BAKKEBRÅTET 12A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Planrapport
Bestemmelser
Grunnkart
Eiendomskart
Matrikkelutskrift
Kommunale opplysninger
Ferdigattest / tillatelse
Tegninger
Seksjonering m/vedtekter
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Bakkebråtet 12 A , 4026 STAVANGER

STAVANGER kommune

Gnr. 28, Bnr. 2922, Snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 154 m²



Befaringsdato: 26.08.2022 **Rapportdato:** 01.09.2022 **Oppdragsnr:** 20484-1456 **Referansenummer:** RT6293

Autorisert foretak: L&V Takst AS

Gyldig rapport
01.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

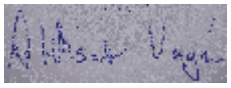
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.







Aleksander Vågen
Uavhengig Takstmann
01.09.2022 | STAVANGER

L&V Takst AS
Rogalandsgata 1
920 39 226

Rapportansvarlig
Aleksander Vågen
Uavhengig Takstmann
aleksander@lvtakst.no
920 39 226

Norsk takst

L&V Takst AS
Rogalandsgata 1
4011 STAVANGER

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Del av tomannsbolig fra 2021/2022.
Boligen går over 2 etasjer.
Det er ingen nevneverdig bruksslitasje på boligen.
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

Gå til side

UTVENDIG

Boligen har papptekking fra 2021.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning, tegl og fasadeplater

Boligen har flatt tak.
Taket er bygget opp av bjelker og dragere.
Taket er isolert ned mot 2. etasje.
Det er lufting via utvendig beslag.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.

Boligen har hovedytterdører av eik.
Det er balkong/terrassedør av tre med 3-lags glass.

Det er en balkong i 2. etasje på 11m2.
Det er terrassebord som gulv. Det er et rekkverk i front, av tre og aluminium. Høyden er på 96 cm.
Det er asfalttekking som membran.

Det er en platting av tre på baksiden av boligen på 21m2.

Boligen har 2 utvendige trapper av stein, samt 1 spindeltrapp av aluminium.
Det er montert rekkverk i alle trappene.

Gå til side

INNVENDIG

1. etasje har flis og parkett på gulvet. På veggene er det malt gips samt synlige betongvegger.
I taket er det panel.

2. etasje har parkett på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket.
1. etasje har støpt plate av betong.
2. etasje har bjelkelag av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 3mm. Det er målt på gangen og soverommet.
2. etasje: 5mm. Det er målt på stuen/kjøkkenet.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har en vedovn i stuen i 2. etasje.
Det er en stålpipe i boligen.
Over taket har pipen et heldekkende beslag.
Deler av 1. etasje er under terreng.
Gitt boligens nye alder samt alder på drenering, er det ikke foretatt hulltaking.
Boligen har enntrapp av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert håndløpere i trappen samt rekkverk rundt trappen i 2. etasje.
Boligen har dører av eik.
Det er luftespalte under dørene.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Badet har flis på veggen i dusjen, og malte plater ellers. I taket er det panel.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er vegghengt toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask og et dusjhjørne med glassvegg.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Vaskerom 1. etasje:
Det er malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har gulvbelegg samt varmekabler.

Vaskerommet har innredning, utslagsvask med benkeplate av stål samt opplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Bad 1. etasje:

Badet har flis på vegg i dusjsonen, synlig betongvegg og malt gips på vegger. I taket er det panel.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg.
Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra 2022, og er fra JKE.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggen og panel i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrommet har flis på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket.
Det er vegghengt toalett samt vegghengt vask.
Det er en ventil i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Røropplegget er fra 2021.

Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom
Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilering med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på teknisk rom.

Det er en varmepumpe i stuen i 2. etasje fra 2020

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er plassert på teknisk rom.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2021.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
Det er montert elbillader ved innkjørsel.
Det foreligger full dokumentasjon i boligmappa.no

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen har drenering fra 2021.
Det er drenerende masser, drensrør, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har grunnmur av betong, fra 2021.

Det er støttemurer på eiendommen av lødd stein.

Det er flatt terreng rundt boligen, med noe fall vekk fra grunnmur.
Fronten av boligen har fall vekk fra bolig

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	75	73	2
2. etasje	79	79	0
Sum	**154**	**152**	**2**

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

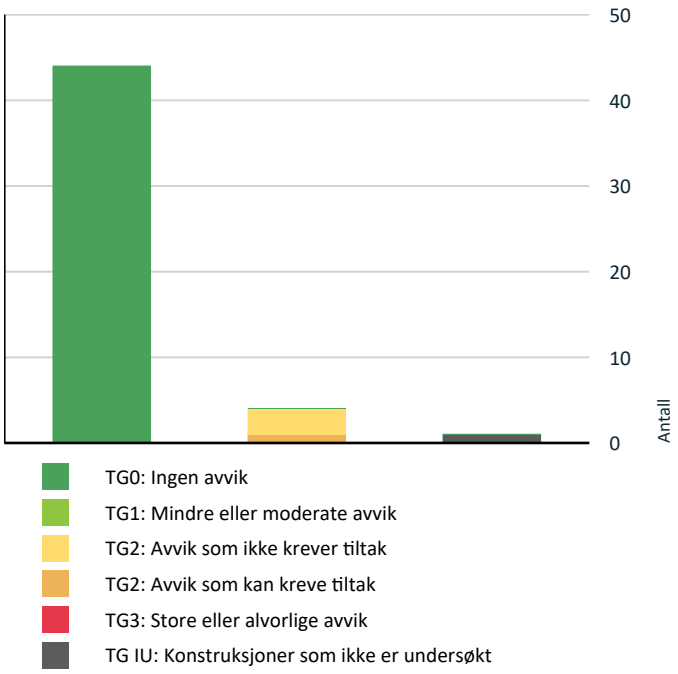
Tomannsbolig

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

2. etasje har kun tegnet inn stue og kjøkken.
1. etasje har tegnet inn soverom der hvor gangen er. Vaskerommets størrelse er utvidet, og har tatt arealet som er avsatt til bod/lagring. Entréen er tegnet inn som sportsbod.

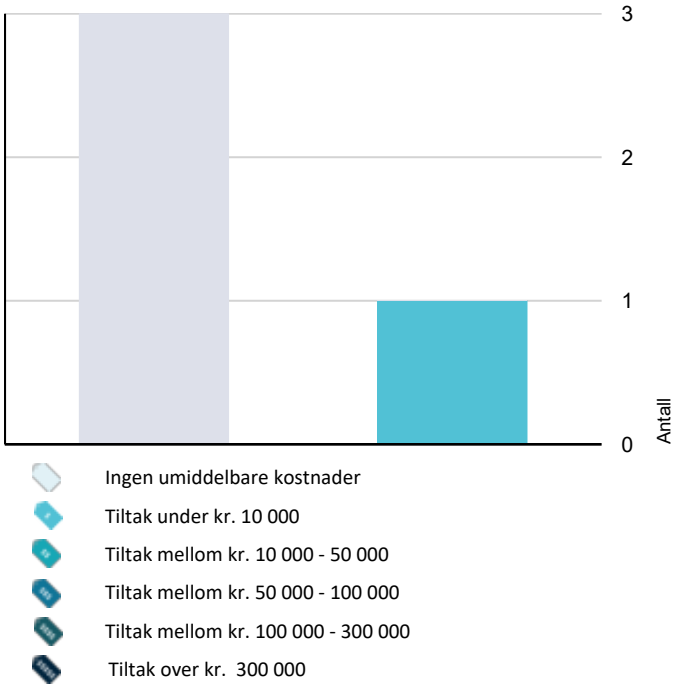
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mellomrom i rekkverket er på 11 cm.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Punktet til venstre for glassveggen er 3 mm lavere enn punktet ved nedsenket dusjkant.
Fug mellom gulv og vegg i dusjsonen har sluppet noe take6, og har gliper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fall til sluk på hele gulvet. Det er et punkt ved døren, som er 3 mm lavere enn punktet ved dusjsonen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2022

UTVENDIG

Taktekking
TG 0

Boligen har papptekking fra 2021.

Nedløp og beslag
TG 0

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium

Veggkonstruksjon
TG 0

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning, tegl og fasadeplater
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Takkonstruksjon/Loft
TG 0

Boligen har flatt tak.
Taket er bygget opp av bjelker og dragere.
Taket er isolert ned mot 2. etasje.
Det er lufting via utvendig beslag.

Vinduer
TG 0

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.

Dører
TG 0

Boligen har hovedytterdører av eik.
Det er balkong/terrassedør av tre med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Det er en balkong i 2. etasje på 11m2.
Det er terrassebord som gulv. Det er et rekkverk i front, av tre og aluminium. Høyden er på 96 cm.
Det er asfalttekking som membran.

Det er en platting av tre på baksiden av boligen på 21m2.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mellomrom i rekkverket er på 11 cm.

Tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper
TG 0

Boligen har 2 utvendige trapper av stein, samt 1 spindeltrapp av aluminium.
Det er montert rekkverk i alle trappene.

INNVENDIG

Overflater
TG 0

1. etasje har flis og parkett på gulvet. På veggene er det malt gips samt synlige betongvegger.
I taket er det panel.

2. etasje har parkett på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 0

1. etasje har støpt plate av betong.
2. etasje har bjelkelag av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 3mm. Det er målt på gangen og soverommet.
2. etasje: 5mm. Det er målt på stuen/kjøkkenet.

Radon
TG 2

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted
TG 0

Boligen har en vedovn i stuen i 2. etasje.
Det er en stålpipe i boligen.
Over taket har pipen et heldekkende beslag.

Rom Under Terreng
TG 0

Deler av 1. etasje er under terreng.
Gitt boligens nye alder samt alder på drenering, er det ikke foretatt hulltaking.

Innvendige trapper
TG 0

Boligen har enntrapp av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert håndløpere i trappen samt rekkverk rundt trappen i 2. etasje.

Innvendige dører
TG 0

Boligen har dører av eik.
Det er luftespalte under dørene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling
TG 0

Badet har flis på veggen i dusjen, og malte plater ellers. I taket er det panel.

Overflater Gulv
TG 2

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1 cm over flis.
Dusjsonen er nedsenket med 1,4 cm.
I dusjsonen er det 2,5 cm fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Punktet til venstre for glassveggen er 3 mm lavere enn punktet ved nedsenket dusjkant.
Fug mellom gulv og vegg i dusjsonen har sluppet noe take6, og har gliper.

Tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille krav iht. TEK 17, må membranen føres 1,5 cm over flis ved dørterskelen.
Fugemassen kan fjernes og remonteres.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 0

Badet har et purussluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt via klemring.

Sanitærutstyr og innredning
TG 0

Badet har vegghengt toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask og et dusjhjørne med glassvegg.

Ventilasjon
TG 0

Badet har et avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 0

Våtrommet er nytt i 2021, og det foreligger full dokumentasjon. Det er derfor ikke utført hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling
TG 0

Det er malt gips på veggene og i taket.

Overflater Gulv
TG 0

Vaskerommet har gulvbelegg samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over gulvet.
Det er jevnt fall på gulvet inn mot sluket.
Fallet under innredningen er ikke sjekket grunnet manglende tilgang.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 0

Vaskerommet har et plastsluk under innredningen.
Gulvets membran er synlig gulvbelegg.
Sluket er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang

Sanitærutstyr og innredning
TG 0

Vaskerommet har innredning, utslagsvask med benkeplate av stål samt opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon
TG 0

Vaskerommet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 0

Våtrommet er nytt i 2021, og det foreligger full dokumentasjon. Det er derfor ikke utført hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling
TG 0

Badet har flis på vegg i dusjsonen, synlig betongvegg og malt gips på vegger. I taket er det panel.

Overflater Gulv
TG 2

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,2 cm over flis.
I dusjsonen er det 1 cm fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fall til sluk på hele gulvet. Det er et punkt ved døren, som er 3 mm lavere enn punktet ved dusjsonen.

Tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille krav iht. TEK 17, må membranen føres 1,5 cm over flis ved dørterskelen.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 0

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran i sluket, klemt via klemring.

Sanitærutstyr og innredning
TG 0

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg.

Ventilasjon
TG 0

Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 0

Våtrommet er nytt i 2021, og det foreligger full dokumentasjon. Det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 0

Kjøkkenet er fra 2022, og er fra JKE.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggen og panel i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk
TG 0

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon
TG 0

Toalettrommet har flis på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket.
Det er vegghengt toalett samt vegghengt vask.
Det er en ventil i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.
Toalettrommet har en trådløs waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 0

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Røropplegget er fra 2021.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom

Avløpsrør
TG 0

Boligen har avløpsrør av plast.

Ventilasjon
TG 0

Boligen har balansert ventilering med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på teknisk rom.

Varmesentral
TG 0

Det er en varmepumpe i stuen i 2. etasje fra 2020

Alder: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 0

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er plassert på teknisk rom.

Alder: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 0

Boligen har elektrisk anlegg fra 2021.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
Det er montert elbillader ved innkjørsel.
Det foreligger full dokumentasjon i boligmappa.no

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
7. 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
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. 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

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

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

Drenering

TG 0

Boligen har drenering fra 2021.
Det er drenerende masser, drensrør, grunnmursplast og klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Boligen har grunnmur av betong, fra 2021.

Forstøtningsmurer

TG 0

Det er støttemurer på eiendommen av lødd stein.

Terrengforhold

TG 0

Det er flatt terreng rundt boligen, med noe fall vekk fra grunnmur.
Fronten av boligen har fall vekk fra bolig

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	75	73	2	Entré , Gang , Wc , Vaskerom , Soverom , Bad	Teknisk rom
2. etasje	79	79	0	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	154	152	2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

2. etasje har kun tegnet inn stue og kjøkken.
1. etasje har tegnet inn soverom der hvor gangen er. Vaskerommets størrelse er utvidet, og har tatt arealet som er avsatt til bod/lagring. Entréen er tegnet inn som sportsbod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
26.8.2022	Aleksander Vågen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	2922		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkebråtet 12 A

Hjemmelshaver

Jacobsen Christoffer Skjælø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger godt til, og grenser til friområde.
Ligger på toppen av Tastaveden, og har utsikt over fjorden samt Stavanger.
Det er nærhet til butikker, Stavanger sentrum og Tastasenteret.
Barnehage, skole, idrettsanlegg og turmuligheter i området.
Det er gode bussforbindelser på hovedveien.

Adkomstvei

Kjør mot Tasta fra Stavanger sentrum, og sving av i lyskrysset ved Tastaveden skole. Følg Nestunveien, sving til høyre på Soltunveien.
Følg Soltunveien, og ta til venstre opp mot Høgeveien.
Følg Høgeveien opp til Bakkebråtet, og ta veien videre til Bakkebråtet.
Ta andre til venstre, så er boligen rett frem.
Parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1989, og er regulert til " Frittliggende småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, gangstier, trapper, gressplen, platting og noe bed.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om veg fra 1980.
Det foreligger en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1985.
Det foreligger en bestemmelse om bebyggelse fra 1987.
Det foreligger en bestemmelse om veg fra 2020.
Det foreligger en sameiebrøk på 152/320 fra 2021.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2022		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.08.2022	Det foreligger ferdigattest fra 2022.	Fremvist	0	Nei
Reguleringsplaner	26.08.2022		Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	26.08.2022		Innhentet	0	Nei
Kvitt. off. avgifter	26.08.2022		Fremvist	0	Nei
Megler	26.08.2022		Fremvist	0	Nei
Tegninger	26.08.2022	Det foreligger tegninger av hele tomannsboligen. Tegningene viser snitt, fasade og plan.	Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 fuktinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. 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/RT6293

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	301220150

Adresse	Bakkebråtet 12A		
Postnummer	4026	**Poststed**	STAVANGER

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år6mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	SR bank	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Christoffer S	**Selger1etternavn**	Jacobsen

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.06.2022

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.06.2022

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.06.2022

Jacobsen, Christoffer Skjælø

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.06.2022

KOMMUNEPLANKART

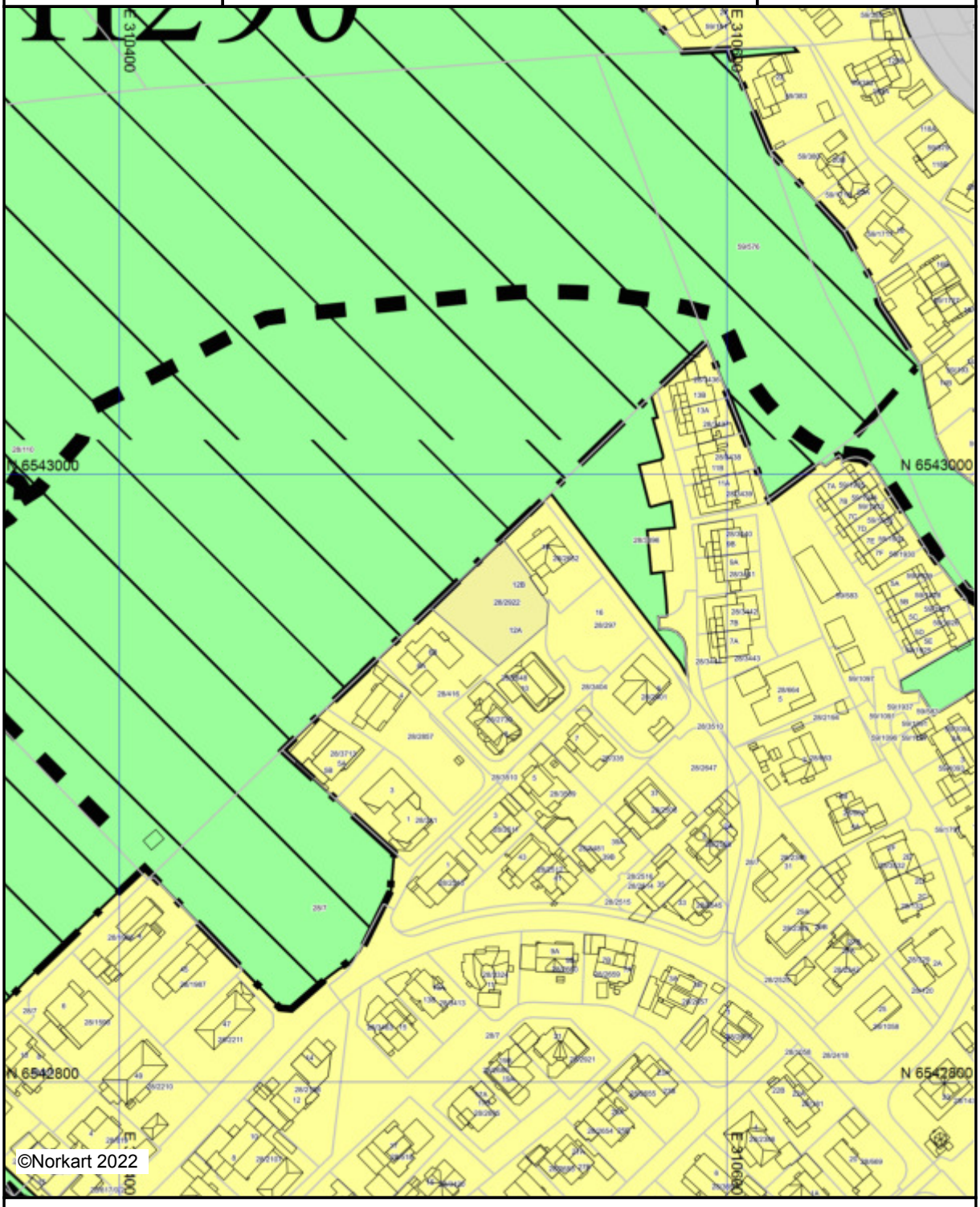
Stavanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 28/2922/0/1
Adresse: Bakkebråtet 12A
Dato: 09.06.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

REGULERINGSPLANKART

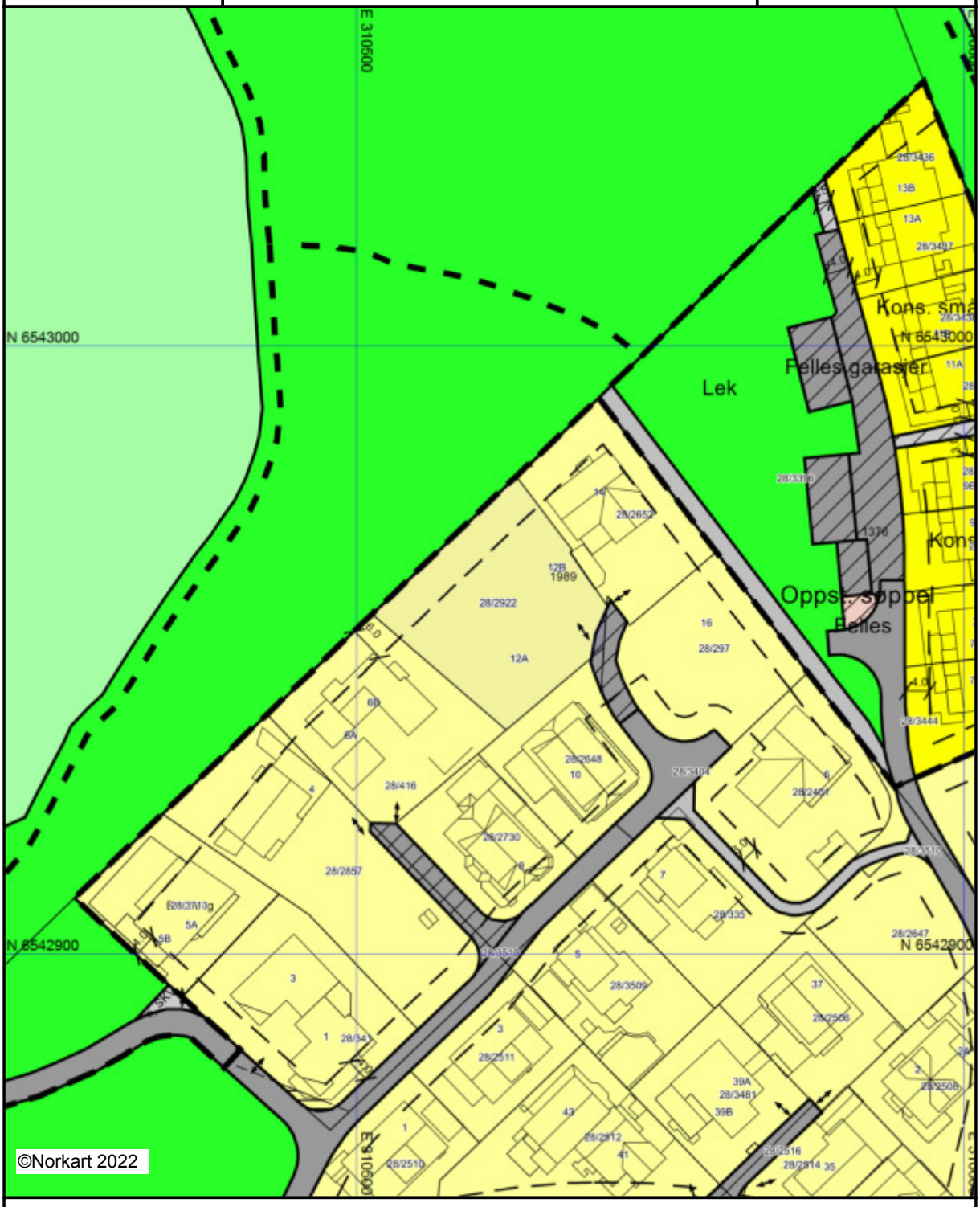
Stavanger kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 28/2922/0/1
Adresse: Bakkebråtet 12A
Dato: 09.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



PLANRAPPORT

Utskriftsdato: 09.06.2022

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

Kommunenr.	1103	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	2922	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bakkebråtet 12A, 4026 STAVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	KPL-1103
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2019
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/KPL-1103/Dokumenter/KPA%202019-2034%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Lovmerknad	§11-15
Delarealer	**Delareal** 864 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	1989

Navn	Reguleringsplan for Indre Tasta.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2006
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/1989/Dokumenter/1989%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 856 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

BESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
PLAN 1989 INDRE TASTA – Tasta bydel

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 13.02.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1
Tilføyelse i § 2.1.1 i henhold til byplansjefens vedtak av 11.09.2014 i medhold av pbl §12-14
Tilføyelse i § 2.1.1 i henhold til byplansjefens vedtak av 09.11.2015 i medhold av pbl §12-14
Tilføyelse i § 2.1.2 i henhold til byplansjefens vedtak av 27.01.2017 i medhold av pbl §12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter og trafikksikkerhet ivaretas. Det skal også sikres gode forbindelser for myke trafikkanter mellom grøntområdene, de offentlige områdene og de enkelte boligområdene.

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder
Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes. For hjørneeiendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til vegen med best standard når det gjelder trafikksikkerhet. Innredning av flere boenheter/fradeling av nye tomter kan bare tillates der tilkomst kan legges til opparbeidet kjøreveg i min 4 meters bredde.

Garasjer tillates oppført i nabogrense, også der garasje er sammenbygd med bolig. Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og forsvarlig ut fra gatebildet på den enkelte strekning, og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres 1 meter fra vei. Dette gjelder ikke mot Randabergvegen der all bebyggelse skal ligge innenfor viste byggegrenser. Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4 meter.

Viste midlertidige avkjørsler til Randabergveien, kan bare benyttes av eksisterende etablerte/ godkjente næringsvirksomheter. Når virksomheten opphører, skal avkjørselen legges om. Avkjørslene skal ha frisiktsoner i henhold til Vegnormalen.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse
Tomtene kan bebygges med ene- eller tomannsbolig. Vertikaldelte tomansboliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller. Vertikaldelte tomannsboliger kan ha til- og påbygg i grense mot naboenhet.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA=35%. Maks gesims-/mønehøyde = 4,5/7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedretning på boligtak skal være i terrengets lengderetning. Tak skal som hovedregel utføres som saltak. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Ved flatt tak tillates gesims-/mønehøyde = 6,0 m. Ved slik søknad skal nabobebyggelsen vises på fasadeoppriss.

Ved deling av gnr/bnr 28/303 kan gjenværende og fradelt tomt kun bebygges med 1 boenhet pr. tomt.

Gnr./bnr. 28/341 og framtidig utskilte parsell fra denne eiendom skal bruke samme atkomst fra Fjellstigen som vist på plankart. Når ny avkjørsel mot Fjellstigen etableres, skal eksisterende atkomster mot Fjellstigen i nordvest og Bakkebråtet i sør stenges.

2.1.2 Rekkehus
Til- og påbygg, samt carport, er maksimalt tillatt som vist på situasjonsplan med tilhørende tegningsmateriale, alle datert siv. ark Jonny Johansen 09.12.2014 (se vedlegg).
Bebyggelse med utbyggingsmulighet A, kan velge hvilken utbyggingsform de ønsker. Dette gjelder ikke plassering av carport som skal være som vist på situasjonsplanen.

2.2 Offentlig bebyggelse

2.2.1 Skole. Maks %BYA=25%.

2.2.2 Barnehage. Maks %BYA= 20%, maks gesims-/mønehøyde = 3/6 m.

2.2.3 Idrettsanlegg. Anlegget anses som fullt utbygd.

2.2.4.Kirke. Tilbygg tillates innenfor de viste byggegrensene.

2.3. Garasjeanlegg
Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde= 6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.4 Bensinstasjon
Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde =6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.5 Kombinert formål – forretning/kontor
TU= maks 100%. Maks gesims/mønehøyde= 6/8 m. Det tillates maksimalt 1000 m² T-BRA detaljhandelsareal. Parkeringdekningen skal være 1 plass pr. 100 m².

§3 Trafikkområder

Der vegbredde og avkjørselssituasjon tillater det, kan det tilrettelegges for gjesteparkering i form av kantparkering.

Gang-/sykkelveg mellom Nestunveien 8 og 10 kan bare gjennomføres såfremt dette skjer samtidig med alle viste trafikksikkerhetstiltak i krysset Nestunvegen/Midtunveien.

§4 Friområder

I alle friområdene kan det tilrettelegges for de aktiviteter det til enhver tid måtte være behov for. I opparbeidingen skal det legges vekt på å ivareta eksisterende verdifull vegetasjon.

§5 Spesialområder

5.1 Spesialområde bevaring - bolig
Bebyggelse med tilhørende uteareal/vegetasjon skal ivaretas. Alle tiltak vedr. eiendommene skal forelegges byantikvaren før godkjenning. Dette gjelder også utforming av støyskjerm ved Randabergveien 77.

5.2. Spesialområde frisiktsone
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanen. Der frisiktsoner er inntegnet i forhold til enkeltavkjørsler, dvs Randabergveien 59-65, faller frisiktsonen vekk dersom tilkomst legges om.

§6 Fellesområder

7.1 Felles tilkomstveger.
De enkelte vegene er felles for de eiendommene som ligger til den enkelte veg og som i planen har inntegnet tilkomst til vegen.

7.2 Felles gangareal
FG1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
FG2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.3. Felles parkering
FP er felles for skolen og barnehagen.
FP1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
FP2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.4 Felles lek
FL1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.

7.5 Felles grøntanlegg
Fgr 2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.
Fgr 3 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 3.

PRINSIPP FOR UTVIDELSE AV BOLIGER I SJØVEIEN OG FREDTUNVEIEN



SITUASJONSPLAN 1:500

På bakgrunn av en studie av sol-/skyggeforhold, planløsningen i de enkelte rekkene og tomtenes form og størrelse, er det utformet 3 ulike typer tilbygg.
Planen viser fordeling av de ulike tilbyggene, A, B og C

På endetomtene åpnes det for et mer langstrakt tilbygg der sol-/skyggeforhold og tomtens utforming tillater det. Denne formen skjermer hagen mot innsyn fra vei og gir gode, lune uteplasser.

På sentrerte tomter foreslås det et kortere utbygg i vinkel for å unngå at hagene blir smale og skyggefulle.

Type A, B og C får tilnærmet likt areal.

Se nærmere beskrivelse av de enkelte typene.

MATERIALER OG UTFORMING

Det tilstrebes at hovedbygg og tilbygg, samt feltet som helhet, skal harmonere arkitektonisk og materialmessig.

Eksisterende hus har flate tak, mur i første etasje og liggende trekledning i andre etasje.

Tilbyggene er en videreføing av dette formspråket. Vegg mot vei og nabo utføres hovedsaklig i mur, mens vegger mot hage har glassflater med innslag av tre og mur.
Tilbygg har også flate tak.

Bebyggelsesplan for rekkehusfelt Sjøveien/Fredtunveien, prinsipp for utvidelse av boligareal og plassering av carport

09.12.2014

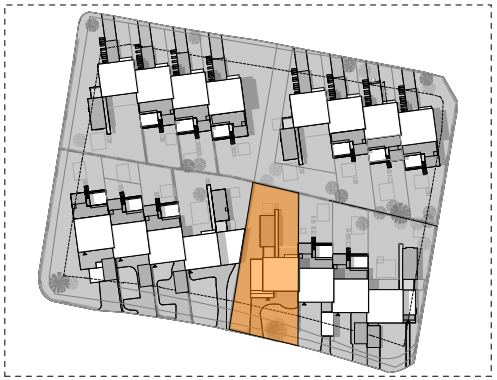
Prosjekterende:
sivilarkitekt mnal
øvre holmegate 11 - 4006 stavanger
mail: arkitekt@jonnyjohansen.no
jonny johansen
tlf.: 51 55 57 80
mob.: 913 54 901

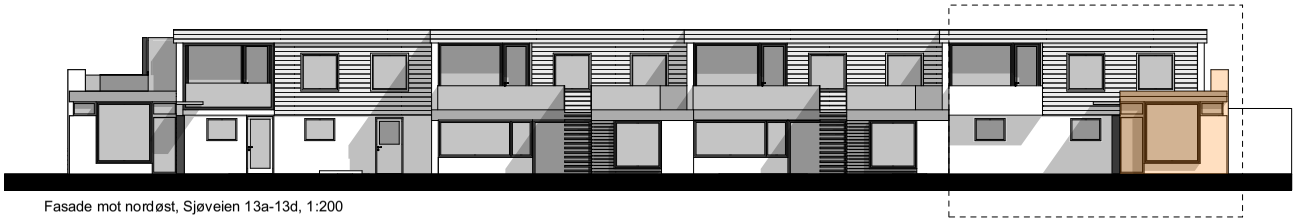
A

Type A er utarbeidet for endetomter med noe større hageareal. Det kobler seg på hovedhuset med et lettere og lavere mellombygg i glass.

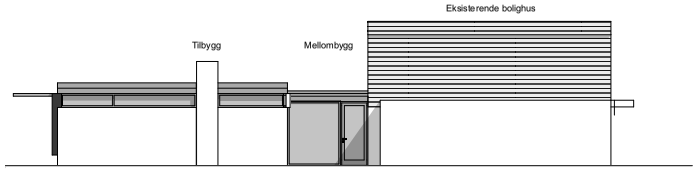
Tilbygget har i hovedsak en lukket fasade mot vei/nabo og åpner seg mot hagen. Planentegningen nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 etasje.

Ved å innlemme dages vaskerom i entréen knyttes tilbygget naturlig til sentrale kommunikasjonsakser i huset. I tillegg får huset en sterkere tilknytning til hagen enn det har i dag.

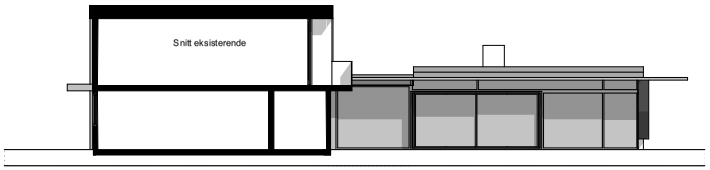




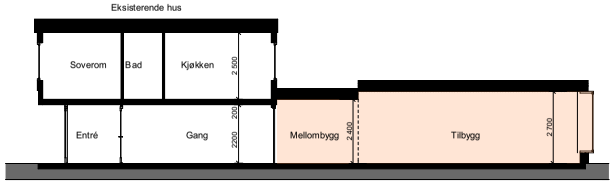
Fasade mot nordøst, Sjøveien 13a-13d, 1:200



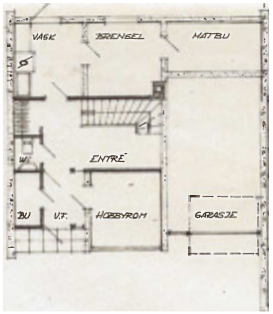
Fasade mot sørvest, 1:200



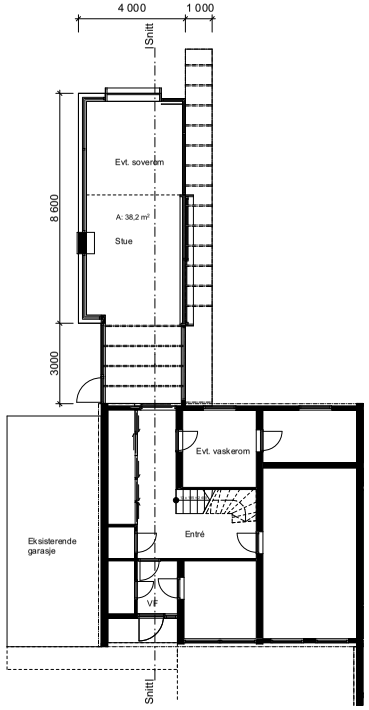
Fasade mot nordøst, 1:200



Snitt 1:200



Original plan 1 etg. 1:200



Plan med tilbygg 1 etg. 1:200

Bebyggelsesplan for rekkehusfelt Sjøveien/Fredtunveien, prinsipp for utvidelse av boligareal og plassering av carport

09.12.2014

Prosjekterende:
sivilarkitekt mnal
øvre holmegate 11 - 4006 stavanger
mail: arkitekt@jonnyjohansen.no
jonny johansen
tlf.: 51 55 57 80
mob.: 913 54 901

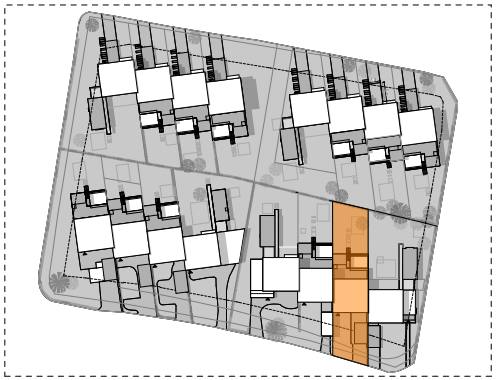
B

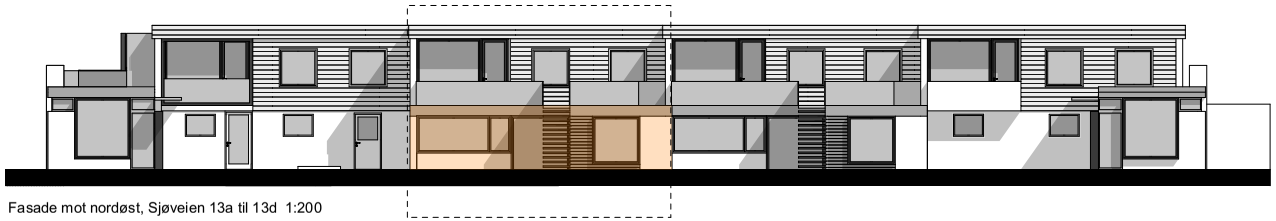
Type B er utarbeidet for sentrale tomter med inngang fra Sjøveien. Der sol-/skyggeforhold og form på tomt gjør det mer egnet, er type B også foreslått på endetomt.
Tilbygget har en vinkelform som gjør at det spiser lite hageareal og kaster minst mulig skygge på naboeiendommen.

Type B og C er senket noe i forhold til gulvet i 1 etasje. På denne måten ivaretas det originale uttrykket på fasaden i 2 etasje, og det oppnås naturlig, trinnfri adkomst til uteoppholdsareale på taket av tilbygget.

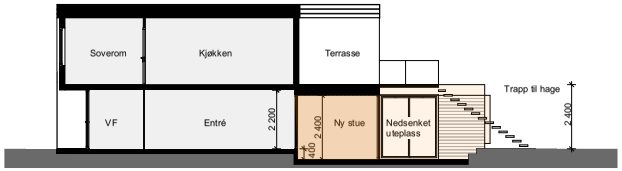
Planentegningen nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 og 2 etasje.

Ved å innlemme dages vaskerom i entréen knyttes tilbygget naturlig til sentrale kommunikasjonsakser i huset. Tilbyggets vinkelform gir rom for at huset kan få et ekstra soverom.

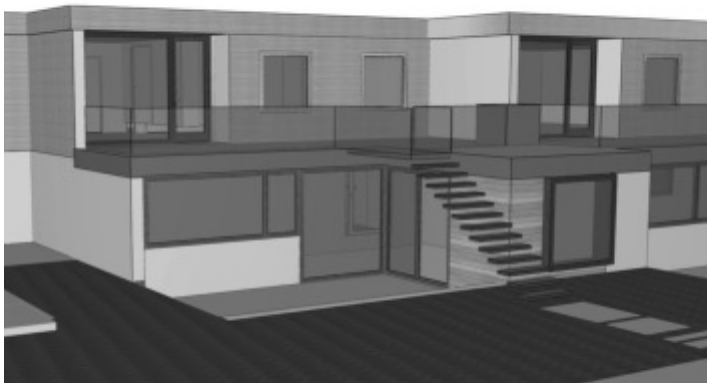




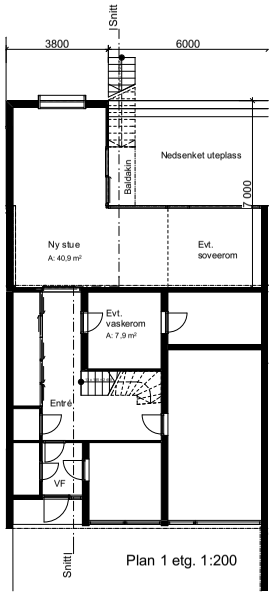
Fasade mot nordøst, Sjøveien 13a til 13d 1:200



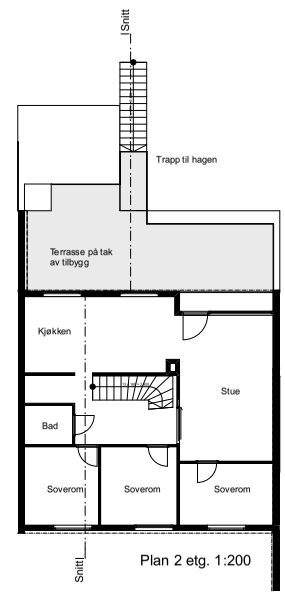
Snitt 1:200



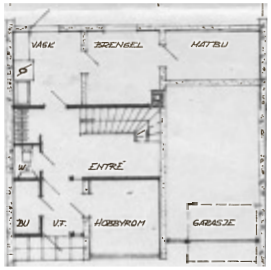
Illustrasjon



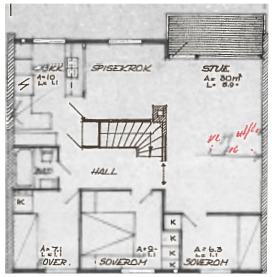
Plan 1 etg. 1:200



Plan 2 etg. 1:200



Original plan 1 etg. 1:200



Original plan 2 etg. 1:200

Bebyggelsesplan for rekkehusfelt Sjøveien/Fredtunveien, prinsipp for utvidelse av boligareal og plassering av carport

09.12.2014

Prosjekterende:
sivilarkitekt mnal
øvre holmegate 11 - 4006 stavanger
mail: arkitekt@jonnyjohansen.no
jonny johansen
tlf.: 51 55 57 80
mob.: 913 54 901

C

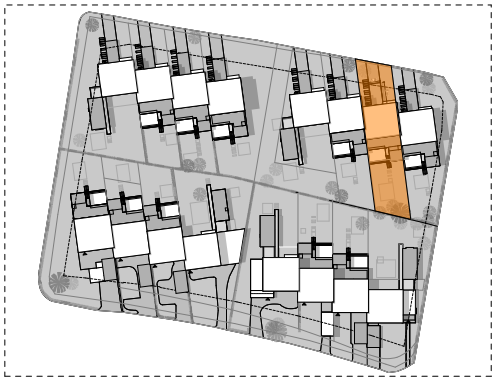
Type C er utarbeidet for sentrale tomter med inngang fra Fredtunveien. Der sol-/skyggeforhold og form på tomt gjør det mer egnet, er type C også foreslått på endetomt.
Tilbygget har en vinkelform som gjør at det spiser lite hageareal og kaster minst mulig skygge på naboeiendommen.

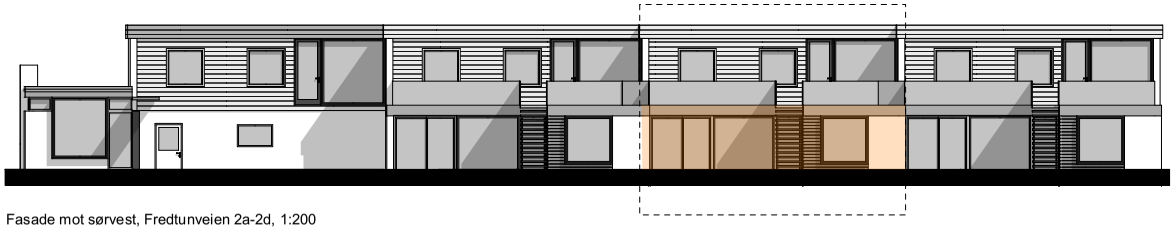
Type B og C er senket noe i forhold til gulvet i 1 etasje. På denne måten ivaretas det originale uttrykket på fasaden i 2 etasje, og det oppnås naturlig, trinnfri adkomst til uteoppholdsareale på taket av tilbygget.

Planentegningene nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 og 2 etasje.

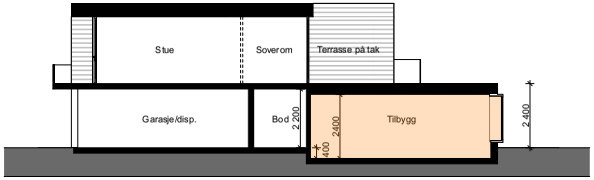
Ved å innlemme dages vaskerom i entréen knyttes tilbygget naturlig til sentrale kommunikasjonsakser i huset. Tilbyggets vinkelform gir rom for at huset kan få et ekstra soverom.

Husene i Fredtunveien har nordvendt stue og veranda og dermed lite kontakt med den sørvendte hagen. Uteplass på taket av tilbygget med videre forbindelse til hagen, vil gjøre utearealene mer tilgjengelig. Forbindelse kan oppnås via foreslått verandadør i soverom, eventuelt kan soverom innlemmes i stue.





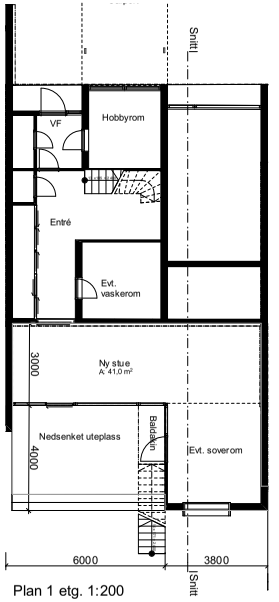
Fasade mot sørvest, Fredtunveien 2a-2d, 1:200



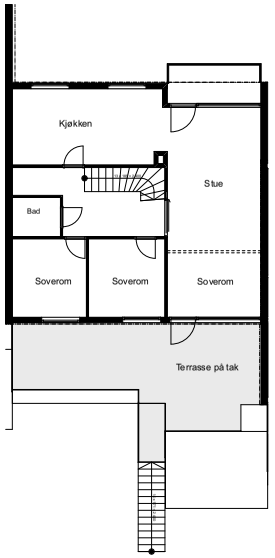
Snitt 1:200



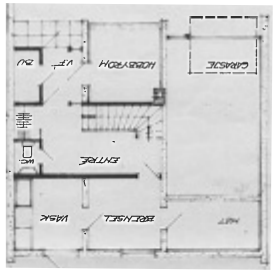
Illustrasjon



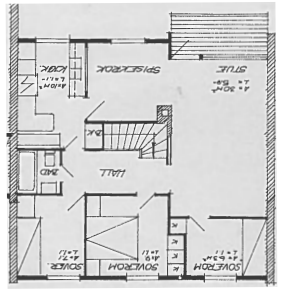
Plan 1 etg. 1:200



Plan 2 etg. 1:200



Original plan 1 etg.



Original plan 2 etg.

Bebyggelsesplan for rekkehusfelt Sjøveien/Fredtunveien, prinsipp for utvidelse av boligareal og plassering av carport

09.12.2014

Prosjekterende:
sivilarkitekt mnal
øvre holmegate 11 - 4006 stavanger
mail: arkitekt@jonnyjohansen.no
jonny johansen
tlf.: 51 55 57 80
mob.: 913 54 901

CARPORT

SJØVEIEN

Planen viser plassering av carport på eiendommene i Sjøveien hvor det ikke er bygget ekstern garasje.

Avstand fra offentlig vei skal i følge regulering være minimum 5 meter der carport ligger vinkelrett på veien.

Carportene skal harmonere med hovedhusets arkitektur og rekkehusfeltet som helhet. Høyde, bredde og plassering er i hovedsak bestemt ut fra inndelinger på eksisterende fasade.

I de tilfellene der carportene ligger inntill hverandre kan det bygges en lett skillevegg mellom, eksempelvis i trespiler.

Carportene skal ha flatt tak tilsvarende hovedhuset, som alternativ til tett tak kan det eventuelt bygges glasstak.

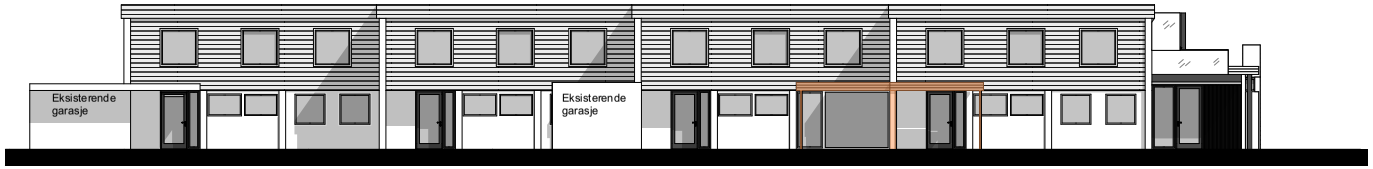
På fasaden er det vist et eksempel på vindusløsning i de tilfeller der eksisterende garasje integreres i boligarealet.



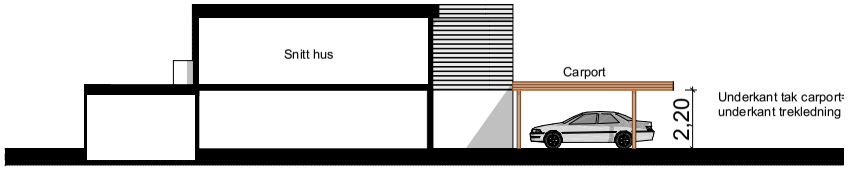
Situasjonsplan 1:500



Fasade mot vei, Sjøveien 15a-15d, 1:200



Fasade mot vei, Sjøveien 13a-13d, 1:200



Sjøveien 15d fra sørvest, 1:200

Bebyggelsesplan for rekkehusfelt Sjøveien/Fredtunveien, prinsipp for utvidelse av boligareal og plassering av carport

09.12.2014

Prosjekterende:
sivilarkitekt mnal
øvre holmegate 11 - 4006 stavanger
mail: arkitekt@jonnyjohansen.no
jonny johansen
tlf.: 51 55 57 80
mob.: 913 54 901

CARPORT
FREDTUNVEIEN

Planen viser plassering av carport på eiendommene i Fredtunveien.

Avstand fra offentlig vei skal i følge reguleringen være minimum 5 meter der carport ligger vinkelrett på veien.

Carportene skal harmonere med hovedhusets arkitektur og rekkehusfeltet som helhet. Høyde, bredde og plassering er bestemt ut fra inndelinger på eksisterende fasade, se fasade og planutsnitt.

Carportene skal ha flatt tak tilsvarende hovedhuset, som alternativ til tett tak kan det eventuelt bygges glasstak for bedre lysforhold.

På fasaden er det vist et eksempel på vindusløsning i de tilfeller der eksisterende garasje integreres i boligarealet.



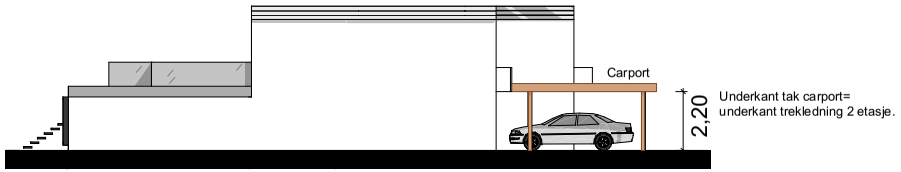
Situasjonsplan 1:500



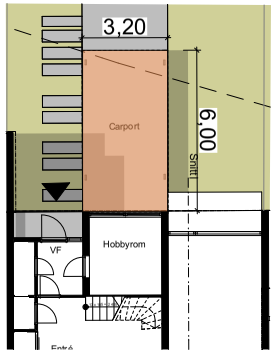
Fasade mot vei, Fredtunveien 2a-d, 1:200



Fasade mot vei, Fredtunveien 4a-d, 1:200



Fasade 2a fra øst, 1:200



Utsnitt plan 1:200 som viser carportens plassering i forhold til fasadeinndeling.

Bebyggelsesplan for rekkehusfelt Sjøveien/Fredtunveien, prinsipp for utvidelse av boligareal og plassering av carport

09.12.2014

Prosjekterende:
sivilarkitekt mnal
øvre holmegate 11 - 4006 stavanger
mail: arkitekt@jonnyjohansen.no
jonny johansen
tlf.: 51 55 57 80
mob.: 913 54 901

GRUNNKART

Stavanger kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/2922/0/1
Adresse: Bakkebråtet 12A
Dato: 09.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 09.06.2022

Eiendomskart for eiendom 1103 - 28/2922//1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	864,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6542948,55	**Øst**	310525,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6542966,37	310535,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,34	
2	6542966,1	310535,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,45	
3	6542957,35	310541,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,62	
4	6542950,44	310540,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,93	
5	6542936,81	310524,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,09	
6	6542955,9	310502,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	29,22	
7	6542959,09	310505,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,61	
8	6542978,58	310526,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,22	

MATRIKKELUTSKRIFT

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.06.2022 15:37

Eiendom 1103-28/2922/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	15.11.2021	Andel	152/320
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2922	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn	
Bakkebråtet 12A	4026 Stavanger	Indre tasta	Indre tasta	Tasta	[Finn personer]

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.10.2021	Seksjonering	1103-28/2922 1103-28/2922/0/2 1103-28/2922/0/1	Etablert/Endret Etablert/Endret Etablert/Endret	0 0 0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300781796			Sefrak	Nei
Gruppe	Bolig			Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Igangsatt	20.12.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	152/0	Avløp	Offentlig kloakk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	152/0	Energikilde	Elektrisitet, varmepumpe, annen energikilde
Etasjer	2	Areal (bebygd/ubebygd)	0/1	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101	Bakkebråtet 12A	Hovedetasje	152	4	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	78/0	0/0	78/0
U01	Underetasje	0	74/0	0/0	74/0

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	10.06.2022	Produsert av:	Gro Steffensen Wallace

Eiendomsinfo

Gnr:	28	Bnr:	2922	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Bakkebråtet 12A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	28/297, 416, 341
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	

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:	

* 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.

Den siste gjeldende fakturaen

Under ligger den siste gjeldende fakturaen som dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Fakturadato 23.02.2022

23.02.2022 Terminfaktura Kr 4859 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1344,00	0,417	01.02.2022	01.07.2022	Kr 700
RESTAVFALL 140 L	1	stk	1977,00	0,417	01.02.2022	01.07.2022	Kr 1029,69
FASTDEL VANN	152	m2	6,47	0,417	01.02.2022	30.06.2022	Kr 512,21
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	228	m3	5,03	0,417	01.02.2022	30.06.2022	Kr 597,31
FASTDEL AVLØP	152	m2	10,63	0,417	01.02.2022	30.06.2022	Kr 841,54
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	228	m3	8,53	0,417	01.02.2022	30.06.2022	Kr 1012,94
EIENDOMSSKATT BOLIG	143500,00	prom	2,30	1/1	01.01.2022	30.06.2022	Kr 165

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

FERDIGATTEST / TILLATELSE

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Bjerkreim bygg AS
Buevegen 2250
4389 VIKESÅ

Dato: 12.01.2022
Saksnummer: 19/26336-19
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 28/2922 – Tomannsbolig - garasje

Byggestedsadresse	Bakkebråtet 12 A og 12 B
Ansvarlig søker	Bjerkreim bygg AS
Tiltakshaver	Kåre Rødde,Jorid Sande Rødde

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 07.01.2022.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 28.11.2019.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 23.04.2021.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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.

Med hilsen

Børge Kallesten	Per Aspøy
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Ramp AS
Ryfylkegata 22
4016 STAVANGER

Dato: 01.07.2022
Saksnummer: 22/16111-4
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 28/2922 - garasje

Byggestedsadresse	Bakkebråtet 12 A
Ansvarlig søker	Ramp AS
Tiltakshaver	Christoffer Skjælø Jacobsen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 30.05.2022.
Tiltaket omfatter oppføring av carport m/bod.

Eiendommen er avsett til boligformål og ligger innenfor planID 1989, ikrafttred 13.02.2006.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Carport m/bod, BRA 26 m²

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. 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 er søkt om rammetillatelse etter pbl § 20-1 (med ansvarsrett). Kommunen vurderer tiltaket til å falle inn under pbl § 20-4 (uten ansvarsrett), og behandler byggesaken etter pbl § 20-4.

Tiltaket er ellers vurdert til å være i tråd med plan.

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 for behandling av søknaden.

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.

Med hilsen

Anna Berthelsen
konstituert seksjonssjef byggesak

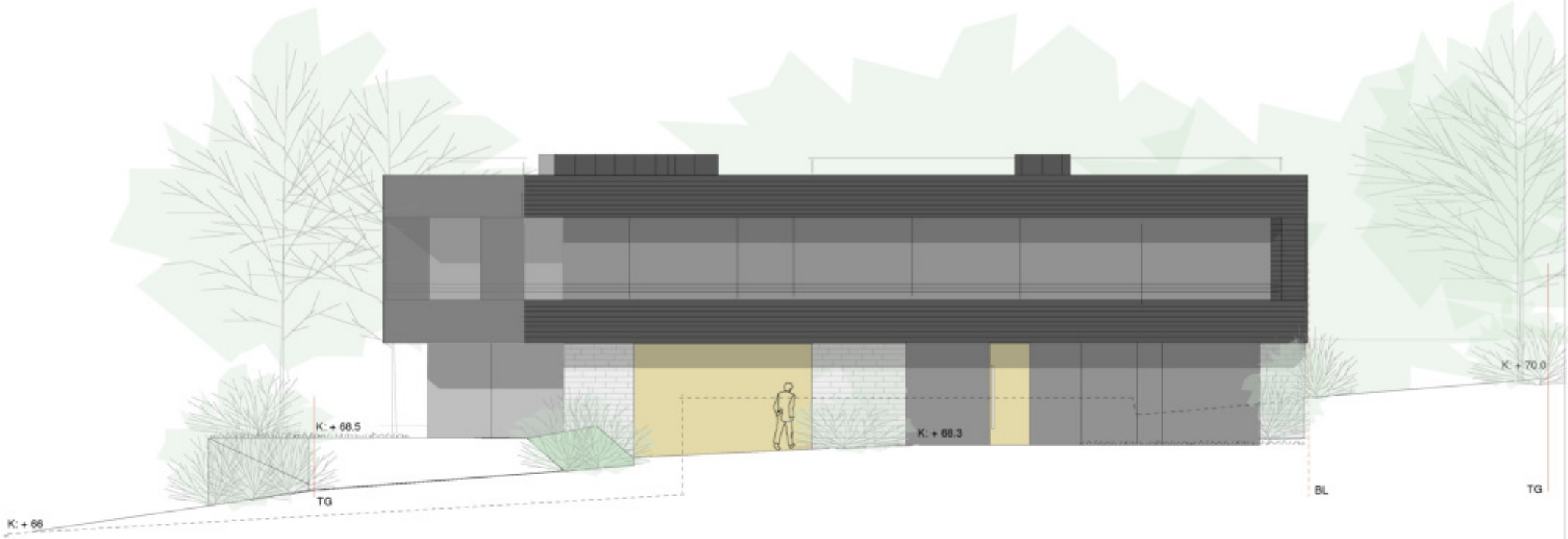
Janneth Iren Ur
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Christoffer Skjælø Jacobsen, Bakkebråtet 12A4026 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

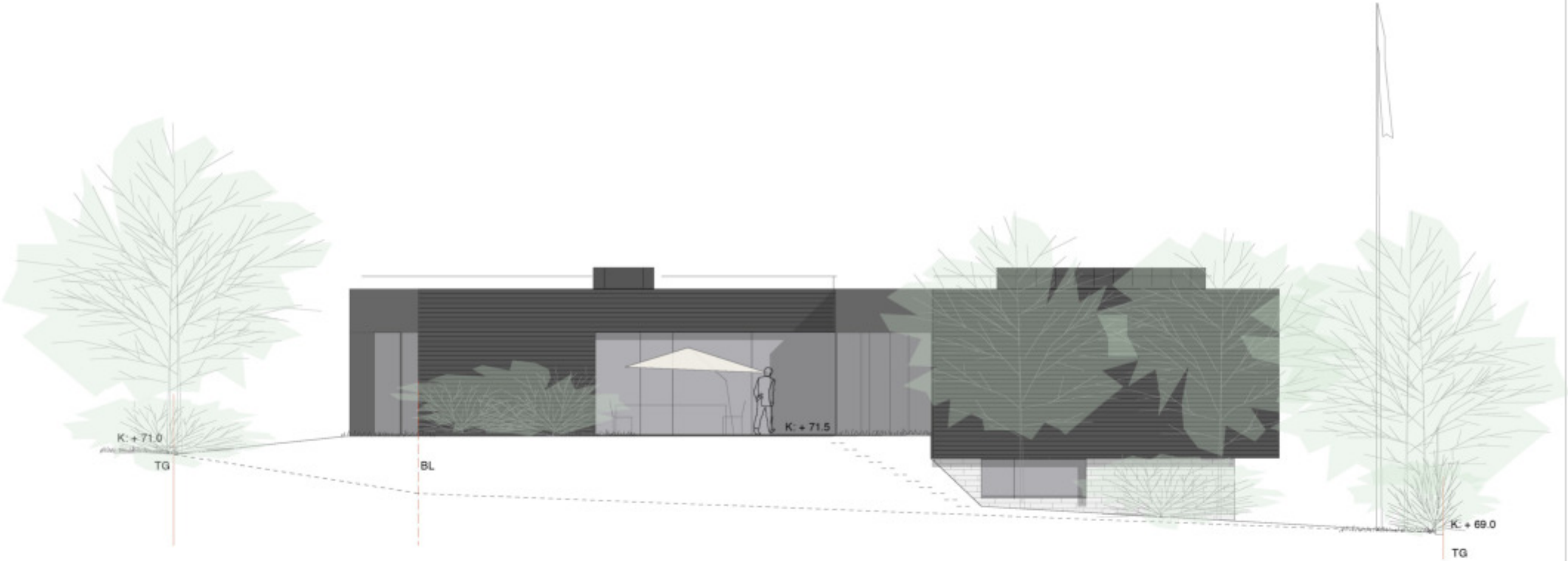
TEGNINGER



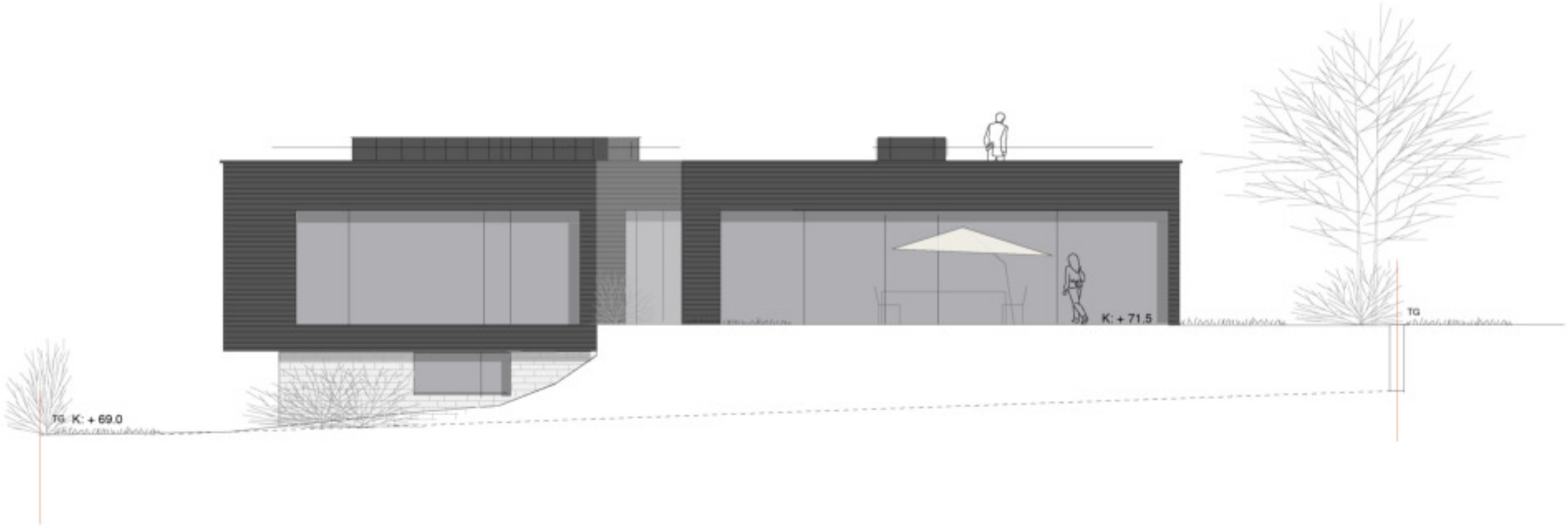
Fase:Rammesøknad.	Dato:101019 Mål:1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	**E140a**
Tegn: Fasade NØ	Rev: A:261119 Dato:261119		
Gnr./Bnr: 28/2922	Byggherre:Kåre Rødde	Tomannsbolig Tastaveden	
Addr: Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.	



Fase:Rammesøknad.	Dato:101019 Mål:1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E150a
Tegn: Fasade SØ	Rev: A:261119 Dato:261119		
Gnr./Bnr: 28/2922	Byggherre:Kåre Rødde	Tomannsbolig Tastaveden	
Addr: Bakkebråtet 12	Tegnet: EB Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.		



Fase:	Rammesøknad.	Dato:101019	Mål:1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E160a
Tegn:	Fasade SV	Rev: A:261119	Dato:261119		
Gnr./Bnr:	28/2922	Byggherre:Kåre Rødde		Tomannsbolig Tastaveden	
Addr:	Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.		



Fase:	Rammesøknad.	Dato:101019	Mål:1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E170a
Tegn:	Fasade NV	Rev: A:261119	Dato:261119		
Gnr./Bnr:	28/2922	Byggherre:Kåre Rødde		Tomannsbolig Tastaveden	
Addr:	Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.		

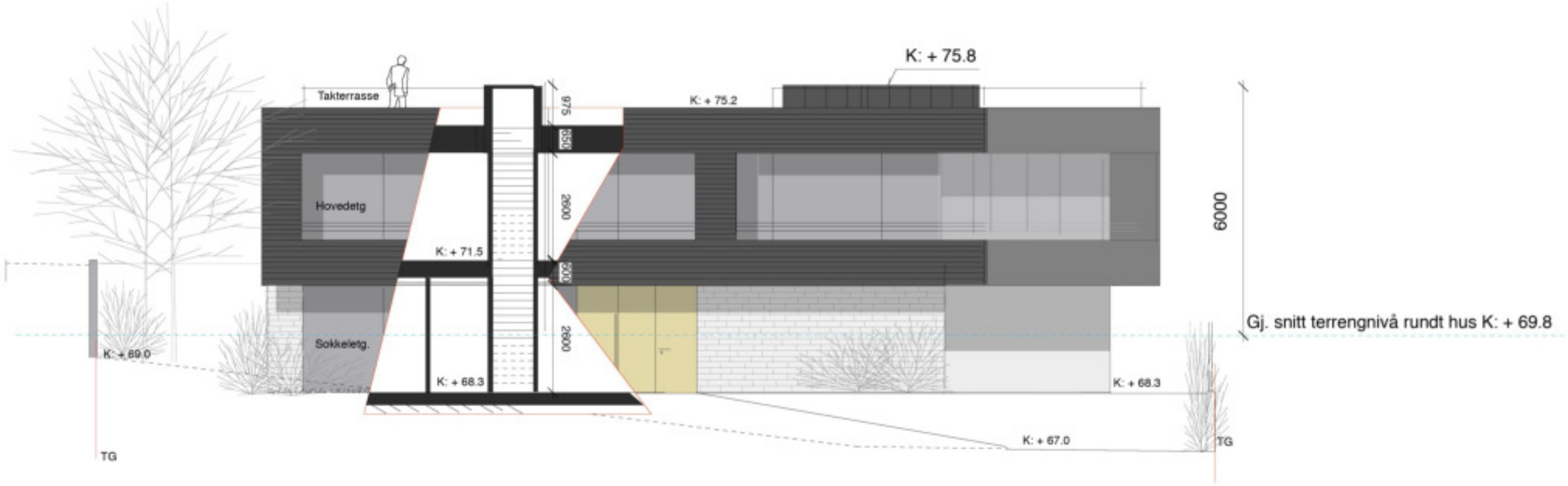


Fase:	Rammesøknad.	Dato:101019	MÅL: 1:200 / A3
Tegn:	Oppriss nabobus	Rev: A:261119	Dato:261119
Gnr./Bnr:	28/2922	Byggherre:Kåre Reddе	
Addr:	Bakkebråtet 12	Tegnet: ER	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.

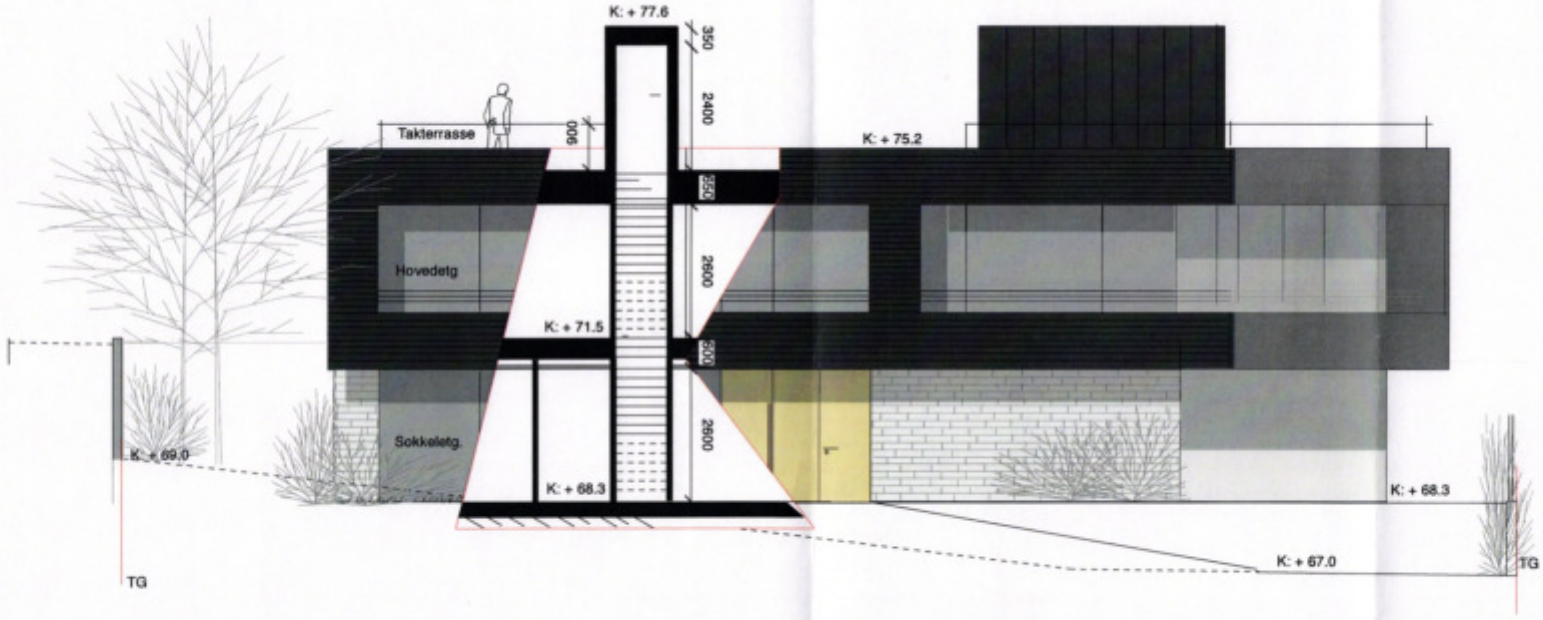
Tomannsbolig Bakkebråtet 12 Tastaveden

Arkitekt Erik Bjørnstad as
Stokkavelen 57 4024 Stavanger

E190a



Fase:	Rammesøknad.	Dato:101019	Mål:1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E180a
Tegn:	Snitt	Rev: A:261119	Dato:261119		
Gnr./Bnr:	28/2922	Byggherre:Kåre Rødde		Tomannsbolig Tastaveden	
Addr:	Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.		



Fase:	Rammesøknad.	Dato:101019	Mål:1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E180
Tegn:	Snitt	Rev: A:	Dato:		
Gnr./Bnr:	28/2922	Byggherre:Kåre Rødde		Tomannsbolig Tastaveden	
Addr:	Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.		



Fase:Rammesøknad.	Dato:101019	Mål 1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger
Tegn: Plan sokkel etg seksjon A + B	Rev: A:	Dato:	
Gnr./Bnr: 28/2922	Byggherre:Kåre Rødde		Tomannsbolig Tastaveden
Addr: Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.	

E110



Fase:Rammesøknad.	Dato:101019	Mål 1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger
Tegn: Plan hovedetg seksjon A + B	Rev: A:	Dato:	
Gnr./Bnr: 28/2922	Byggherre:Kåre Rødde		Tomannsbolig Tastaveden
Addr: Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.	

E120



Fase:Rammesøknad.	Dato:101019	Mål 1:100 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger
Tegn: Takplan seksjon A + B	Rev: A:	Dato:	
Gnr./Bnr: 28/2922	Byggherre:Kåre Rødde		Tomannsbolig Tastaveden
Addr: Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker: Bjerkreim Bygg as.	

E130

STAVANGER KOMMUNE

Situasjonskart

Eiendom: 28/2922
Dato: 25.06.2019
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

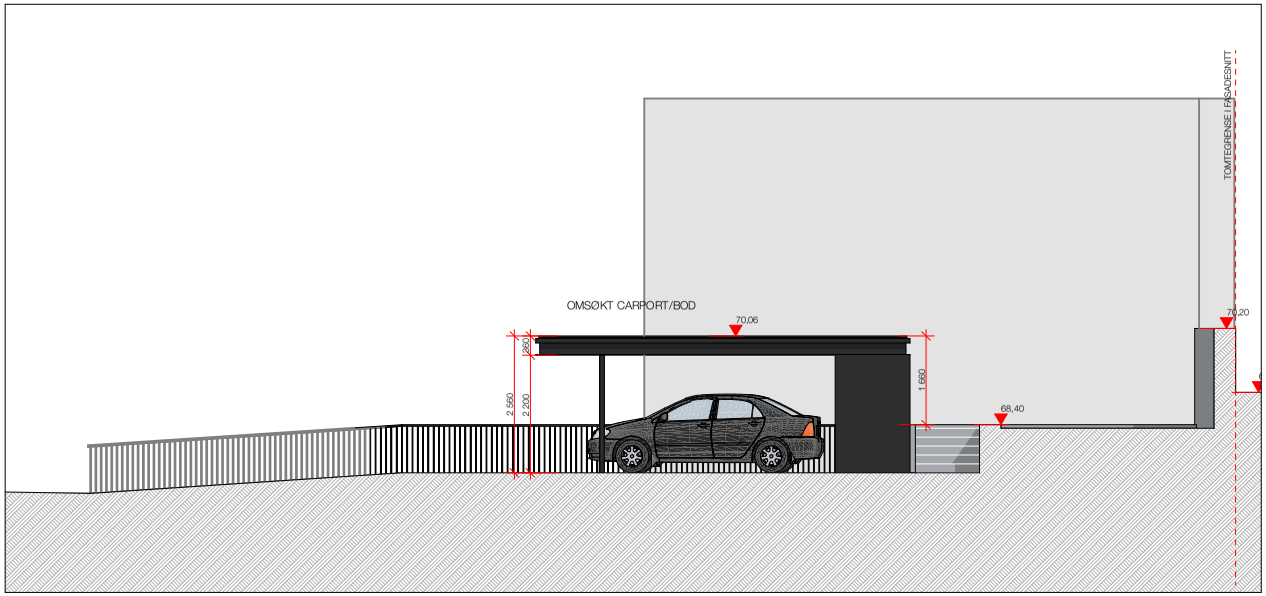
Vedlegg D1

Tomt A og seksjon A av tomansbolig (Sørvestre del)
Tomt B og seksjon B av tomansbolig (Nordøstre del)

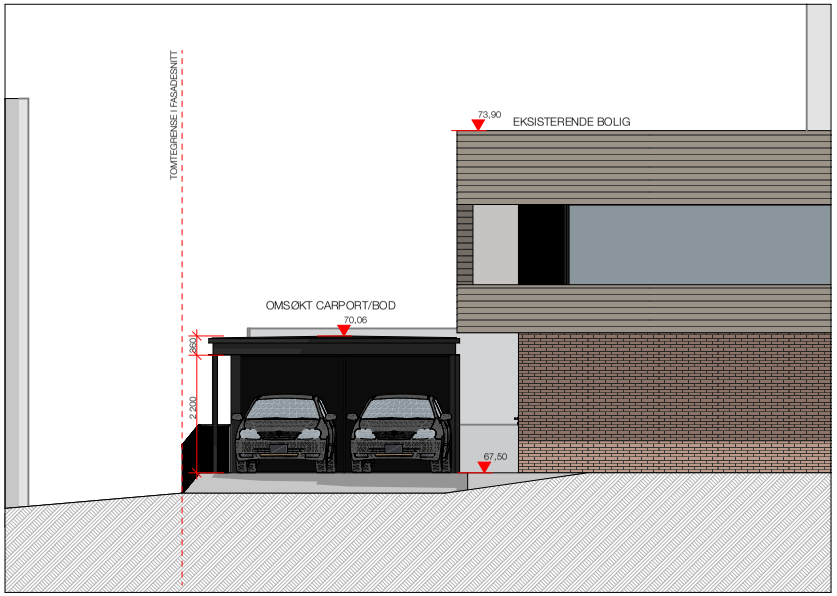




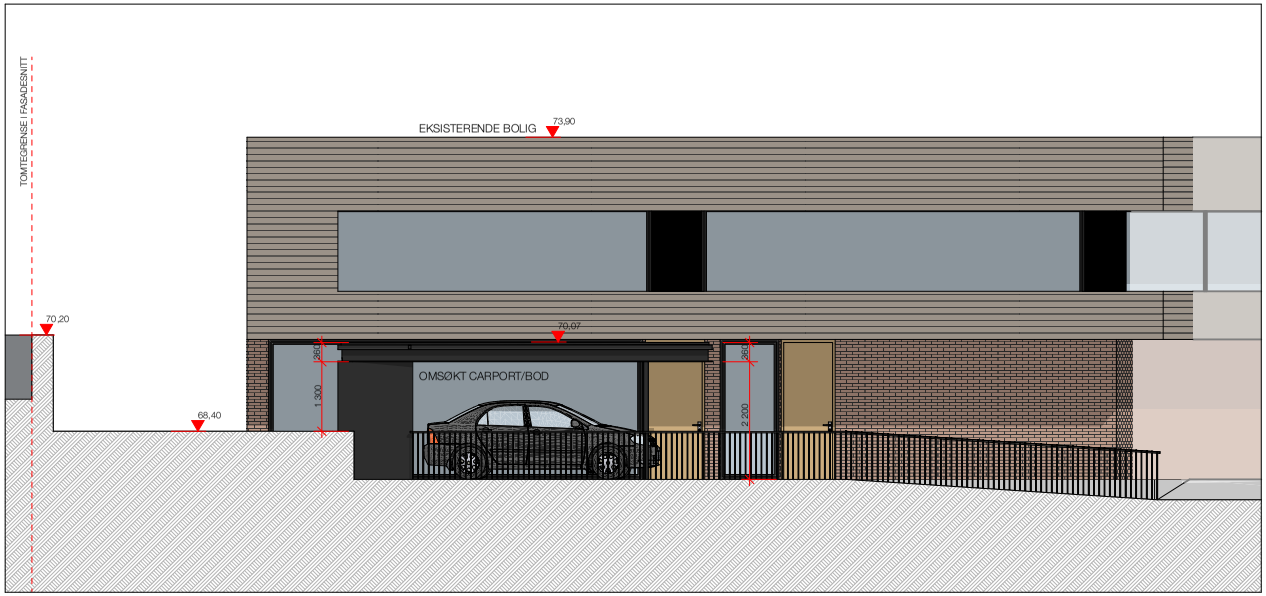
Fase:Rammesøknad.	Dato: 101019	Mål:1:150 / A3	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger Tomannsbolig Tastaveden	E100
Tegn: Situasjonsplan	Rev: A:	Dato:		
Gnr./Bnr: 28/2922	Byggherre: Kåre Rødde			
Addr: Bakkebråtet 12	Tegnet: EB	Ansvarlig søker:Bjerkreim Bygg as.		



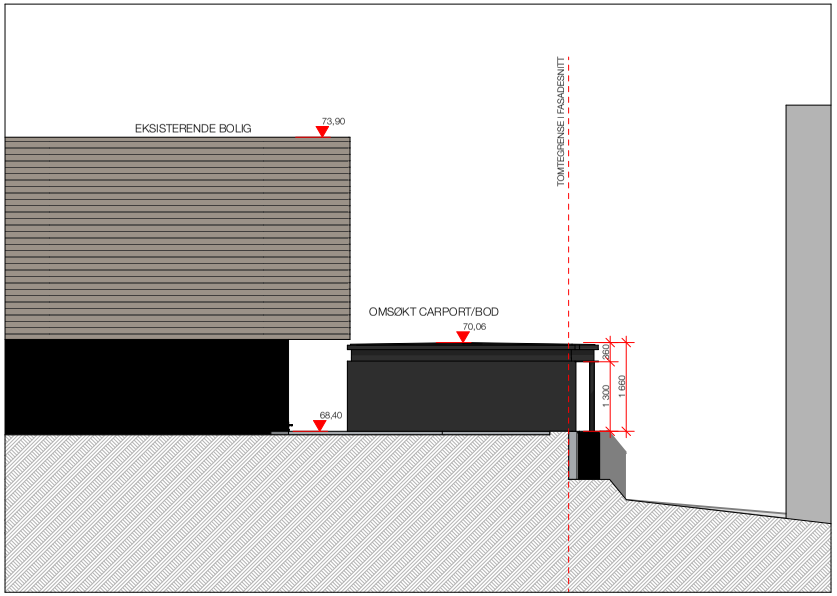
Fasade Nordvest



Fasade Nordøst



Fasade Sørøst



Fasade Sørvest

Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar

Prosjekt:

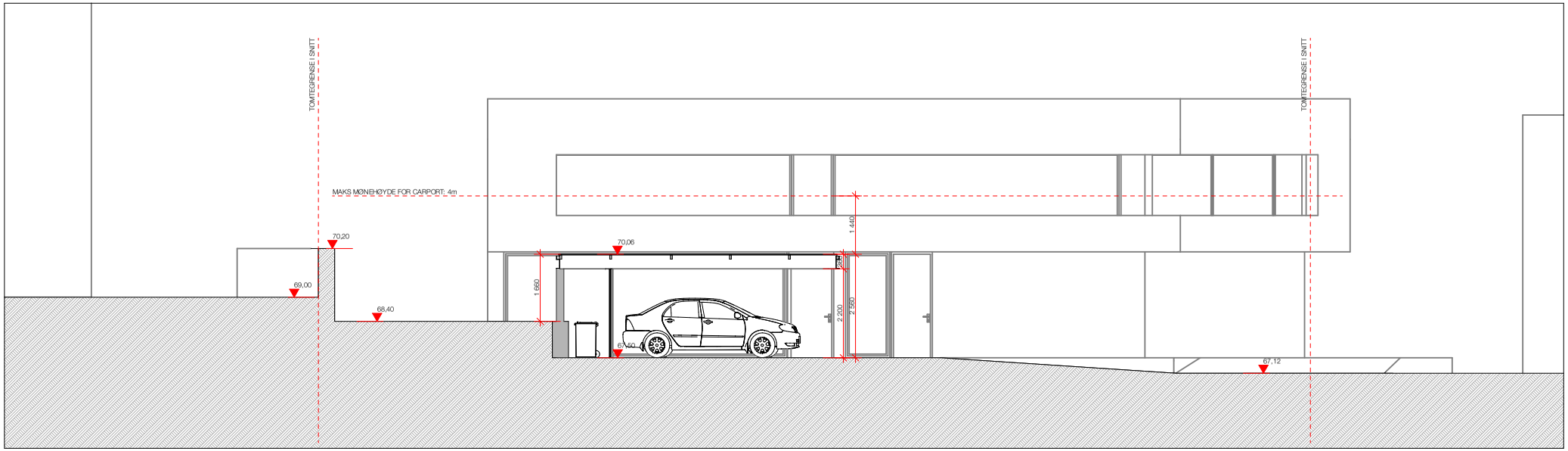
Bakkebråtet 12a

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

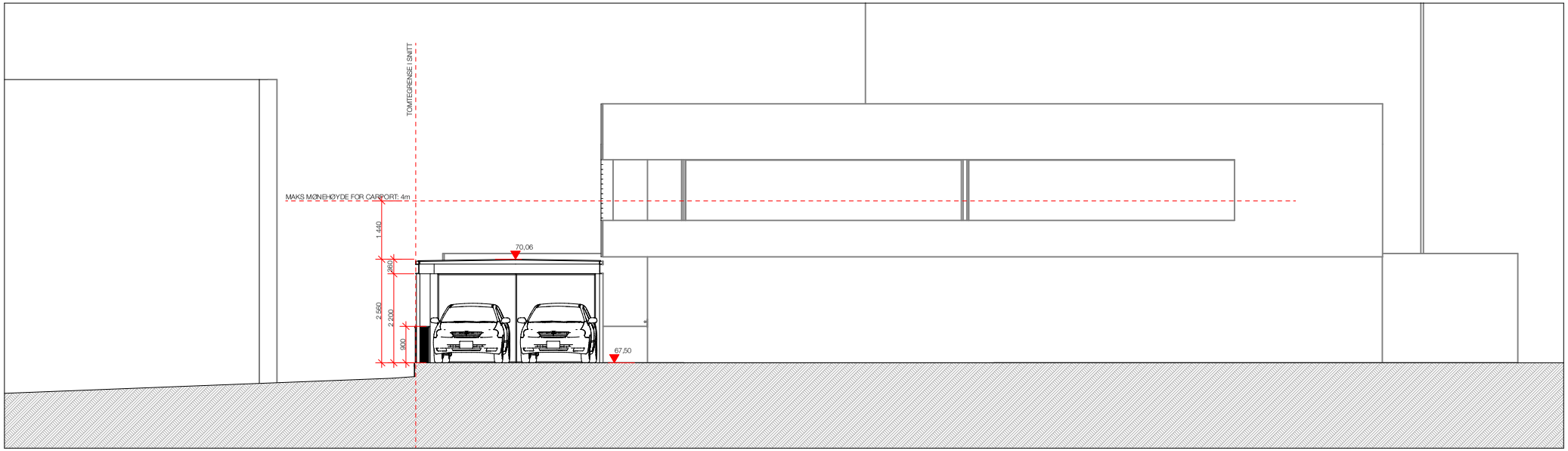
BIM med ARCHICAD 25 NOR Plassering: J:\Volume\RAMP 1-01 - RAMP Prosjekt\01 - Aktive Prosjekt /22-2150 Bakkebråtet 12 A\01 - Prosjektfiler\2150_01.pln

Kommune:	Tiltakshaver:	Prosjekterende:	Filnavn:	Målestokk (A3):	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Dato:	Revisjon nr.:
Stavanger	Jacobsen	Ramp AS	2150_01.pln	1:100	UØL	TG	A40-01	09.06.2022	

Kommunenr:	Gnr/bnr/fnr/snr:	Prosjektnr.:	Fase:	Type tegning:
1103	28/2922	2150	Rammesøknad	Fasader



A



B

Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar

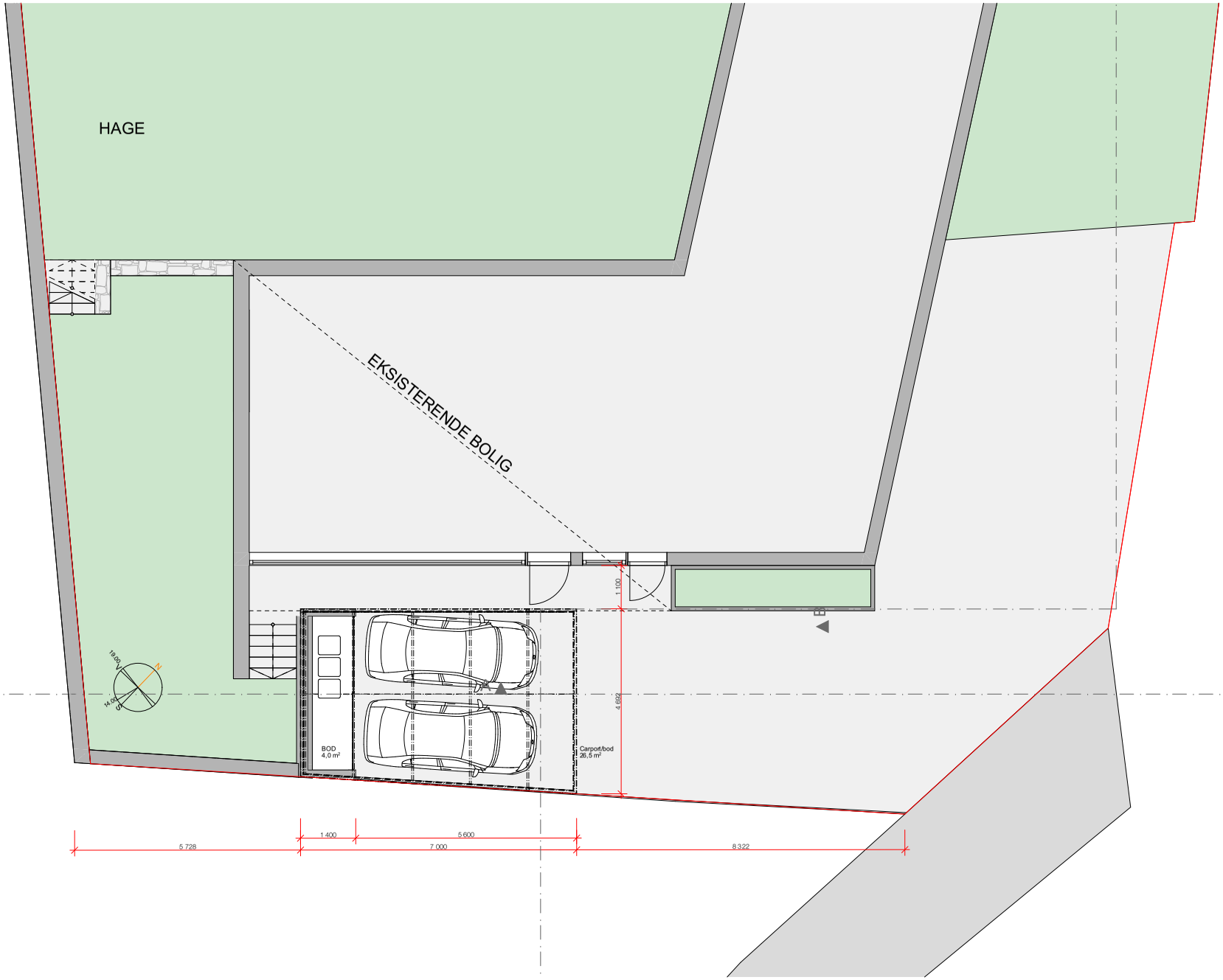
Prosjekt:

Bakkebråtet 12a

© Alle rettigheter tilhører utbrende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

BIM med ARCHICAD 25 NOR Plassering: J:\Volume\RAMP 1/01 - RAMP Prosjekt/01 - Aktive Prosjekt /22-2150 Bakkebråtet 12 A/01 - Prosjektfiler/2150_01.pln

Kommune:	Tiltakshaver:	Prosjekterende:	Filnavn:	Målestokk (A3):	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Dato:	Revisjon nr.:
Stavanger	Jacobsen	Ramp AS	2150_01.pln	1:100	UØL	TG	A30-01	09.06.2022	
Kommunenr:	**Gnr/bnr/fnr/snr:**	**Prosjektnr.:**	**Fase:**		**Type tegning:**				
1103	28/2922	2150	Rammesøknad		Snitt A og B				



Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar

Prosjekt:

Bakkebråtet 12a

© Alle rettigheter tilhører utbrende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

BIM med ARCHICAD 25 NOR Plassering: /Volumes/RAMP 1/01 - RAMP Prosjekt/01 - Aktive Prosjekt /22-2150 Bakkebråtet 12 A/01 - Prosjektfiler/2150_01.pln

Kommune:	Tiltakshaver:	Prosjekterende:	Filnavn:	Målestokk (A3):	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Dato:	Revisjon nr.:
Stavanger	Jacobsen	Ramp AS	2150_01.pln	1:100	UØL	TG	A20-01	09.06.2022	

Kommunenr:	Gnr/bnr/fnr/snr:	Prosjektnr.:	Fase:	Type tegning:
1103	28/2922	2150	Rammesøknad	Plan 1. Etasje

SEKSJONERING M/ VEDTEKTER

21/35882

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613320109
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
250471	RØDDE JORID SANDE		BAKKEBRÅTET 12A, 4026 STAVANGER
050368	RØDDE KÅRE		BAKKEBRÅTET 12 A, 4026 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	28	2922

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	28	2922	0	1	152 / 320	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	2922	0	2	168 / 320	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
1436205
15 NOV 2021
STATENS KARTVERK

Tinglyst 15.11.2021
dok.nr. 1436 205

21/35882

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	org.nr. 964 965 226 - MVA, K7004	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kåre Rødde	[redacted]	ikr@ikr.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Bakkebråtet 12 A	4026	Stavanger	[redacted]

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	28	2922	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[redacted]	Jorid S. Rødde	1/2
	Kåre Rødde	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	152		13				25				37				49			
2	B	168		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		320		Nevner =				320											

Dato	Innsenderens underskrift
13.10.2021	Kåre Rødde

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13.10.2021	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavanger 13.10.2021	Jorid S. Rødde	Jorid S. Rødde
Stavanger 13.10.2021	Kåre Rødde	Kåre Rødde

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	28	2922	—

Dato	Underskrift	Stempel
21.10.2021	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
13.10.2021	Kåre Rødde

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Tinglyst 15.11.2021
dok.nr. 1436205



1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 2922

Vedlegg 2 av 4

1.etasje

BYGGHERRE: Fam. Rødde			
Bjerkreim Bygg AS	TEGN. Erik Bjørnstad	PROSJ.NR. Bakkebrøtet 12	
	GODKJ.		
	MÅL 1:50	TEGNINGS NR. 101	REV. B
	DATO 27.02.20		

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM DE IKKE MEDVIRKER I

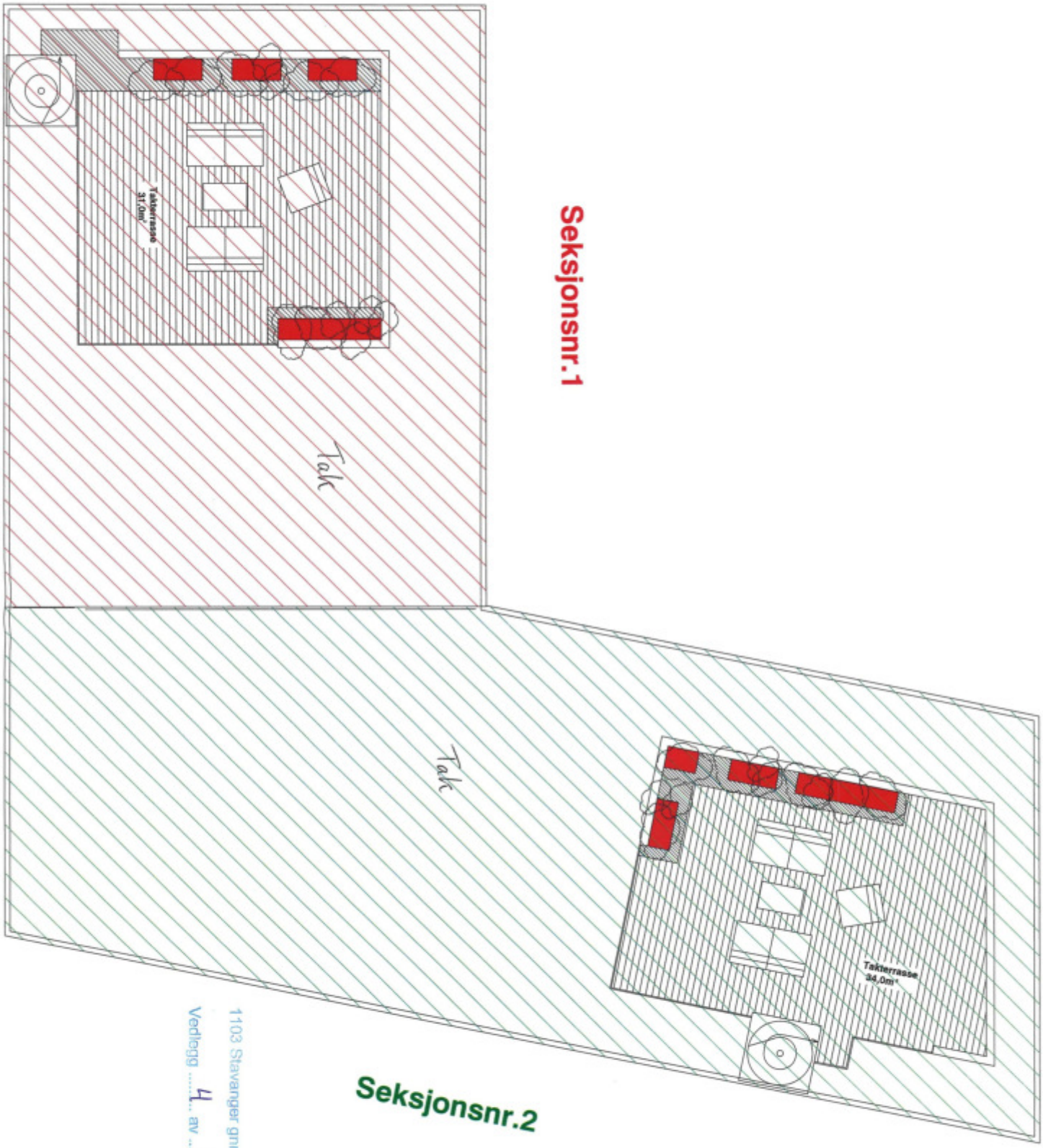


1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 2922
Vedlegg 3 av 4

2.etasje

BYGGHERRE: Fam. Rødde			
Bjerkreim Bygg AS	TEGN. Erik Bjørnstad	PROSJ.NR. Bakkebråtet 12	
	GODKJ.		
	MÅL 1:50	TEGNINGS NR. 102	REV. B
	DATO 27.02.20		

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM DE IKKE MEDVIRKER I



1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 2922

Vedlegg 4 av 4

Takterrasser

BYGGHERRE:	Fam. Rødde		
Bjerkreim Bygg AS	TEGN. Erik Bjørnstad	PROSJ.NR. Bakkebrøtet 12	
	GODKJ.		
	MÅL 1:50	TEGNINGS NR. 115	REV. B
	DATO 27.02.20		

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM DEN IKKE MEDVIRKER I

21/35882

BOLIGSAMEIET Bakkebråtet 12 A/B
GNR.28 – BNR.2922 i Stavanger Kommune

VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr.28, gnr.2922 i Stavanger Kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er boligsameiet Bakkebråtet 12. Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av bruksenhet, samt en eksklusivrett til utearealet, se vedlagte kart. Eierne plikter selv til å holde sin bruksenhet og eksklusive uteareal vedlike og oppdatert, samt dekke kostnader som påløper ved dette.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin eierbrøk

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Styret

Styret skal bestå av to medlemmer, en styreformann og ett styremedlem, hver fra forskjellig seksjon. Styret velges for to år av gangen. Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det utarbeides årsoppgjør.

4. Gjerde og lignende

Det er ikke tillatt å sette opp avskjerming, hekk, beplantning eller andre installasjoner som i høyde og utførelse vesentlig forringer naboens sol og utsiktsforhold. Gjerde med høyde opp til 230 cm og hekk opp til 2 m er tillatt.

5. Ansvars- og kostnadsfordeling

Drift og felleskostnader.
Styret skal sørge for at det etableres nødvendige driftsavtaler for felles vei mm.

Sameiet kan etter vedtak i styret gi tjenesteleverandører adgang til utendørs tilleggsareal der dette er hensiktsmessig i driftsøyemed for eksempel i forbindelse med behovet for å snu ved brøyting av felles vei, for å unngå at snøen brøytes inn på seksjonenes snuareal.

Sameiet har etter eierseksjonslovens bestemmelser ellers adgang til bruksenhetene for nødvendig tilsyn og vedlikehold av installasjoner mv.

Vedlikehold av seksjoner og tilleggsareal
Sameierne har plikt til å sørge for at deres bolig og uteareal vedlikeholdes forsvarlig. Ytre og indre vedlikehold av egen bolig skal som hovedregel bekostes av den som eier seksjonen.

Feil og mangler ved boligen som kan medføre ulempe for naboseksjon eller felles anlegg skal alltid varsles skriftlig til sameiets styre, som vil vurdere tiltak og om det kan være aktuelt at forholdet vil kunne dekkes av sameiets forsikringer. Det samme gjelder dersom årsaken kan ha sammenheng med naboseksjon eller felles anlegg.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret besørge dette utført for seksjonseiers regning etter forutgående skriftlig anmodning om tiltak. Det skal være gitt god mulighet til å etterkomme anmodningen før styret kan iverksette tiltak, med mindre det er presserende med avbøtende tiltak for å unngå nødig skade på sameiets eiendom, herunder andre seksjoner.

6. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner der annet ikke er bestemt og lovens ufravikelige regler ikke er til hinder for dette.

Tvistløsning

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal det avgjøres ved de ordinære domstoler.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER

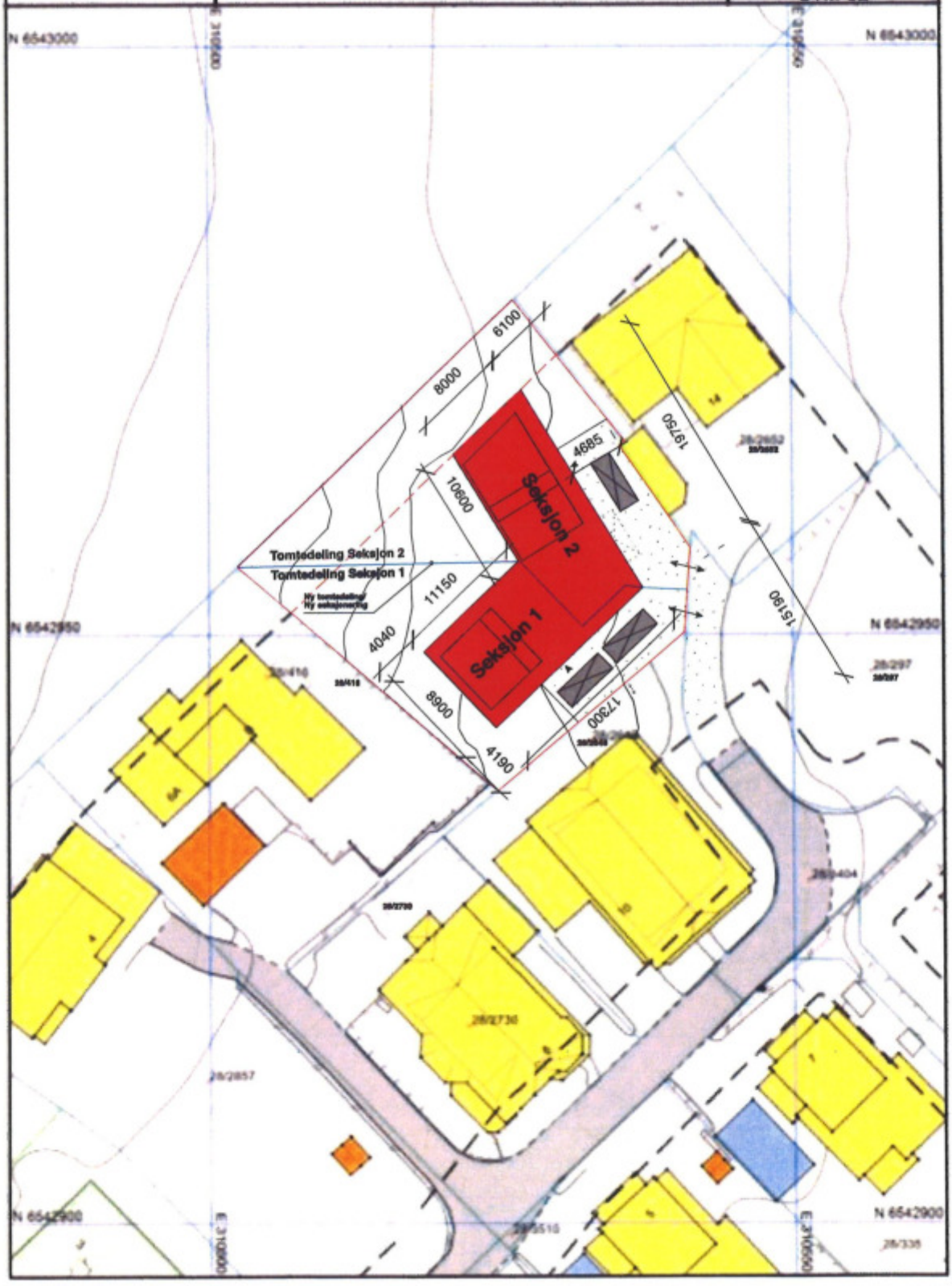
STAVANGER KOMMUNE

Situasjonskart

Eiendom: 28/2922
Dato: 25.06.2019
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



SERVITUTTER

HILDE FEY LUNDE
KERSTEN FEY
STEINSKYVEIEN 9
4007 STAVANGER

ORGANISASJONSNR. 964965226.

Naboerklæring

Rett kopi bekreftes
NG

Undertegnede, som eier av gnr 28, bnr 2922,

Avgir nedenforstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra stavanger Kommune. x)

Gnr. 28, bnr. 297 gis med dette veirett på privat vei over nevnt eiendom.

Dato 26.04.2020.....

Eier av gnr 28, bnr 297.....

KERSTEN FEY .....

Fødselsnr 050373 .....

Eier av gnr 28, bnr 2922

.....

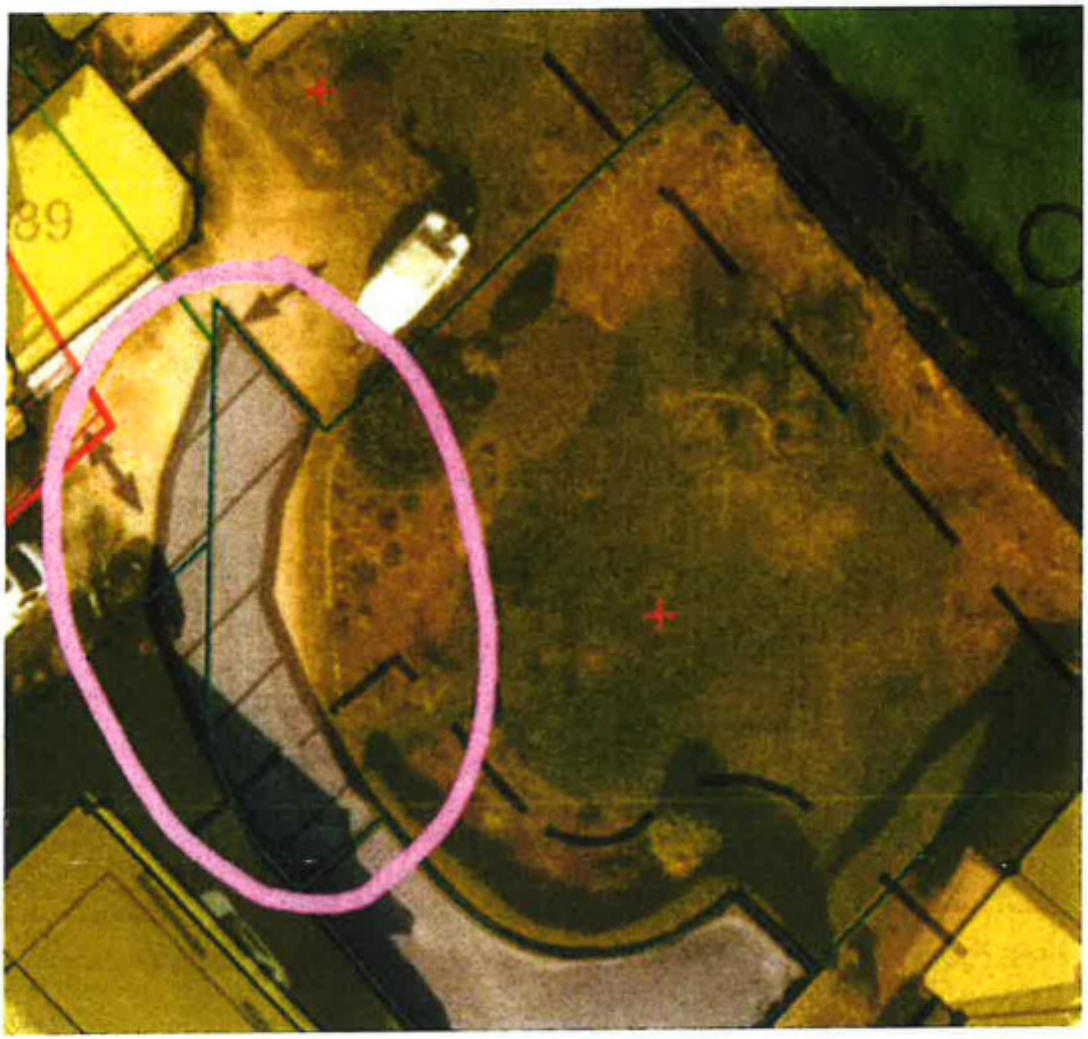
Fødsselsnr. 050368 .....

HILDE FEY LUNDE
FØDSELSNR 310374

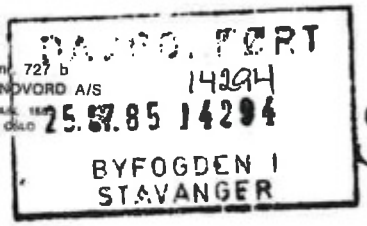
Jarid Sandø Rodde
250471

Doknr: 2476746 Tinglyst: 19.05.2020
STATENS KARTVERK

x) Org.nr. for Stavanger kommune iht. brreg.: 964965226.


89

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S



Skjøte

Undertegnede: Eide Ragnvald

født: 28.02.1916 Personnummer: 31517

skjøter og overdrar herved til
Stangeland Bjørn Aage
Egeland Kirsten Margrethe

født: 19.09.1949 Personnummer: 27784
06.04.1949 39043

min/vår eiendom: Bakkebråtet 10

g.nr. 28 b.nr.[1] 2648 og 2649

matr. nr. til gate/vei[1]

i: Stavanger kommune.

Kjøpesummen kr. 200.000,-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Kjøper har rett til å føre vann og kloakkledning over selgers eiendom, gnr.28 bnr.297.
Kjøper har veigrett over gnr.28 bnr.297

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

Stavanger den 24.07 19 85

Ragnvald Eide
Utstederens underskrift.

personnr. 280216

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

Stavanger den 24.07 19 85

Samson Korsand
Navn

Født: 141055
Eilert Sundtsgt 50
Adresse

Dag Jespersen
Navn

Født: 170856
Parkveien 29, Sandnes
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Johanne Margrethe Eide

Personnr 190429

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

Stavanger den 24.07 1985

Samson Korsand	Dag Jespersen
Navn	Navn
Født: 141055	Født: 170856
Eilert Sundtgt 50	Parkveien 29, Sandnes
Adresse	Adresse

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

Dagbokført
22.Aug.80 11712

28 . 297 28

bnr. 416. ir veiret til eie[illegible]
i Bakkebrotet i skiftet mellom disse eiendommene
gnr. 28 bnr. 375.
Veien oppmåles i bredde maks. 4 m[illegible],
vår side av grenselinjen.

Leikanger ...den 30/2 - 1980

Ragnvald Eide

Til vitterlighet

Lars Gulbrandsen født 2-12-1912

Hans F. Lund født 14-6-1910

Bergen den 17/3-80

Tor Simonsen Eide

Til vitterlighet

Marit Eggen født 4/9-46

Einar Melheim født 18.7.49

Rett kopi bekreftes NG
STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT

25.02.87 03646
BYFOGDEN I
STAVANGER

E R K L Æ R I N G

I anledning av at Tove Eide Moreno søker om tillatelse til å føre opp enebolig m/hybel på gnr. 28, bnr.2652, 2,7m fra min eiendomsgrense, erklærer jeg som eier av gnr. 28, bnr. 297, at jeg på min eiendom ikke vil føre opp bygning som kommer nærmere nabogranse enn avstanden mellom bygningene (7,7m) oppnås.

Denne erklæringen kan tinglyses som hefte på gnr. 28, bnr. 297, hos Sorenskriveren i Stavanger.

Stavanger, den 20/12 1986.

Reginald Eide
underskrift eier

Johanne Margrethe Eide
underskrift eiers ektefelle

Til vitterlighet:

Ingolf Lode født: 3/4-1917 adr.: 4358 Nærbø

Margrethe Lode født: 25/5-1921 adr.: 4350 Nærbø

Ekt kopi bekreftes
NG

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bakkebråtet 12A
Gnr. 28 Bnr. 2922 Snr. 1 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-22-0150

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Martin Soland Varhaug
Telefon / Mobil: / 41 26 29 13
E-post: varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater