/2023	Eiganesveien 89, 4009 Stavanger, Norway	A3
Architectural drawing of a basement functional plan. The plan includes the following rooms and areas: - ENTERTAINMENT ROOM AREA: 61.2 m² - YOGA ROOM AREA: 12.1 m² - WINE CELLAR AREA: 4.4 m² - LAUNDRY ROOM AREA: 5.9 m² - BATHROOM AREA: 13.4 m² - WINE CELLAR AREA: 13.4 m² Dimensions and layout details: - Overall width: 763 (split into 433 and 318) - Overall height: 1325 (split into 321, 170, 340, and 462) - Room dimensions: 400 (Yoga Room), 270 (Laundry Room), 196, 230, 179, 438, 310 - Staircase and structural elements are also indicated.					All dimensions must be checked on site prior to project execution. Any changes must be consulted with an architect.
					PROJECT NAME/ NAZWA PROJEKTU
					BASEMENT FUNCTIONAL PLAN
					SCALE/SKALA 1:50
					0 0,25 0,5 0,75 1,0 1,5 m
					DRAWING NUMBER/ NUMER RYSUNKU
					04

PROJECT: Eiganesveien 89, Stavanger	INVESTORS:	ARCHITECT: Justyna Hys-Bochińska justyna.hys@gmail.com	DATE: 08/03/2023	ADRESS: Eiganesveien 89, 4009 Stavanger, Norway	FORMAT RYSUNKU: A3
Functional floor plan of the 1st floor (1 ETG) showing rooms: Living Room (39.5 m²), Kitchen and Dining Room (41.9 m²), TV Room (12 m²), and a central staircase area. Dimensions are provided for overall and room-specific areas.					All dimensions must be checked on site prior to project execution. Any changes must be consulted with an architect. PROJECT NAME/ NAZWA PROJEKTU 1 ETG FUNCTIONAL PLAN B SCALE/SKALA 1:50 DRAWING NUMBER/ NUMER RYSUNKU 05

PROJECT: Eiganesveien 89, Stavanger	INVESTORS:	ARCHITECT: Justyna Hys-Bochińska justyna.hys@gmail.com	DATE: 08/03/2023	ADRESS: Eiganesveien 89, 4009 Stavanger, Norway	FORMAT RYSUNKU: A3
 270 TILBYGG					All dimensions must be checked on site prior to project execution. Any changes must be consulted with an architect. PROJECT NAME/ NAZWA PROJEKTU PROPOSED NEW ELEVATIONS SCALE/SKALA1:50 00,250,50,751,01,5m DRAWING NUMBER/ NUMER RYSUNKU 10
 270 TILBYGG					

PROJECT:	INWESTORS:	ARCHITECT:	DATE:	ADRESS:	FORMAT RYSUNKU:
Eiganesveien 89, Stavanger		Justyna Hys-Bochińska justyna.hys@gmail.com	08/03/2023	Eiganesveien 89, 4009 Stavanger, Norway	A3
					All dimensions must be checked on site prior to project execution. Any changes must be consulted with an architect. PROJECT NAME/ NAZWA PROJEKTU EXISTIG ELEVATIONS SCALE/SKALA 1:50  DRAWING NUMBER/ NUMER RYSUNKU 08
					

PROJECT:	INVESTORS:	ARCHITECT:	DATE:	ADRESS:	FORMAT RYSUNKU:
Eiganesveien 89, Stavanger		Justyna Hys-Bochińska justyna.hys@gmail.com	08/03/2023	Eiganesveien 89, 4009 Stavanger, Norway	A3
					All dimensions must be checked on site prior to project execution. Any changes must be consulted with an architect.
					PROJECT NAME/ NAZWA PROJEKTU
					EXISTING ELEVATIONS
					SCALE/SKALA 1:50 
					DRAWING NUMBER/ NUMER RYSUNKU 09

TILLATELSE TIL TILTAK-
BRUKSENDRING AV KJELLER FRA
TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL



Panda arkitekter AS
Pedersgata 8B
4013 STAVANGER

Dato: 05.03.2024
Saksnummer: 23/40098-4
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak- bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel- 58/332

Byggestedsadresse	Eiganesveien 89
Ansvarlig søker	Panda arkitekter AS
Tiltakshaver	HD Bolig AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 16.02.2024.
Tiltaket omfatter bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
3. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Det ble i vedtak med saksnummer 23/40098-2 gitt tillatelse til tilbakeføring og istandsetting samt utvidelse av eksisterende tilbygg mot nord.
Kjellerplanen ble avslått, da denne krevde en egen søknad om bruksendring.

Dette vedtaket er en tillatelse til bruksendringen, og er behandlet som et nytt tiltak, da det ikke er mulig å behandle en endring på et tiltak som er avslått.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se [elInnsyn](#)

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Malin Sharma Hermanns
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Supplering av søknad

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 40098

Prosjekt: Eiganesveien 89 - 1103 - 58/332

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
58	332	0	0

Kommune: Stavanger

Adresse: Eiganesveien 89, 4009 STAVANGER

Følgerebrev

Det fremkom under behandling av ett-trinns søknad at eksisterende bruk av badet i kjeller ikke var godkjent, til tross for oppføringer i GAB.

Det ettersender derfor plan- og snittegning for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av kjeller. Se vedlagte plantegning og snittegning. Både dagslys, rømning og ventilasjon er ivarettatt som del av ombyggingen. Takhøyde vil også være innenfor kravene for innredning av rom for varig bruk i eksisterende eldre bolig. Bruksendringen er nabovarslet som del av opprinnelig søknad

Ettersending

Innsending av etterspurt dokumentasjon ifm punkt om bruksendring

Kommentar: Vedlagte plantegning som viser framtidig bruksendring for deler av kjelleren

Innsending av etterspurt dokumentasjon

Kommentar: Vedlagt snitt ifm bruksendring av deler av kjelleren

ANSVARLIG SØKER

Navn: PANDA ARKITEKTER AS

Telefon: 97089044

97089044

16.02.2024 08:01:45 AR600700780

E-postadresse: per@pandaarkitekter.no
Adresse: Pedersgata 8B, 4013 STAVANGER
Organisasjonsnr.: 830994912

Kontaktperson

Navn: Per Anda
Telefon: 97089044
E-postadresse: per@pandaarkitekter.no

SIGNERT AV

PER ANDA på vegne av PANDA ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

16.02.2024 08:01:45 AR600700780

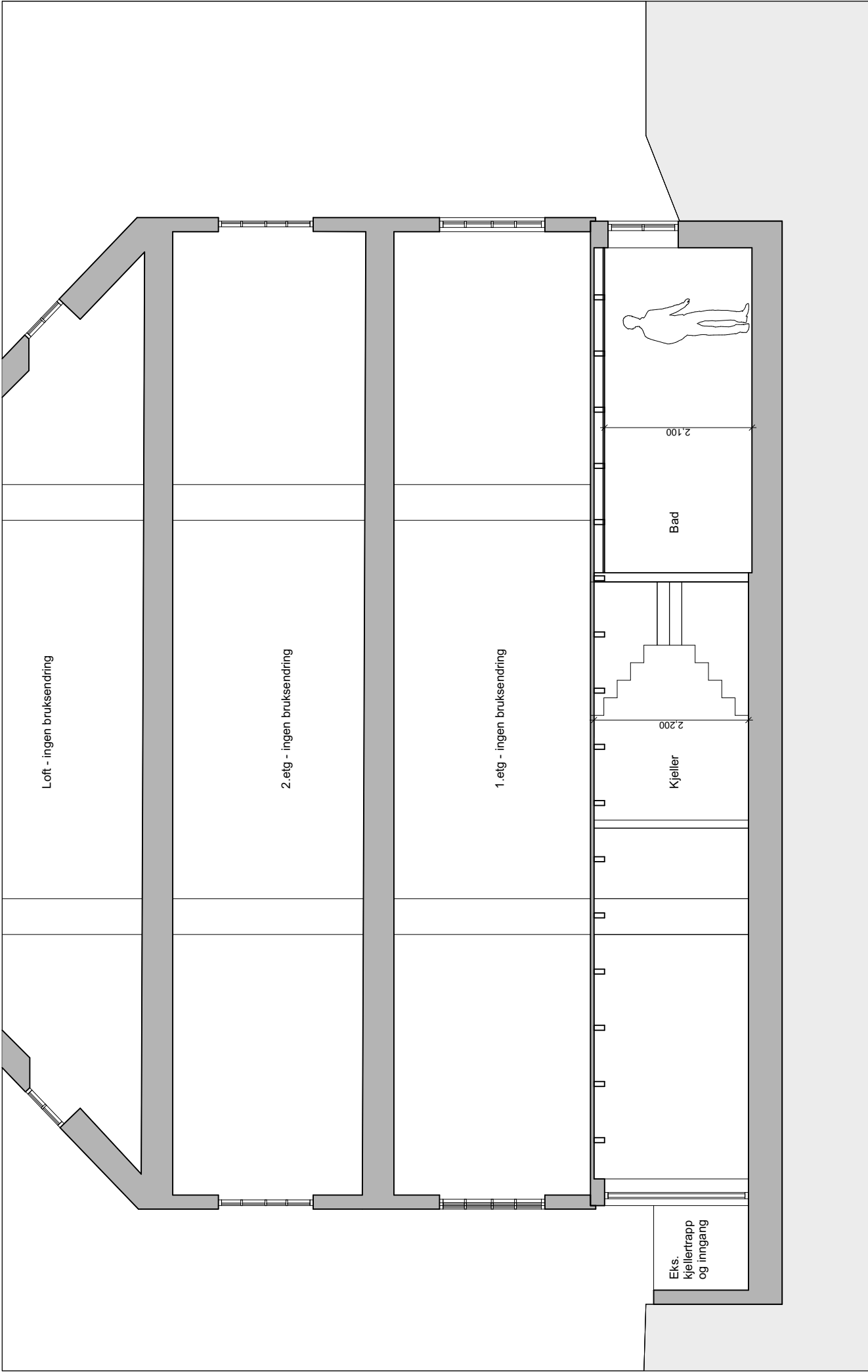
16.02.2024 08:01:45 AR600700780

Filvedlegg:

Kjellerplan ifm bruksendring.pdf

13 Snitt A.pdf

PROJECT: Eiganesveien 89, Stavanger	INVESTORS: HD BOLIG AS	ARCHITECT: Panda Arkitekter AS per@pandaarkitekter.no	DATE: 18/12/2023	ADRESS: Eiganesveien 89, 4809 Stavanger, Norway	FORMAT RYSUNKU: A3
Architectural drawing of a basement functional plan. The plan shows several rooms with their respective areas in square meters (m²): Bod (12,1 m²), Vinlager (4,4 m²), Gang (8,5 m²), Kjeller (52,4 m²), Vaskerom (5,9 m²), Vinkjeller (13,4 m²), and Bad (13,4 m²). The drawing includes dimensions for the overall layout and individual rooms. A note indicates a new staircase (Ny trapp iht TEK-17) is to be installed. The drawing is titled 'BASEMENT FUNCTIONAL PLAN' and is at a scale of 1:50.					All dimensions must be checked on site prior to project execution. Any changes must be consulted with an architect. PROJECT NAME/ NAZWA PROJEKTU BASEMENT FUNCTIONAL PLAN SCALE/SKALA 1:50 DRAWING NUMBER/ NUMER RYSUNKU 04



Tegningsnr. 13	Tegning: Snitt A	Prosjekt: Eiganesveien 89	Prosjektleder: PANDA ARKITEKTER AS Prestegata 8B, 4013 Stavanger	Prosjektnr. 2013-013	Dato opprettet 18.12.2023	Gnr./Bnr./Festl.nr. 58/332	Mål: 1:50
Tilskottnavn: HD Bolig AS Nedre Strandgate 10, 4005 Stavanger		Fase: Endingsøknad		Sign.:	Kontroll	Rev. ID	
© Alle rettigheter til denne tegningen er forbeholdt. Ingen deling eller bruk av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke.				PA		PA	

BM med ARCCAD 26 NOR Fillasseriering / Users Berndtndal/Drawbox/LOBB/08 PANDA arkitekter AS/Prosjekt/23-13 Eiganesveien 89/Prosjekt/23-13 Eiganesveien 89/Prosjekt/23-13 Eiganesveien 89

GODKJENT NY AVKJØRSEL -
BJØRNØYGATA



Vial AS
Auglendsmyrå 17 b
4016 STAVANGER

Dato: 15.02.2024
Saksnummer: 23/31294-6
Deres ref.:

Godkjent avkjørsel - Gnr/bnr. 58/332 - Bjørnøygata

Saken gjelder

Vi har mottatt søknad om å flytte avkjørsel fra Eiganesveien til Bjørnøygata.

Gjeldende regulering

Veien du søker avkjørsel fra er en del av plan 203. Planen regulerer ikke avkjørsel til eiendommen, og det er heller ikke gitt reguleringsbestemmelser om avkjørsel av betydning for saken.

Nabovarsling

Omkringingliggende naboer er varslet om avkjørselssøknaden. Sissel T. R Hagen, Kjell Hagen, Magnus H. Soland, Kjell Erik Norman, Vibeke Vikeså, Kyrre Larsen og Trine Lise Høymer har sendt inn en felles merknad til søknaden. For ordens skyld er kun innhold i merknaden som er relevant for behandlingen av avkjørselen oppsummert i vedtaket. Tema som omhandler privat vei, eiendomsforhold og byggetiltak håndteres gjennom separate prosesser.

I merknaden legges det frem flere argumenter mot å legge om avkjørselen til Bjørnøygata:

1. Eiganesveien er ikke åpen for gjennomkjøring. Fra Holbergsgate/Eiganesveien er det forbudt å kjøre lenger enn til Dues vei.
2. Flere hus i Eiganesveien har blitt bygget om, men har beholdt/fått avkjørsel til Eiganesveien.
3. Det er ikke hensiktsmessig å øke trafikkmengden i et eldre etablert boligstrøk. Eiganesveien 89 har hatt avkjørsel fra Eiganesveien siden 1916. Tanken om at flere bør ha felles adkomst gjelder kun for nyetablerte boligfelt.
4. I 1969 ble det bygget en garasje på sørsiden av eiendommen som nå er revet. Dette var mest hensiktsmessig, da dette er den delen av hagen med minst sol og god plass til manøvrering.
5. Det er kort vei og god veibredde mellom avkjørselen til Eiganesveien 89 til krysset i Holbergsgate.
6. Det stemmer ikke at det er for smalt gjennom den gamle porten til Eiganesveien 89. Det har kjørt lastebiler, betongbiler og flyttebiler gjennom denne avkjørselen.

7. Naboene antar at noe av grunnen til endret avkjørsel handler om hvordan eiendommen vil fremstå sett fra Eiganesveien. Ingen av naboene på den andre siden ønsker å ha trafikken så tett innpå seg.
8. Bjørnøygata er mer sensitiv i forhold til trafikk og sikkerhet sammenlignet med Eiganesveien. Gata regnes nesten som et gatetun. Den har ikke fortau, det er avkjørsler på begge sider av gata, store hekker med uoversiktlige forhold, barn som leker i gata og som går til og fra skole. Mange velger å gå i Bjørnøygata fremfor Eiganesveien, da det er lysere og triveligere enn Eiganesveien på denne strekningen.
9. Krysset Holbergsgata/Bjørnøygata er trangt og uoversiktlig pga. vegetasjon som hindrer sikt. Eiganesveien er derimot mer oversiktig mot byen.
10. Bjørnøygata har gjennomgangstrafikk fra/til Rektor Hammers gate.
11. Mange kjører til og fra butikker via Dues vei – Bretlandsgata – Bjørnøygata. Trafikk fra en ekstra bolig vil redusere trafikksikkerheten, belastningen er stor nok som den er.
12. ADT måler ikke fotgjengere eller syklister.

Vi har mottatt kommentarer til noen av merknadene fra HD Bolig AS og Vial AS. Kommentarene er oppsummert under:

2. Noen av disse eiendommene har ikke tilgang til andre eiendommer.
3. Når eiendom 58/2183 og 58/332 var eid av samme familie (Torstrup), frem til 2020, ble begge avkjørslene benyttet, alt etter hva som var mest praktisk.
4. Dagens avkjørsel er ikke trafikksikker, eller tilpasset dagens norm og størrelse på moderne kjøretøy. Deres vurdering er at adkomst via Bjørnøygata er bedre.
6. HD Bolig AS har selv opplevd at transportørene ikke kommer inn i forbindelse med leveranser. Større kjøretøy kommer ikke inn fordi de risikerer å skade kjøretøyet eller fordi det ikke er nok svingradius.
7. Forrige eier hadde også planer om å endre avkjørselen til Bjørnøygata. I rammetillatelsen som forrige eier fikk, datert 22.07.22 (saksnr. 21/41761-8), stilte kommunen blant annet vilkår om at: «avkjørsel til Eiganesveien skal stenges før vi kan gi midlertidig brukstillatelse».
8. HD Bolig AS er enig i dette punktet, bortsett fra at omsøkte avkjørsel som har god sikt i begge retninger. Plan 2803, som kommunen jobber med, gjelder store deler av Eiganesveien inkl. veien forbi Eiganesveien 89. Denne veien er del av et planlagt hovednett for sykkel i Stavanger kommune. Formålet med planen er å tilrettelegge veien for gående og syklende, og å verne og styrke det kulturhistoriske miljøet. Å flytte avkjørselen fra Eiganesveien til Bjørnøygata vil være i tråd med begge målene i planen og samtidig løse ett problem ved at det blir en avkjørsel mindre fra Eiganesveien. I tillegg blir det kulturhistoriske miljøet ivaretatt ved å opparbeide hagen til parkmessig stand i tråd med byantikvarens ønske (slik den opprinnelig var i 1916).
9. Saken handler av avkjørsel og sikt mot Bjørnøygata. Siktlinjer mot andre gater er ikke relevant.

Vierdal Advokatfirma AS har også kommentert nabomerknadene på vegne av sin klient HD Bolig AS:

Naboenes merknader knytter seg i hovedsak til argumenter om ulemper som følge av økt trafikk.

Vierdal Advokatfirma AS vil trekke frem at det er snakk om avkjøringstillatelse for én boligeiendom. Det er riktig at det da vil bli noe mer trafikk på den aktuelle veien, men ettersom det bare er tale om én boligeiendom, vil ulempene med dette være minimale. Ulempene må avveies mot fordelene med å gi avkjøringstillatelse. For de andre brukerne av den private veien, vil fordelene være at det er flere å dele vedlikeholdskostnadene med.

For samfunnet er fordelene ved flytting av avkjørselen fra Eiganesveien til Bjørnøygata, positivt for trafikksikkerheten. Hensynet til trafikksikkerheten må naturligvis veie tungt.

Vurdering

Kommunen skal i denne saken ta stilling til om det skal tillates økt trafikk for en ekstra bolig i avkjørselspunktet som knytter eksisterende privat vei til Bjørnøygata.

Fra Bjørnøygata er det regulert en offentlig stikkvei som ender mellom Bjørnøygata 4B og 6A. Denne veien er ikke overtatt til offentlig drift- og vedlikehold og regnes i dag som en privat vei. Avkjørselstillatelsen forutsetter at gnr/bnr. 58/332 har nødvendige veiretter til å kunne kjøre over bnr. 292, 2183 og 2220.

Av hensyn til trafikksikkerhet, trafikkavvikling og veivedlikehold på offentlig vei skal antall avkjørsler begrenses. Avkjørslene skal som utgangspunkt legges til den minst trafikkerte gata. Det er derfor et krav i gatenormen for Stavanger at avkjørsler legges til sekundær vei. Bjørnøygata er underordnet i forhold til Eiganesveien. Eiganesveien er del av hovednettet for sykkel og fungerer i tillegg som busstrasé. Bjørnøygata er en adkomstgate for boliger.

Både Bjørnøygata og Eiganesveien er skiltet med gjennomkjøringsforbud. Forbudet i Bjørnøygata gjelder gjennomkjøring fra Holbergsgate til neste veikryss, Rektor Hammers gate. I motsatt retning gjelder gjennomkjøringsforbud fra Dues vei til neste veikryss, Rektor Hammers gate. I Eiganesveien tillates noe mer gjennomkjøring. Her er det gjennomkjøringsforbud fra Holbergsgate til Ytre Ringvei vest. Trafikk til boligområdet mellom er tillatt. I motsatt retning er det forbudt å kjøre fra Lektor Einar Høigårds gate til Dues vei og Holbergs gate.

Frisikt fra avkjørselen skal opparbeides iht. gjeldende gatenorm for Stavanger med størrelse 3x20 meter for hver kjøreretning i Bjørnøygata. Mot vest er frisikten ivaretatt per dags dato. Mot øst er frisikten begrenset av deler av hekken som omkranser Bjørnøygata 4A. Arealet som er berørt av siktsonen mot øst eies av Stavanger kommune og er regulert til veiformål.

Vilkår for tillatelsen

Frisikt mellom Bjørnøygata og avkjørselen skal sikres. Frisiktsonen utformes som en trekant på 3x20 meter, som vist på mottatt situasjonsplan. Innenfor frisiktsonen må det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,7 meter.

Avkjørselen og vegetasjon innenfor frisiktsonen skal holdes vedlike i en forsvarlig stand.

Eksisterende avkjørsel til Eiganesveien skal være stengt før den nye avkjørselen mot Bjørnøygata tas i bruk.

Adressen din vil bli endret

Du vil få adkomst til en annen vei. Adressen skal være til gaten du har adkomst til. Når du tar i bruk avkjørselen må du melde fra til kommunens avdeling for kart og digitale tjenester på gatenavn@stavanger.kommune.no. Deretter vil du få et nytt brev med informasjon om adresseendringen, dersom avdeling Kart og digitale tjenester vurderer det slik at eiendommen må ha ny adresse.

Vedtak

For Bjørnøygata vedtas flytting av avkjørsel for gnr/bnr. 58/332, som vist på kartutsnittet på neste side.

Vedtaket er fattet med hjemmel i veglova § 40 med vilkår jf. veglova § 43.



Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. veglova § 40.

Vedtaket er fattet av Bymiljø og utbygging som fullmaktssak i medhold av vedtak om delegert myndighet.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet.

Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bmu@stavanger.kommune.no. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Trygve Petter Nilsen
seksjonssjef Vei og trafikk

Mads Jarle Vigdel
saksbehandler

Kopi til:

Kjell Hagen,

Sissel Torunn Hagen,

Vierdal Advokatfirma AS,

Trine Lise Høymer,

Kjell Erik Normann,

Vibeke Vikeså,

Kyrre Bjørn Larsen,

Magnus Hiorth Soland,

HD Bolig AS,

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er direkte berørt eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem sender du klagen til?	Det er kommunens klagenemd som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bmu@stavanger.kommune.no Dersom Vei og trafikk ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til kommunens klagenemd for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene.
Henvisninger	<u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 33, 36 og 42



Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Kontakt saksbehandler

Knut Ragnar Slettebø, 51568951
knut.slettebo@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak – gnr. 58 bnr. 332, Eiganesveien 89, Stavanger kommune – tiltakshaver: HD Bolig AS

Naboer har klaget på kommunens vedtak om tillatelse til etablering av ny adkomst. Statsforvalteren tar ikke klagen til følge og opprettholder kommunens vedtak.

Statsforvalteren mottok saksdokumentene fra kommunen 10.03.2025.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om etablering av ny adkomst til eksisterende bolig i Eiganesveien 89, slik at avkjørsel blir flyttet fra Eiganesveien til Bjørnøygata. Kommunen har som veimyndighet gitt tillatelse til flytting av avkjørselen etter veglova § 40 i vedtak av 15.02.2024. Stavanger kommunes særskilte klagenemnd opprettholdt tillatelsen i møte 18.02.2025, sak 15/25.

Det har kommet inn nabomerknader til søknaden om å etablere ny adkomst til Eiganesveien 89.

Stavanger kommune fattet 15.03.2024 følgende vedtak i byggesaken:

«Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Etablering av ny adkomst.

[...]»

Det har kommet inn to klager på vedtaket. Magnus Soland, Bjørnøygata 4B, klaget på vedtaket i e-post av 5.04.2024. Sissel og Kjell Hagen, Bjørnøygaten 6A, Trine Lise Høymer og Kyrre Bjørn Larsen, Bjørnøygaten 6C, Vibeke Vikenes og Kjell Erik Normann, Bjørnøygaten 4, og Mette og Glenn Åsland, Bjørnøygaten 6C, klaget på vedtaket i felles brev datert 20.03.2024.

Magnus Soland anfører i sin klage at det er søkt om å anlegge en bredere adkomst enn hva søker har privatrettslige rettigheter til. **Sissel og Kjell Hagen m.fl.** anfører i sin klage at (1) tillatelse til



tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen, at (2) innvendinger fra naboer ikke er tilstrekkelig vurdert og vektlagt, at (3) det feilaktig er lagt til grunn at busstraséen passerer tiltakseiendommen, og at (4) saken er av prinsipiell karakter og skulle vært behandlet politisk.

Stavanger kommune behandlet klagen 10.03.2025 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren mottok signerte merknader fra innsenderne av fellesklagen 30.04.2025.

Statsforvalteren viser ellers til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Klagerne har klagerett, og klagen er sendt til kommunen innen klagefristen, se forvaltningsloven (fvl.) kapittel VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken og kan ta hensyn til nye omstendigheter, se fvl. § 34 andre avsnitt. Vi kan opprettholde kommunens vedtak, treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket, se fvl. § 34 fjerde avsnitt.

Tiltaket krever tillatelse

Å anlegge adkomstvei krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2 første avsnitt, jf. § 20-1 første avsnitt bokstav l. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, se pbl. § 21-4 første avsnitt.

Plangrunnlaget som gjelder for eiendommen

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Eiganesveien – Holbergsgate – Bretlandsgate og Rektor Hammersgate, stadfestet 17.03.1934. Det er ikke regulert inn avkjørsler i planen, se figur 1.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 28.06.2024, avsatt til *Boligbebyggelse*.

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen, har ikke bestemmelser som regulerer adkomst til tomtene.

Å anlegge en adkomst til boligtomt er videre i samsvar med arealformålet tiltakseiendommen er avsatt til. Omsøkt adkomstvei vil ikke være i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4 andre avsnitt, se § 30-4 første avsnitt.



Figur 1 Utklipp fra plankart

Statsforvalteren har etter dette kommet til at tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og er avklart med kommunen som veimyndighet, se pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2 bokstav d. Tillatelse til tiltaket skal da gis, se pbl. § 21-4 første avsnitt.

Hvorvidt tillatelse skal gis når et tiltak er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, er en strengt rettslig bundet vurdering. Saken åpner altså i liten grad for politiske avveininger og prioriteringer, noe som tilsier at den heller ikke kan regnes som prinsipiell etter kommuneloven. Byggesaken er tilstrekkelig opplyst, og kommunens vedtak er tilstrekkelig begrunnet, se fvl. §§ 17, 24 og 25.



Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 15.03.2024.

Klagen blir ikke tatt til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, se fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VIAL AS	Auglendsmyrå 17B	4016	STAVANGER
HD BOLIG AS	Postboks 1581 Kjelvene	4093	STAVANGER
Kjell Hagen	Bjørnøygata 6 A	4009	Stavanger
Sissel T Ropeid Hagen	Bjørnøygata 6 A	4009	Stavanger
Vibeke Vikeså	Bjørnøygata 4 A	4009	Stavanger
Trine Lise Høymer	Bjørnøygata 6 C	4009	Stavanger
Glenn Åsland	Bjørnøygata 6 C	4009	Stavanger
Mette Inger T Åsland	Bjørnøygata 6 C	4009	Stavanger
Kjell Erik Normann	Bjørnøygata 4 A	4009	Stavanger
Kyrre Bjørn Larsen	Bjørnøygata 6 C	4009	Stavanger
Magnus Hiorth Soland	Bjørnøygata 4 B	4009	Stavanger

SERVITUTTER

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2023/874743/200
Registreringstidspunkt:	16.08.2023 14:23

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 990025983
Navn: EIE ØKONOMI AS
Adresse: Postboks 4110
Postadresse: 0217 OSLO
264/300055/3216959
Innsenders referanse: /82-22-0064
Eiganesveien 89

PANTEDOKUMENT

2023/874743-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
ØGREID HALVOR	250981 [REDACTED]
ØGREID ALISON MARIE	050883 [REDACTED]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
19 200 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIE ØKONOMI AS	990 025 983

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
STAVANGER kommune, knr. 1103 gnr. 58 bnr. 332	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke ¹	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
ØGREID HALVOR	250981 [REDACTED]	Ja	ØGREID ALISON MARIE	050883 [REDACTED]
ØGREID ALISON MARIE	050883 [REDACTED]	Ja	ØGREID HALVOR	250981 [REDACTED]

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2023/874743-2/200



Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIE ØKONOMI AS	990 025 983

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
STAVANGER kommune, knr. 1103 gnr. 58 bnr. 332	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
050883 [redacted]	ØGREID ALISON MARIE	2023-06-26 16:52:36
250981 [redacted]	ØGREID HALVOR	2023-08-16 13:48:17
990 025 983	EIE ØKONOMI AS	2023-08-16 14:22:58

¹ Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Doknr. 5608 Tinglyst: 04.05.1998 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

1998

STAVANGER BYFOSSE 1001

ERKLÆRING

5608

Eiendommen Eiganesveien 91 a gnr. 58 bnr. 334, Stavanger gis herved rett til
bruk av regulert vei over gnr. 58 bnr. 332, Stavanger.

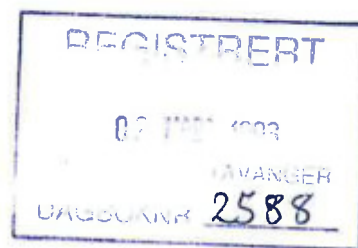
Stavanger den, 26/3/99



Til vitterlighet:

1. 2. 

ERKLÆRING



Eier(e) av EIGANESVEIEN 89, GNR. 58 BNR. 332 gir hermed
eier(e) av BJØRNØYGATA 4 B, GNR. 58 BNR. 2183 rett til
uhindret kjørbart adkomst over Eiganesveien 89, gnr. 58
bnr. 332 fram til kommunal grunn Eiganes 1039, gnr. 58
bnr. 292 og videre fram til offentlig vei, Bjørnøygata.

Denne veirett gjelder kun delingstillatelse gitt av
Byplansjefen i SAK 1599P, av 29.04.92.

Stavanger, den 4. februar 1993



Doknr: 2588 Tinglyst: 02.03.1993 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EIER(E)

EIER(E)

Vi erklærer med dette at denne erklæring er undertegnet i
vårt nærvær:

Navn.....

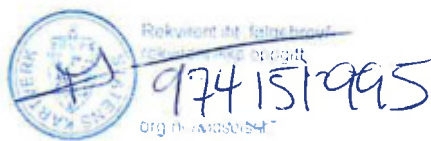
Adresse... Stokkabrutene 24A, 4023 Stav.

Født.....

Navn.....

Adresse... Stokkabrutene 24A, 4023 Stav.

Født.....



ERKLÆRING

Sissel Torunn Hagen er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 58, bnr. 334 i Stavanger kommune ("bnr. 334"). Eier av bnr. 334 gir med dette samtykke til at det på naboeiendommen gnr. 58, bnr 332 i Stavanger kommune ("bnr. 332") kan bygges i angitt høyde 2,8m inntil grensen mot bnr. 334.

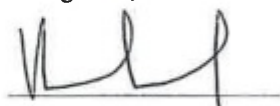
Samtykket er avgitt i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a), og er gitt på følgende vilkår:

- I forbindelse med graving og bygging av et tilbygg på bnr. 332 inntil nabogrensen på bnr. 334 skal eksisterende hekk fjernes, slik at det kan planeres og legges plen inntil tilbygget så snart denne er oppført.
- Gårdsrom tilhørende bnr. 334 skal ikke brukes som snuplass for kjøretøy tilhørende eier av bnr. 332.
- Under anleggsperioden skal atkomstvei fra offentlig vei Bjørnøygata være åpen for inn- og utkjøring til bnr. 334.
- Eier av bnr. 332 skal etter at anleggsperioden er over, sørge for at nevnte atkomstvei er istandsatt til samme stand som veien var i før anleggsarbeidet startet.
- Det skal ikke være utløp for ventilasjon i vegg som oppføres mot gnr. 58, bnr. 334, ei heller på taket av slikt bygg.
- Det skal ikke parkeres biler i felles adkomstvei til eiendommene hverken nå eller senere senere tid.

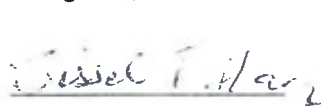
Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på gnr. 58, bnr. 332 og gnr. 58, bnr. 334 i Stavanger kommune.

Stavanger, 20/ januar 2022

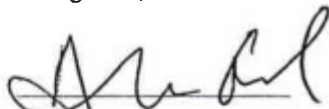
Eier og hjemmelshaver til
gnr. 58, bnr. 332:


Halvor Øgreid

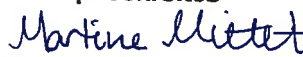
Eier og hjemmelshaver til
gnr. 58, bnr. 334:


Sissel Torunn Hagen

Eier og hjemmelshaver til
gnr. 58, bnr. 332:


Alison Marie Øgreid

Rett kopi bekreftes


Martine Mittet
Advokatfullmektig
31.01.2022



Doknr.: 127286 Tinglyst: 02.02.2022
STATENS KARTVERK

Doknr: 1372138 Tinglyst: 02.12.2022
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING**

Eiendommen gnr 58 bnr 332 i Stavanger kommune («Rettighetshaver») har veirett over gnr 58 bnr 2183 og gnr 58 bnr 2220 i Stavanger fram til Bjørnøygata, i en trasé som vist i gult på vedlagte kartutsnitt («Veien»).

Rettighetshaver skal bekoste opparbeidelse av Veien. Veiens topplag skal være grus, og kan opparbeides i en veibredde på inntil 3 meter. I grensen mellom Veien og hagen på gnr 58 bnr 2183, der det er markert rød linje på vedlagte kart, skal det legges en brosteinskant og plantes en hekk av laurbærhegg med høyde på minst 1 meter. Utformingen skal godkjennes av eier av gnr 58 bnr 2183. Drifts- og vedlikeholdsansvaret for Veien påhviler eiendommene som til enhver tid er rettighetshavere.

Veiretten kan ikke tas i bruk før rettighetshaver får nødvendige offentlige tillatelser til å etablere Veien.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr 58 bnr 2183 i Stavanger med gnr 58 bnr 332 som rettighetshaver. Utgiftene til tinglysning skal bekostes av Rettighetshaver.

Som eier av gnr 58 bnr 332 i Stavanger, og hjemmelshaver av gnr 58 bnr 2183 og 2220 i Stavanger:

Stavanger 25.11.22

Sted/dato



Halvor Øgreid

Fnr: 250981 

Alison Marie Øgreid

Fnr: 050883 

Som kjøper av gnr 58 bnr 2183 og 2220 i Stavanger:

Stavanger / 25.11.22

Sted/dato



Magnus Soland

Fnr: 170285



Rett kopi bekreftes

Innsender iht. følgebrev: ans
Innsender ikke opprett:
896253492
org.nr./sakselsnr.

Vedlegg: Kart



Senterposisjon: -32993.89, 6573104.33
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 17.11.2022

0 5 10 15 20m

Stranger / 25.11.22
Hans Solau



GRUNNKART

Grunnkart

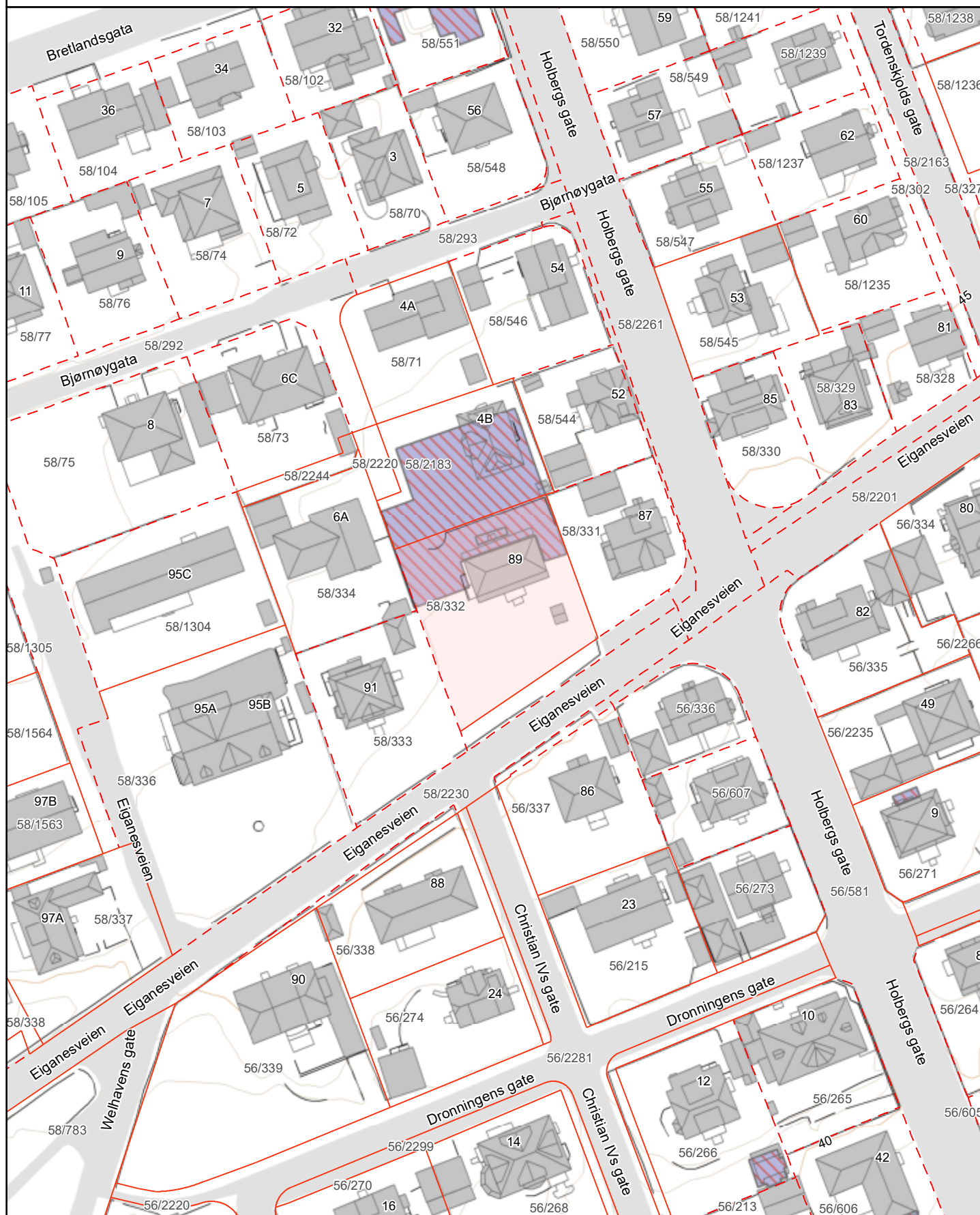
Adresse:

Gnr/Bnr: 58/332/0/0

Dato: 2025-03-29

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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 musikanlegg 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

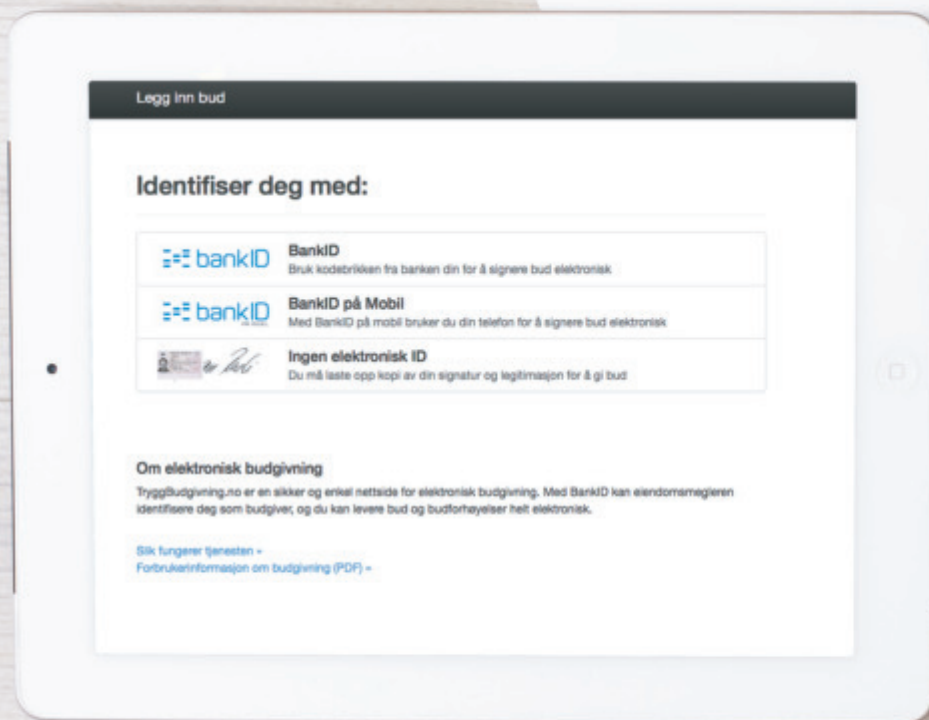
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eiganesveien 89
Gnr. 58 Bnr. 332 i Stavanger kommune
Oppdragsnummer:
301-25-0098

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Martin Soland Varhaug
Telefon / Mobil: / 41 26 29 13
E-post: martin.soland.varhaug@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:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>		<u>Kr</u> _____
<u>Egenkapital:</u>		<u>Kr</u> _____
<u>Totalt:</u>		<u>Kr</u> _____

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

Notater

Notater

Notater
