KIRKESTIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Årsregnskap
Regulering
Kart
Matrikkelutskrift
Kommunale opplysninger
Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Seksjonering
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Kirkestien 5, 4012 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 55, bnr. 609, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 25.06.2024 **Rapportdato:** 06.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20484-2259 **Referansenummer:** OE1571

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rogatakst AS

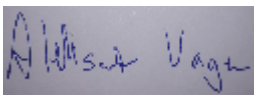
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2021, som går over 3 etasjer.
Boligen har 3 soverom, 2 stuer, 1 spisestue/kjøkken og 3 våtrom.
Det er en balkong utenfor stuen i 3. etasje.
Det er ikke nevneverdig slitasje, hverken innvendig eller utvendig.

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

Enebolig - Byggeår: 2021

Gå til side

UTVENDIG

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.
Det er montert snøfangere på taket.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av tegl.

Boligen har saltak som takform.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Konstruksjonen har lufting via utvendig beslag.
Taket er isolert ned mot 3. etasje.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2020, med unntak av kjøkkenvinduet som er fra 2024.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har dører av tre, fra 2020.
Det er 3-lags glass i dørene.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.
Hoveddøren har Yale Doorman montert.

Det er en balkong utenfor stuen i 3. etasje på 12m2.
Rekkverket er av aluminium, og har en høyde på 107 cm.
Det er terrassebord av rillet kebony som gulv.
Membranen er asfalttekking.

Det er 2 plattinger utenfor 1. etasje, på hver side av boligen.
Disse er på 5m2 hver, og har terrassebord av rillet kebony som gulv.

Gå til side

INNVENDIG

Boligen har like overflater:
Det er 1-stavs parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer/dører.
Takhøyden i 3. etasje er på 301 cm. I 3. etasje og deler av 1. etasje er det perforert gips/akustikkplater i taket.
Eier opplyser at veggene har type skrugips, som gjør at skruer/gjenstander kan festes i veggen på normal måte.
Eier opplyser også at innerveggene er isolerte.

1. etasje har støpt plate av betong, på grunnen.
2. og 3. etasje har bjelkelag av tre.

Boligen har en trapp av tre, fra byggeår.
Det er både åpne og tette trinn, og det er montert håndløper samt rekkverk.

Innvendig har boligen slette finérdører av eik, med skjulte hengsler.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er også montert pakning i karmene.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1 og 2.. etasje er relativt like i utforming:
Badet er fra byggeår.
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

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

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er innredning/skap, opplegg til vaskemaskin, ventilasjonsanlegg, fordelerskap og varmtvannsbereder.
Våtrommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra uno form.
Det er malte, slette fronter med soft-close.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er 1-stavs parkett på gulvet, malt gips på vegger og i tak.
Vannrør er rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Avtrekket ledes ut av boligen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje. Her er også hovedstoppekranen plassert.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er fra byggeår.
Det er varmegjenvinning i anlegget.
Det er tilluft/avtrekk i samtlige rom.
Ventilasjonsanlegget er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Det er installert takintegrerte høytalere i samtlige rom, unntatt bod under trapp og vaskerom.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2020, og er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Boligen har vannbåren varme.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
For full oversikt over alle rom med vannbåren varme, se oversikten på bildet under.
Anlegget er koblet sammen med en varmekjele som henger rett over fordelerskapet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon fra elektriker på utført arbeid.

Boligen har både sprinkleranlegg, røykvarsler og brannslukker.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen har drenerende masser og drensrør fra byggeår.

Boligen har støpt plate av betong, med stripefundamenter, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra bygget.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

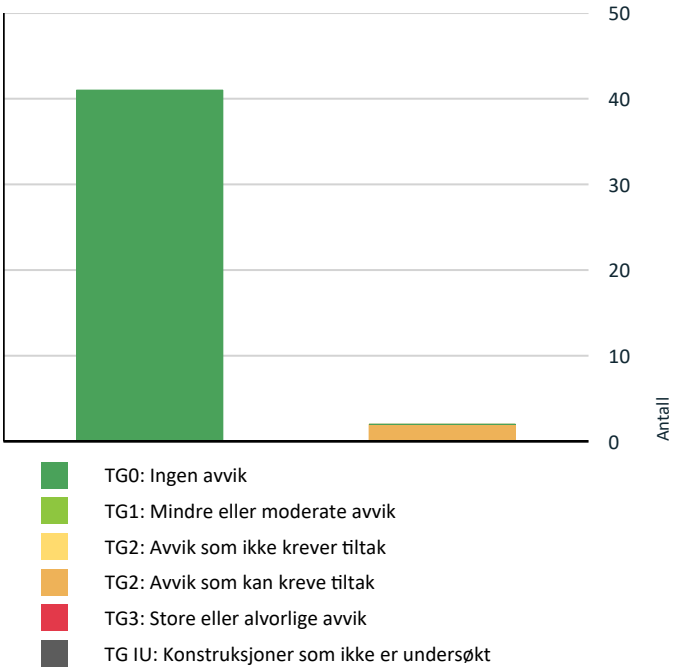
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.
Det er montert snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av tegl.
Det er registrert utvendig lufting i teglen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak som takform.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Konstruksjonen har lufting via utvendig beslag.
Taket er isolert ned mot 3. etasje.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2020, med unntak av kjøkkenvinduet som er fra 2024.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Dører

Boligen har dører av tre, fra 2020.

Tilstandsrapport

Det er 3-lags glass i dørene.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.
Hoveddøren har Yale Doorman montert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stuen i 3. etasje på 12m2.
Rekkverket er av aluminium, og har en høyde på 107 cm.
Det er terrassebord av rillet kebony som gulv.
Membranen er asfalttekking.

Det er 2 plattinger utenfor 1. etasje, på hver side av boligen.
Disse er på 5m2 hver, og har terrassebord i rillet kebony som gulv.

INNVENDIG

Overflater

Boligen har like overflater:
Det er 1-stavs parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer/dører.
Takhøyden i 3. etasje er på 301 cm. I 3. etasje og deler av 1. etasje er det perforert gips/akustikkplater i taket.
Eier opplyser at veggene har type skrugips, som gjør at skruer/gjenstander kan festes i veggen på normal måte.
Eier opplyser også at innerveggene er isolerte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har støpt plate av betong, på grunnen.
2. og 3. etasje har bjelkelag av tre.

De atørste høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 0,5 cm. Det er målt på stue/kjøkken og gang.
2. etasje: 0,7 cm. Det er målt på stue og soverom 1.
3. etasje: 0,5 cm. Det er målt på stuen.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendige trapper

Boligen har en trapp av tre, fra byggeår.
Det er både åpne og tette trinn, og det er montert håndløper samt rekkverk.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette finérdører av eik med skjulte hengsler.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er også montert pakning i karmene.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er 1 cm fall på hele gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:50-fall 80 cm ut fra sluket, eller 1:100-fall på hele gulvet, iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning/skap, opplegg til vaskemaskin, ventilasjonsanlegg, fordelerskap og varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Våtrommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet, mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1-1,3 cm.

Tilstandsrapport

I dusjsonen er det 6-12 mm fall.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en dupp i gulvet langs glassvegg, mellom glassvegg og vegghengt baderomsmøbel. Ved en eventuell vannlekkasje eller vannsøl, vil det ligge igjen vann her. Det er videre avrenning fra duppen og mot sluket, dersom glassveggen heves eller fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket kan glassveggen løftes 1 cm, slik at det er avrenning under glassveggen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

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



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

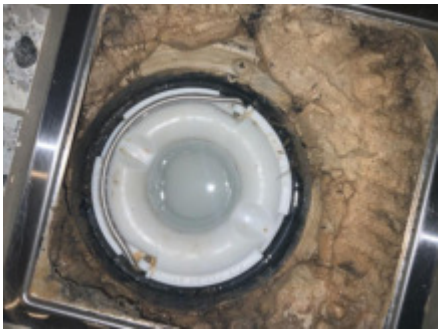
TG 0 Overflater Gulv

Badet har flis på gulv samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet, mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
I dusjsonen er det 7-15 mm fall.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med foldbare glassvegger og vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra uno form.
Det er malte, slette fronter med soft-close.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er 1-stavs parkett på gulvet, malt gips på vegger og i tak.
Vannrør er rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje. Her er også hovedstoppekranen plassert.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er fra byggeår.
Det er varmegjenvinning i anlegget.
Det er tilluft/avtrekk i samtlige rom.
Ventilasjonsanlegget er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

TG 0 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2020, og er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Andre installasjoner

Det er installert takintegrerte høytalere i samtlige rom, unntatt bod under trapp og vaskerom.

TG 0 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
For full oversikt over alle rom med vannbåren varme, se oversikten på bildet under.
Anlegget er koblet sammen med en varmekjele som henger rett over fordelerskapet.

Tilstandsrapport





TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon fra elektriker på utført arbeid.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

11. 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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har både sprinkleranlegg, røykvarsler og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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 på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenerende masser og drensrør fra byggeår.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt plate av betong, med stripefundamenter, fra byggeår.

Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

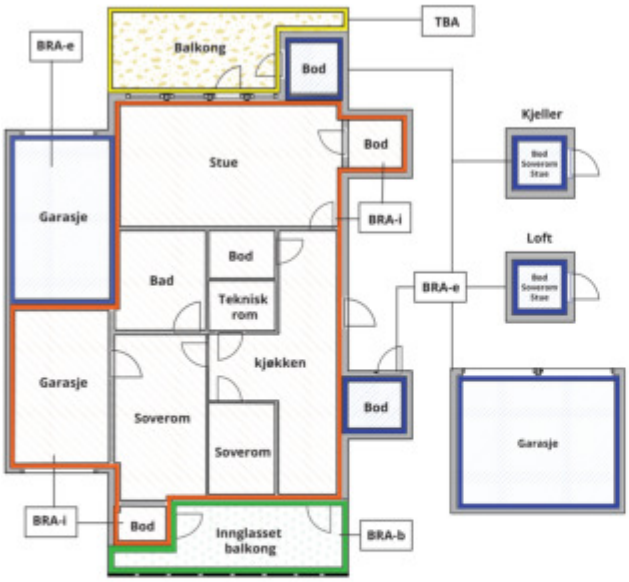
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	50			50	10		50
2. etasje	50			50			50
3. etasje	26			26	12	10	36
SUM	**126**				**22**	**10**	**136**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Bod , Vaskerom , Stue/kjøkken , Bad		
2. etasje	Stue/gang, Bad , Soverom , Soverom 2		
3. etasje	Stue/kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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: Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra 3. etasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kjartan Melberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	609		5	12.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kirkestien 5

Hjemmelshaver
Melberg Kjartan, Melberg Kjersti

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, platting foran og bak boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse sameiebrøk, på 127/973.

Ellers ingenting å bemerke.

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.06.2024		Ikke vist		Nei
Tegninger	26.06.2024		Ikke vist		Nei
Dokumentasjon	26.06.2024		Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2024		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	26.06.2024		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	26.06.2024		Innhentet		Nei
Megler	26.06.2024		Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter	26.06.2024		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.06.2024		Ikke vist		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.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/OE1571

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	317240124

Adresse	Kirkestien 5		
Postnummer	4012	**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?**	3år2mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Eika	**Polise/avtalenr.**	6695217/3
Selger1fornavn	Kjartan	**Selger1etternavn**	Melberg
Selger2fornavn	Kjersti	**Selger2etternavn**	Melberg

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

Firmanavn: Steinnes VVS

Redegjør for hva som er gjort og når: Fiksing av hull i rør fra vask (garatisak kort tid etter overtakelse av nytt hus)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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: Ikke aktuelt

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 11.06.2024

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

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 Ikke aktuelt. Nytt hus i 2021.

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

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
11.06.2024

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

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.

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
11.06.2024

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.

Melberg, Kjersti

Signert av

Melberg, Kjartan

Signert av

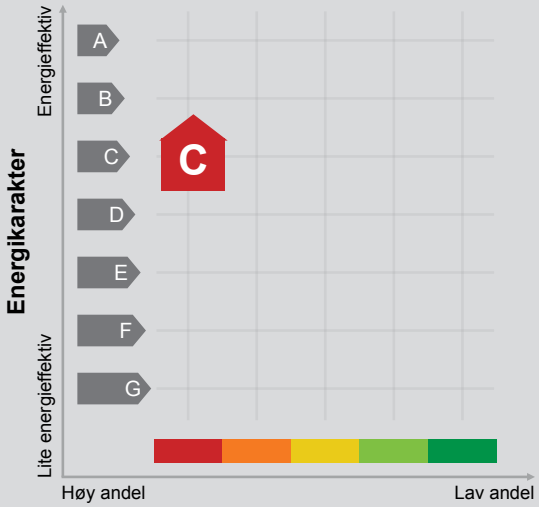
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.06.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkestien 5
Postnummer	4012
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	609
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300750213
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-379
Dato	22.07.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 18 200 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

ÅRSREGNSKAP

BankID Signing
Kjell Sæland Hafnor
2024-05-07

BankID Signing
Tom Gyran
2024-05-07

BankID Signing
Kjartan Melberg
2024-05-07

BankID Signing
Irene Loftsgård Helle
2024-05-07

BankID Signing
Gunnhild Vik
2024-05-07

BankID Signing
Anne-Grethe Hansen
2024-05-07

BankID Signing
Jan Tore Fodnestøl
2024-05-08

BankID Signing
Stein Ivar Rødland
2024-05-08

Årsregnskap 2023
Trekantkvartalet

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 927 031 817

RESULTATREGNSKAP

TREKANTKVARTALET

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	**Note**	**2023**	**2022**
Innbetalt felleskostnader	1	166 336	154 203
Sum driftsinntekter		**166 336**	**154 203**
Drift og vedlikehold	1, 3	26 646	18 557
Regnskapshonorar		14 064	19 526
Forsikringer		36 317	33 778
Annen driftskostnad	4	81 856	83 146
Sum driftskostnader		**158 883**	**155 006**
Driftsresultat		**7 453**	**-802**
Resultat		**7 453**	**-802**
Årsresultat	**5**	**7 453**	**-802**

BALANSE

TREKANTKVARTALET

EIENDELER	**Note**	**2023**	**2022**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		11 387	10 420
Sum fordringer		**11 387**	**10 420**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		60 354	55 282
Sum omløpsmidler		**71 742**	**65 702**
Sum eiendeler		**71 742**	**65 702**

BALANSE

TREKANTKVARTALET

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		55 316	47 863
Sum opptjent egenkapital		**55 316**	**47 863**
Sum egenkapital	**5**	**55 316**	**47 863**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 426	17 839
Sum kortsiktig gjeld		**16 426**	**17 839**
Sum gjeld		**16 426**	**17 839**
Sum egenkapital og gjeld		**71 742**	**65 702**

Stavanger, 07.05.2024
Styret i Trekantkvartalet

Anne-Grethe Hansen styremedlem	Kjell Sæland Hafnor styremedlem	Jan Tore Fodnestøl styremedlem
Stein Ivar Rødland styremedlem	Gunnhild Vik styremedlem	Kjartan Melberg styreleder
Irene Loftsgård Helle styremedlem		Tom Gyran styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og God regnskapsskikk.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Oppstilling over disponible midler følger følgende oppstilling

Disponible midler fra foregående årsregnskap
Endring i disponible midler

Disponible midler i årets regnskap.

Note 1 Avsatt for fremtidig vedlikehold

	2023	2022
Innbetalt til fremtidig vedlikehold	14 000	12 000
Utført vedlikehold	7 468	6 485
Avsatt for fremtidig vedlikehold	**6 532**	**5 515**

Note 2 Lønnskostnader

Trekantkvartalet har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Drift og vedlikehold

	2023	2022
Renhold	19 178	12 072
Reperasjon/Vedlikehold	7 468	6 485
Sum	**26 646**	**18 557**

Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2023	2022
TV/Internett	67 104	67 104
Andre driftskostnader	6 154	7 987
Brannvern	8 599	8 055
Sum	**81 856**	**83 146**

Note 5 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler		
Resultat	7 453	-802
Endring disponible midler	**7 453**	**-802**
Omløpsmidler	71 742	65 702
Kortsiktig gjeld	16 426	17 839
Pr 31.12.2023	**55 316**	**47 863**

REGULERING

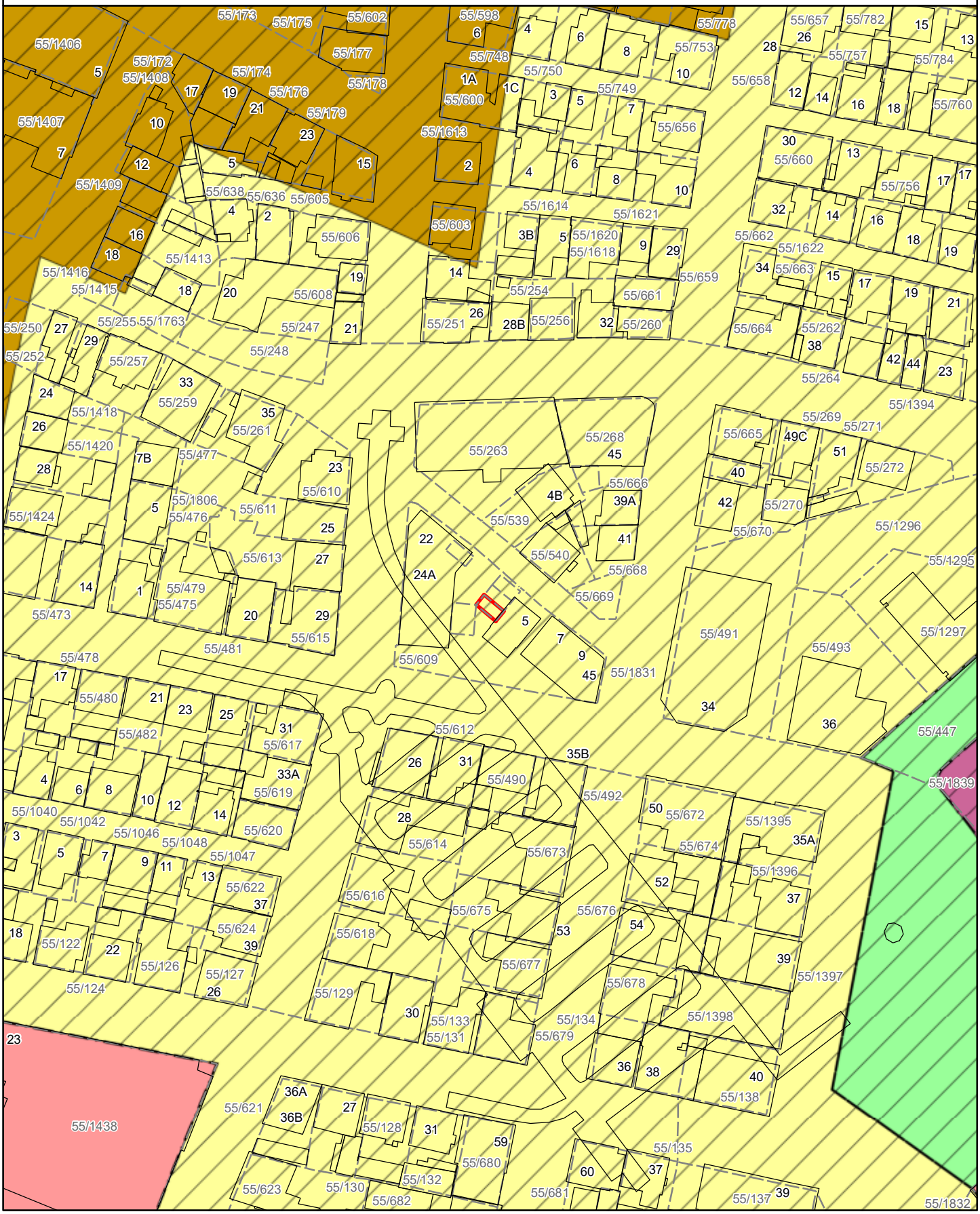
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/609/0/5
Dato: 2024-06-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/609/0/5
Dato: 2024-06-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2401P
Ikrafttredelsesdato: 23.11.2015

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for 2401P
Detaljregulering for Kongsteinsgata 22 og Kirkebakken 28, Storhaug bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 23.11.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12.12.

§1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for en moderat fortetting i kvartalet.

§2 Krav til søknad om byggetillatelse

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Takvinkler og taktekke skal være i stil med omkringliggende bebyggelse. Det samme gjelder materialbruk og fargebruk. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerming/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under $55L_{den}$, jf. T-1442.

§3 Rekkefølgebestemmelser

Fortau
Før brukstillatelse gis for boligene i delfelt B1 skal fortauet o_F3 langs Kongsteinsgata være opparbeidet.

Lekeplass

Før brukstillatelse gis for boligene i delfelt B1 skal den delen av lekeplassen som inngår i gnr 55 bnr 609 være opparbeidet.

Delen av lekeplassen som inngår i gnr 55 bnr 487 skal opparbeides i forbindelse med byggesøknad for denne eiendommen.

Parkering
Felles parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for de tilhørende boliger; f_P1 er felles for B2, og for B1 skal det etableres 3 parkeringsplasser i et carportanlegg. En av plassene skal være HC- parkering.

Sykkelparkeringsplasser i henhold til gjeldende kommuneplan skal være etablert før brukstillatelse gis for de tilhørende boliger.

Forurensing

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal eventuelt foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§4 Fellesbestemmelser

Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede.

Renovasjon

Nedgravde offentlige avfallskontainere i nærheten skal benyttes.

Giftfrie materialer

Det skal benyttes giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

§5 Bebyggelse og anlegg

Boliger – frittliggende småhusbebyggelse

Maksimal utnyttelse: Delfelt B1 600 m^2 BRA

Delfelt B2 400 m^2 BRA

Bebyggelsen skal utformes med varierte høyder, i henhold til plankartet.

Fasadekledning skal være malt panel.

Minimum 40 % av boligene innenfor planområdet skal planlegges og bygges som tilgjengelige boliger i henhold til TEK10.

Delfelt B1 skal bygges ut med inntil 5 boenheter.

Delfelt B2 skal bygges ut med inntil 4 boenheter.

Uteoppholdsareal

Hver av boligene skal ha privat uteoppholdsareal på min. 6 m^2.

Taket over carportanlegget skal være felles uteoppholdsareal for delfelt B1.

F_U skal være felles uteoppholdsareal for delfelt B2.

Lekeplass

Lekeplassen f_L1 skal være felles uteoppholdsareal for alle boligene som inngår i planen.

Lekeplassen skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede.

Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. F_L1 skal opparbeides som en hage; det vil si med variert vegetasjon og maksimalt 30% ikke-permeabelt dekke, som asfalt eller heller.

Muren i sørvestre hjørne av eiendommen i Kongsteinsgata 22

Muren skal bevares, eller erstattes av tilsvarende bruddsteinsmur av likt omfang.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veier, gang-/sykkelveg og fortau er offentlige.

Veg
Kirkestien skal være sperret for biltrafikk i krysset mot Kongsteinsgata.
Vegstengningen skal ikke være til hinder for syklister.
Kirkestien skal opparbeides med dekke som tydelig skiller gående fra syklende.

Fortau
Alle fortau skal ha møbleringsfri sone på min. 1,5 m.

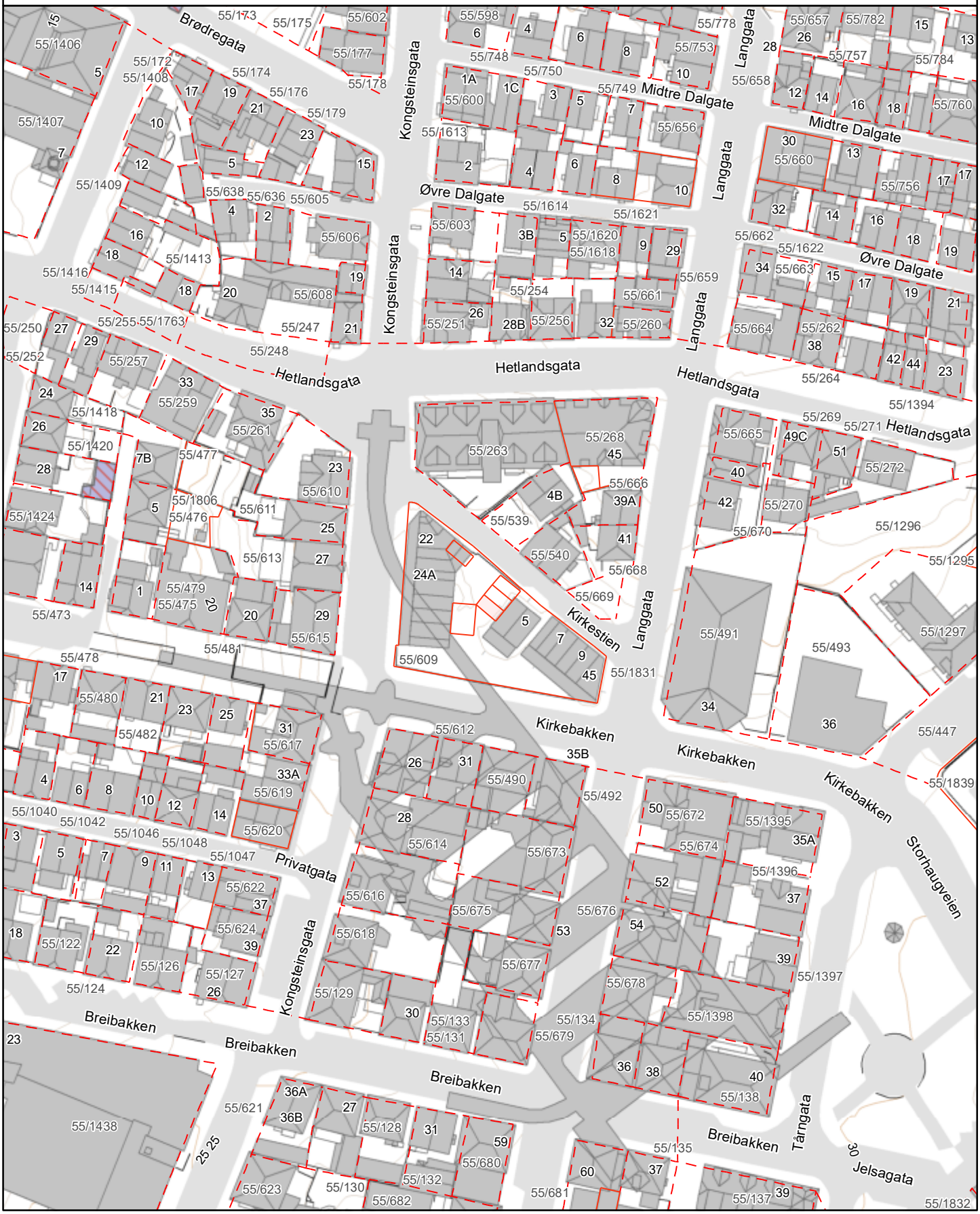
Annen veggrunn – Grøntareal o_AV1
Innenfor o_AV1 kan det etableres vegetasjon for å gi Kirkestien et grønnere preg. Siktlinjer må likevel ivaretas; Busker holdes lavere enn 0,5 m, eventuelt tre skal ha én stamme, og forgreines min. 1,8 m over bakken.

KART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/609/0/5
Dato: 2024-06-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Kirkestien 5, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/609/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.06.2024



Matrikkelkart

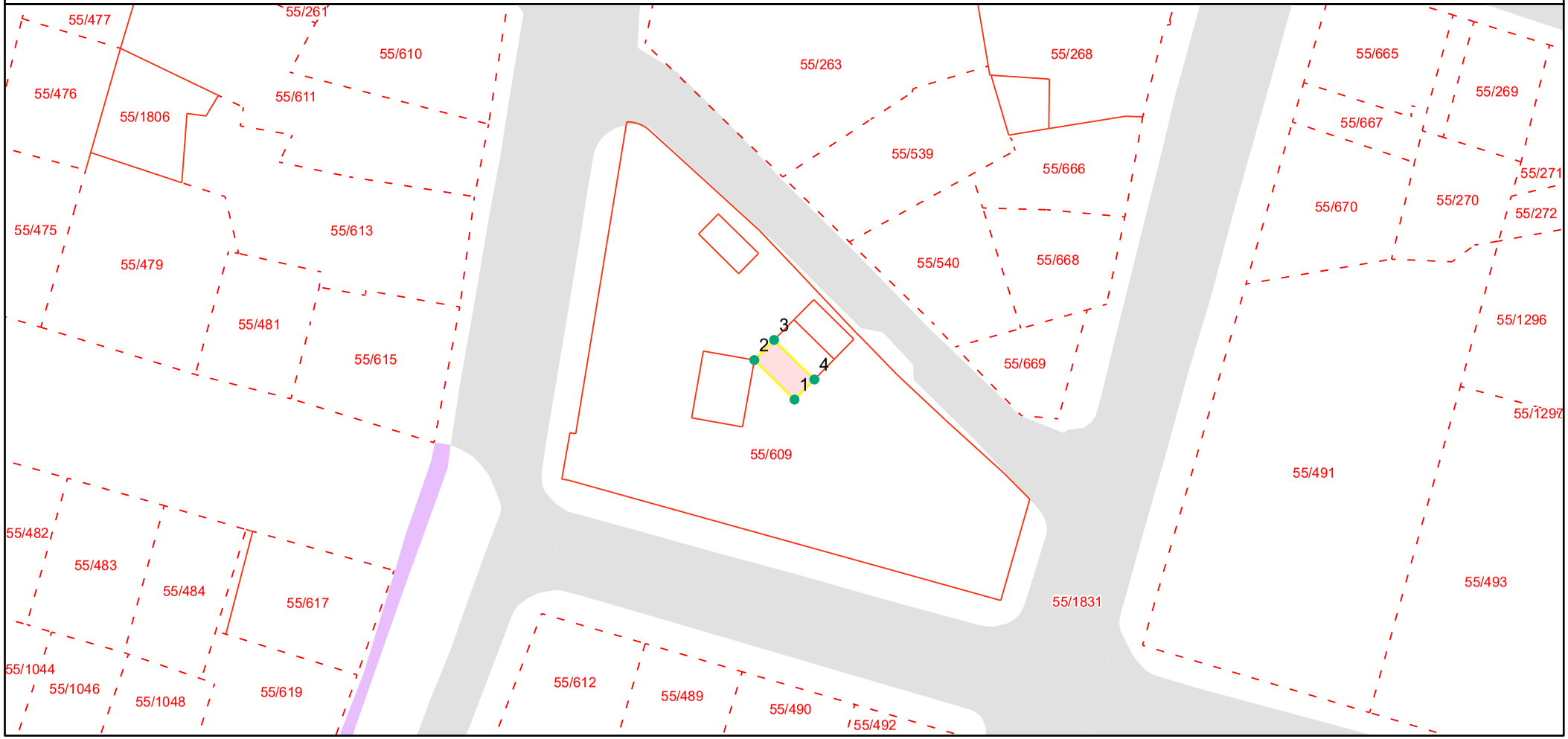
Adresse: **Kirkestien 5, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/609/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.06.2024

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 13 m2

Arealmerknad:

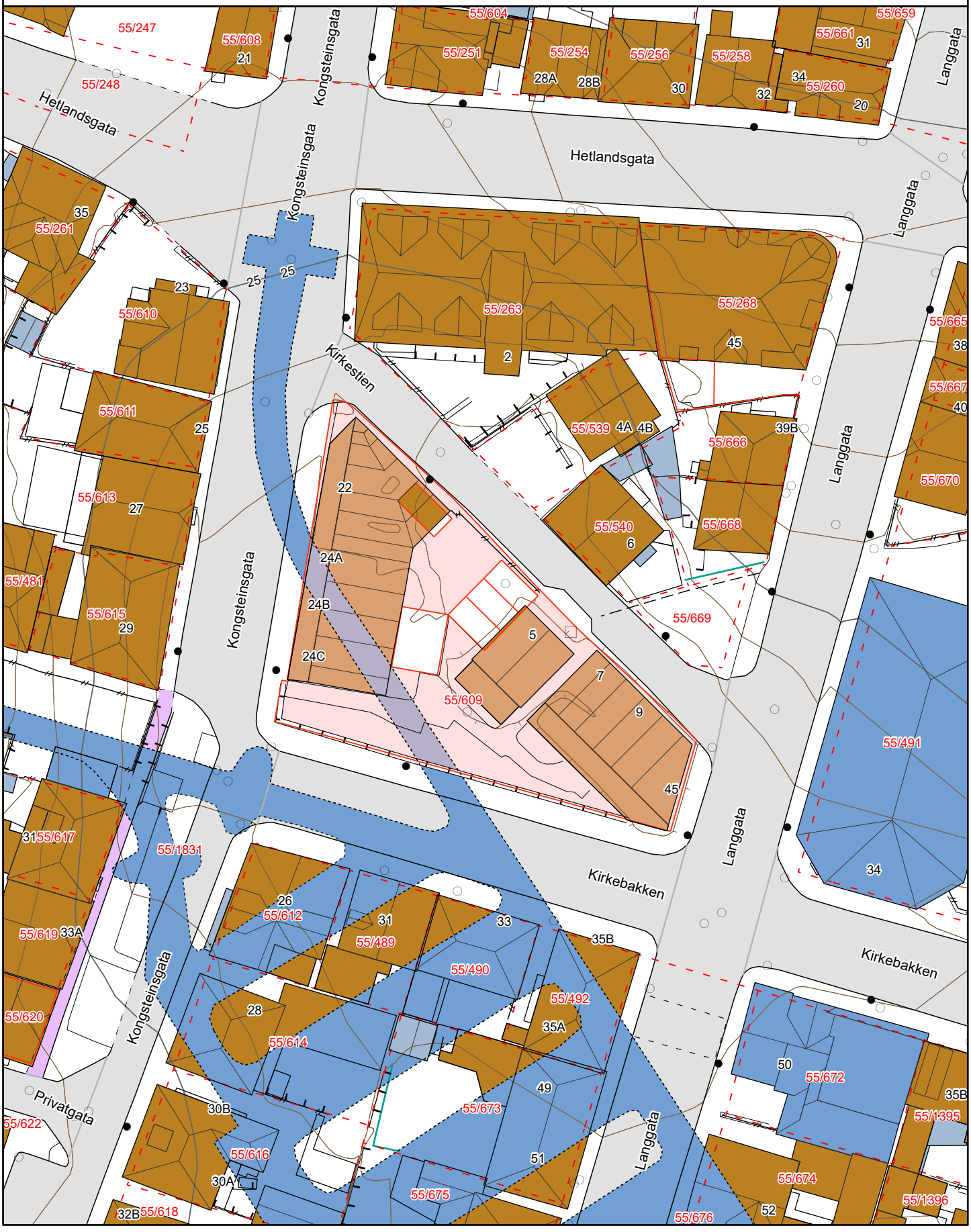
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573475.38	-31462.63	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
2	6573478.9	-31466.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
3	6573480.68	-31464.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0
4	6573477.17	-31460.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0

Oversiktskart

Adresse: **Kirkestien 9, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/609/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 786 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.07.2024



Matrikkelkart

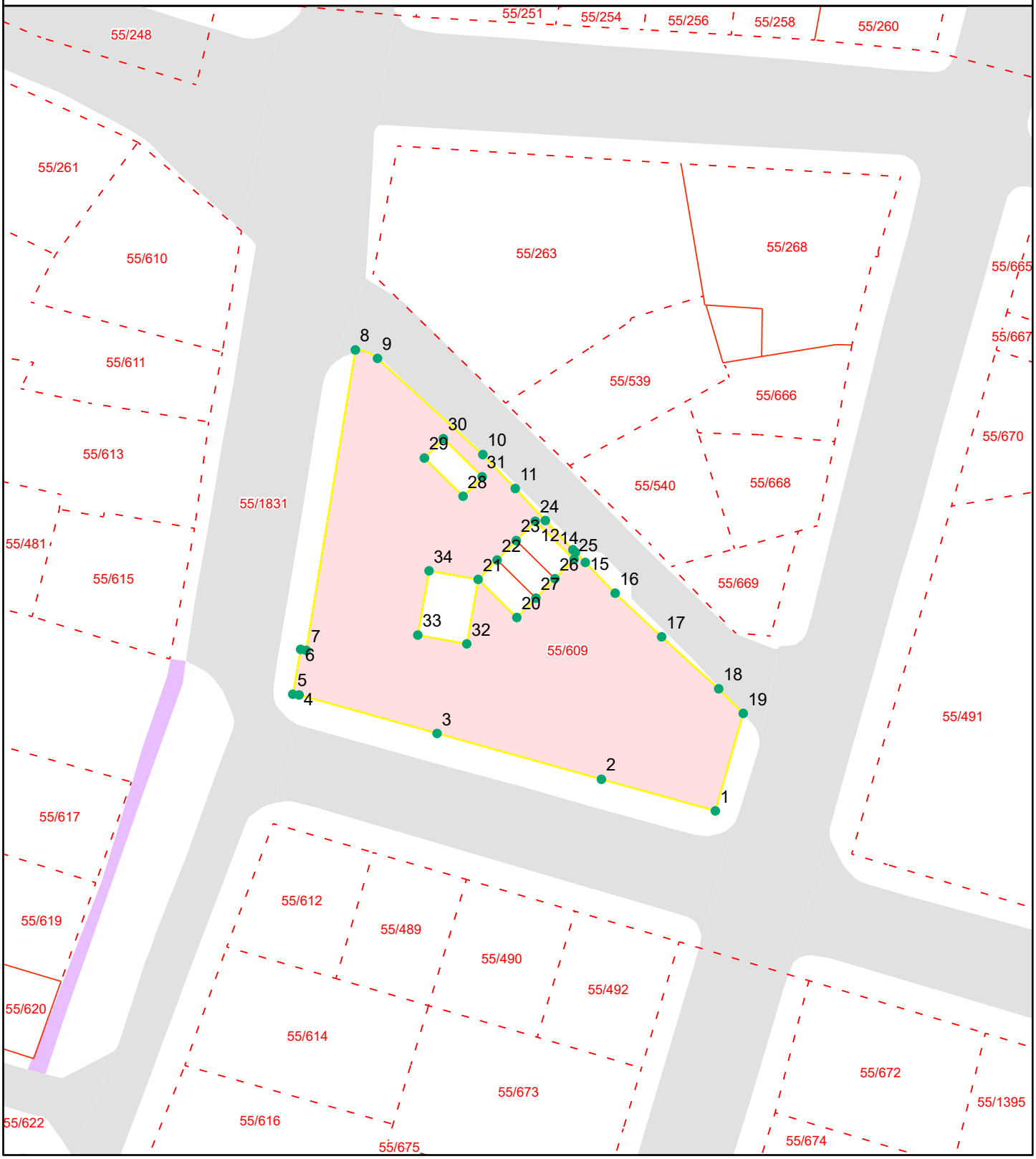
Adresse: **Kirkestien 9, 4012 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/55/609/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 786 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.07.2024

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 786 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573457.54	-31444.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.91	0
2	6573460.46	-31454.82	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.75	0
3	6573464.69	-31469.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.22	0
4	6573468.23	-31482.72	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.59	0
5	6573468.31	-31483.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.2	0
6	6573472.44	-31482.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.52	0
7	6573472.35	-31482.07	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	28.08	0
8	6573500.06	-31477.53	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.24	3.058
9	6573499.28	-31475.49	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.16	0
10	6573490.41	-31465.76	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.33	0
11	6573487.28	-31462.77	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.05	0
12	6573484.33	-31460	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.71	0
13	6573481.63	-31457.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.33	0
14	6573481.39	-31457.22	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.3	0
15	6573480.46	-31456.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.95	0
16	6573477.62	-31453.55	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.88	0
17	6573473.6	-31449.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.12	0
18	6573468.81	-31444	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.2	0
19	6573466.54	-31441.73	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.35	0
20	6573475.38	-31462.63	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
21	6573478.9	-31466.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
22	6573480.68	-31464.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.52	0
23	6573482.48	-31462.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
24	6573484.26	-31460.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0
25	6573480.75	-31457.35	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0
26	6573478.96	-31459.11	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0
27	6573477.17	-31460.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0
28	6573486.57	-31467.59	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0
29	6573490.09	-31471.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
30	6573491.88	-31469.41	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 786 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6573488.36	-31465.83	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.52	0
32	6573472.95	-31467.25	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.59	0
33	6573473.76	-31471.77	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.02	0
34	6573479.69	-31470.73	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0	0

MATRIKKELUTSKRIFT

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.06.2024 15:26

Eiendom 1103-55/609

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	20.10.2020	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	609	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kirkestien 5	4012 Stavanger	Nytorget	Storhaug	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.10.2020	Seksjonering	1103-55/609	Mottaker	12,5
		1103-55/609	Mottaker	27,5
		1103-55/609	Etablert/Endret	0
		1103-55/1831	Berørt	0
		1103-55/609	Avgiver	-77,5

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	300750213			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.04.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	134	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	49/0	0/0	49/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0
H03	Hovedetasje	0	36/0	0/0	36/0

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	28.06.2024	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	609	Fnr:	0	Snr:	5
Adresse:	Kirkestien 5						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	8061

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

22.02.2024 Terminfaktura Kr 8061 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1612,00	0,5	01.01.2024	01.07.2024	Kr 1007,5
BRUKSDEL NEDGRAVD CONTAINER	1	stk	2327,00	0,5	01.01.2024	01.07.2024	Kr 1454,38
FASTDEL VANN	131	m2	9,80	0,500	01.01.2024	30.06.2024	Kr 802,38
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	196,5	m3	7,60	0,500	01.01.2024	30.06.2024	Kr 933,38
FASTDEL AVLØP	131	m2	13,10	0,500	01.01.2024	30.06.2024	Kr 1072,56
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	196,5	m3	10,50	0,500	01.01.2024	30.06.2024	Kr 1289,54
EIENDOMSSKATT BOLIG	1305700,00	promi	2,30	1/1	01.01.2024	30.06.2024	Kr 1501,5

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Din Byggtjeneste AS
Skjævelandveien 20
4322 SANDNES

Dato: 25.11.2022
Saksnummer: 19/02788-39
Deres ref.: Eirik O. Skjæveland

Ferdigattest - gnr/bnr 55/609 - rekkehus

Byggestedsadresse	Kongsteinsgata 22
Ansvarlig søker	Din Byggtjeneste AS
Tiltakshaver	Kirkebakken utvikling AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 13.10.2022, dispensasjon fra TEK17 § 12-4(2) bokstav c) og d) for bolig G datert 22.11.2022 og tilleggsdokumentasjon mottatt 24.11.2022.

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 07.06.2019, med endringstillatelse gitt 09.03.2020, og dispensasjon fra TEK17 § 12-4(2) bokstav c) og d) for bolig G, datert 22.11.2022.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 16.04.2021.

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.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Kopi til:
Kirkebakken utvikling AS, Postboks 829 Sentrum4004 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Din Byggtjeneste AS
Skjævelandveien 20
4322 SANDNES

Dato: 16.04.2021
Saksnummer: 19/02788-25
Deres ref.: 720/31422

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 55/609

Byggestedsadresse	Kongsteinsgata 22
Ansvarlig søker	Din Byggtjeneste AS
Tiltakshaver	Kirkebakken utvikling AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 22.03.2021, samt supplerende dokumentasjon mottatt 13.04.2021 og 16.04.2021.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 07.06.2019, med endringstillatelse gitt 09.03.2020.

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

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

Send inn søknad om ferdigattest
Sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse er det vedlagt brann-notat utarbeidet av Branncon, datert 19.03.2021. Royalimpregnert kledning montert på fasade tilfredsstiller ikke preakseptert ytelse i forhold til brannklassifisering. Notatet gir en brannteknisk vurdering av situasjonen og konkluderer med at bruk av royalimpregnert kledning ikke representerer en uakseptabel økt risiko for personer som bor eller oppholder seg i boenheter. Før søknad om ferdigattest må avvik lukkes enten ved endret løsning eller ved ytterligere dokumentasjon.

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Tiltaket har oppgitt at tomt består av svært lite løsmasser, og velger å fjerne disse i sin helhet og lagre massene på depo. Det må dokumenteres at massene er rene eller levert til godkjent mottak før ferdigattest.
2. Ved søknad om ferdigattest kreves dokumentasjon fra sertifisert lekeplassinspektør på at lekeutstyr er montert og levert i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr og NS 1176 og 1177, jf. godkjenning av teknisk utomhusplan datert 14.04.2020.
3. Ved søknad om ferdigattest må avvik knyttet til bruk av royalimpregnert kledning lukkes, enten ved endret løsning eller ved ytterligere dokumentasjon.
4. Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenteres at kravet til inngangsparti for tilgjengelig boenhet, bolig G, ivaretar kravet i teknisk forskrift, jf. TEK17 §12-4 (2) bokstav c) inngangspartier skal være trinnfrie og bokstav d) utenfor hovedinngangsdører skal det være et horisontalt felt på minimum 1,5 m x 1,5 m. Hvis det er sidehengslet dør skal feltet ligge utenfor dørens slagradius.
5. Ved tilsyn med midlertidig brukstillatelse ble det ikke registrert drypp fra innebygd sisterne. Ved søknad om ferdigattest må det sendes inn dokumentasjon på hvordan lekkasjevannet fra sisterne synliggjøres.

- **Med bakgrunn i uavklarte forhold rundt royalimpregnert kledning, settes frist for innsendelse av søknad om ferdigattest til 15.04.2022.**

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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 Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Kristin Sveine Ytredal
saksbehandler

Kopi til:
Kirkebakken utvikling AS, Postboks 829 Sentrum4004 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

SEKSJONERING

20/33912

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613202831
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
921269021	KIRKEBAKKEN UTVIKLING AS		Postboks 829 Sentrum, 4004 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	55	609

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	55	609	0	1	133 / 973	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	55	609	0	2	93 / 973	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	55	609	0	3	87 / 973	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	609	0	4	197 / 973	Boligseksjon	Ja	Ja
1103	55	609	0	5	127 / 973	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	55	609	0	6	107 / 973	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	55	609	0	7	87 / 973	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	55	609	0	8	142 / 973	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENT 3200427
20 OKT 2020
STATENS KARTVERK
Linn Stokke Borge

Tinglyst 20.10.2020
dok. nr. 3200427

20/33912

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 - ref. 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	
Kirkebakken Utvikling as	921 269 021	kh@dkar.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 829 Sentrum	4004	STAVANGER	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	STAVANGER	55	609	—

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921 269 021	Kirkebakken Utvikling as	1/1

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	133	G	13				25				37				49			
2	B	93		14				26				38				50			
3	B	87	B	15				27				39				51			
4	B	197	G B	16				28				40				52			
5	B	127	G	17				29				41				53			
6	B	107	G	18				30				42				54			
7	B	87		19				31				43				55			
8	B	142	BG	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:		973				Nevner =		973											

Dato	Innsenderens underskrift

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

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 4/9 - 20	Sigve Hebnes Kristen Helland	Kirkebakken Utvikling as v/Sigve Hebnes og Kristen Helland
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler - vedlegg 1A - 1E

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	55	609	-

Dato	Underskrift	Stempel
25.09.2020	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift

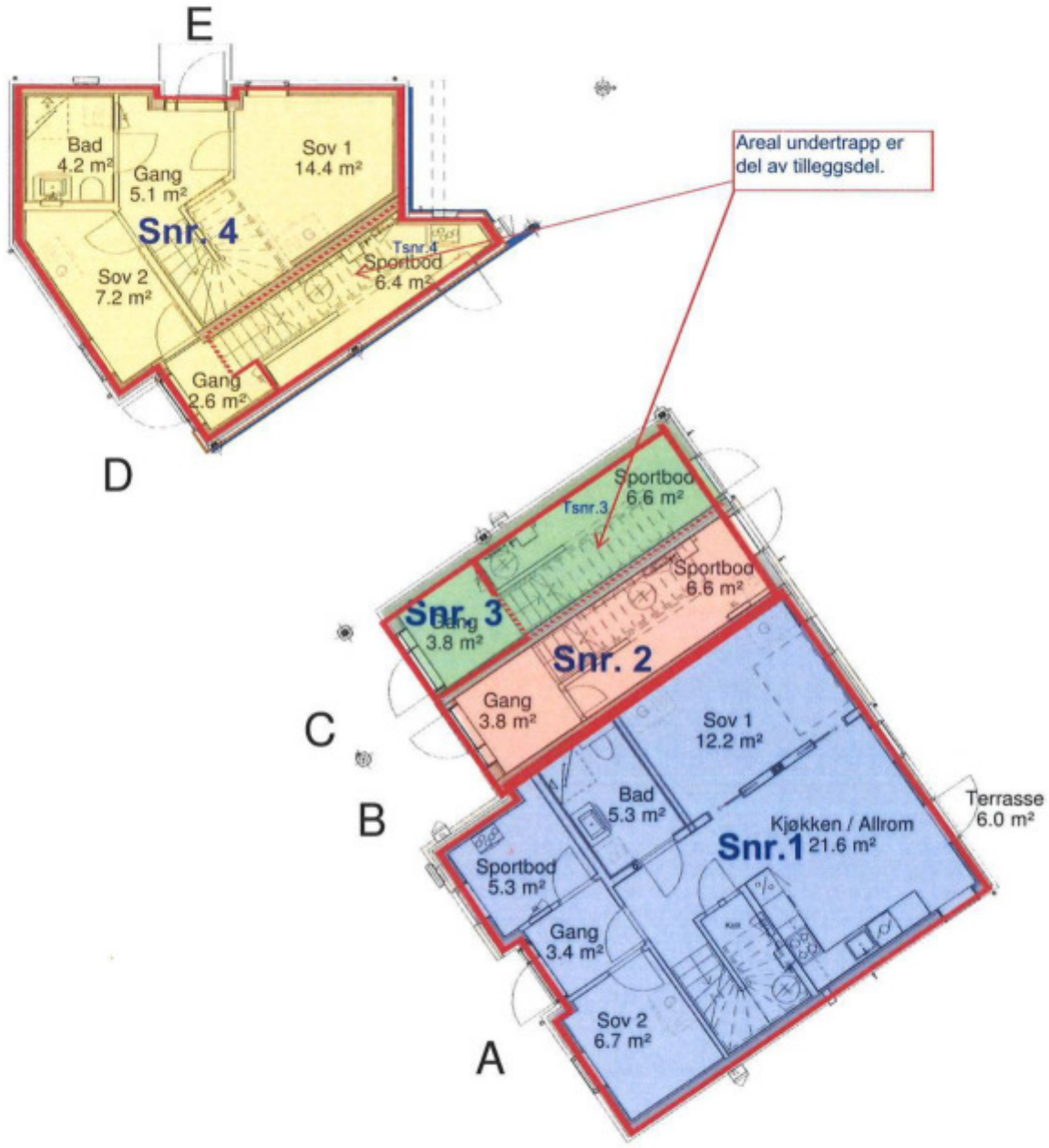
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

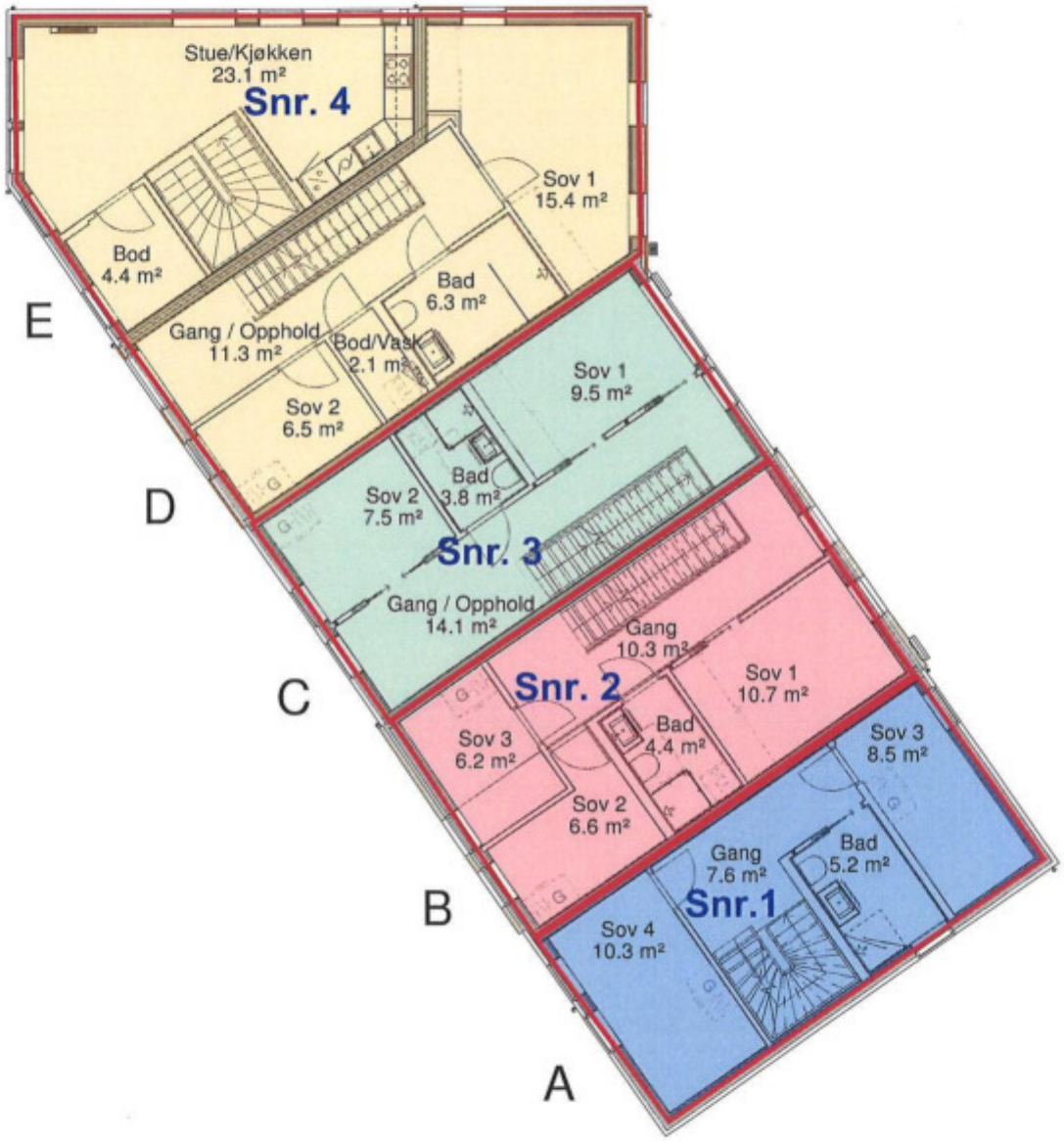


Plan 1.etg. Seksjonering

JADARHUS *Det lille ekstra*	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling	Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig A. B. C. D og E. Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28	Format: A3	
	Kommune: Stavanger G.nr: 55	B.nr: 487+609	Oppegning: IHT
	Tegn: HMB / Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: A. B. C. D og E	
www.jadarhus.no	Dato: 15.06.20 / Tegn.nr.: A3_114 / Skala: 1:100 / Prosjekt.nr: 8250		www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

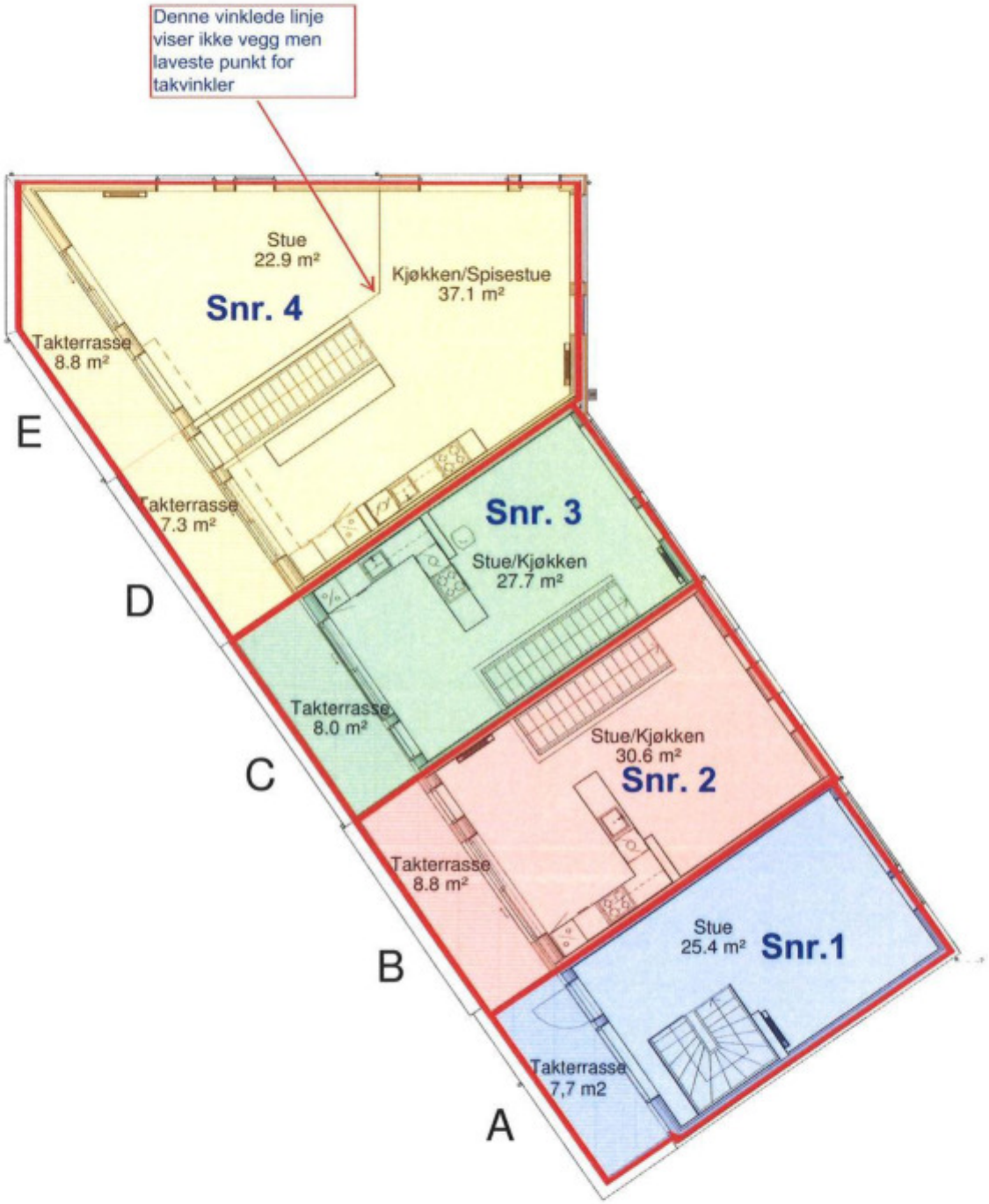
SEKSJONERINGSTEGNING FOR GNR. 55 BNR. 609 I STAVANGER



Plan 2.etg. Seksjonering

JADARHUS *Det lille ekstra*	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig A, B, C, D og E, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A3	
	Kommune: Stavanger	G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning: IHT www.iht.no
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: A, B, C, D og E	
	Dato: 15.06.20	Tegn.nr.: A3_115		
www.jadarhus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

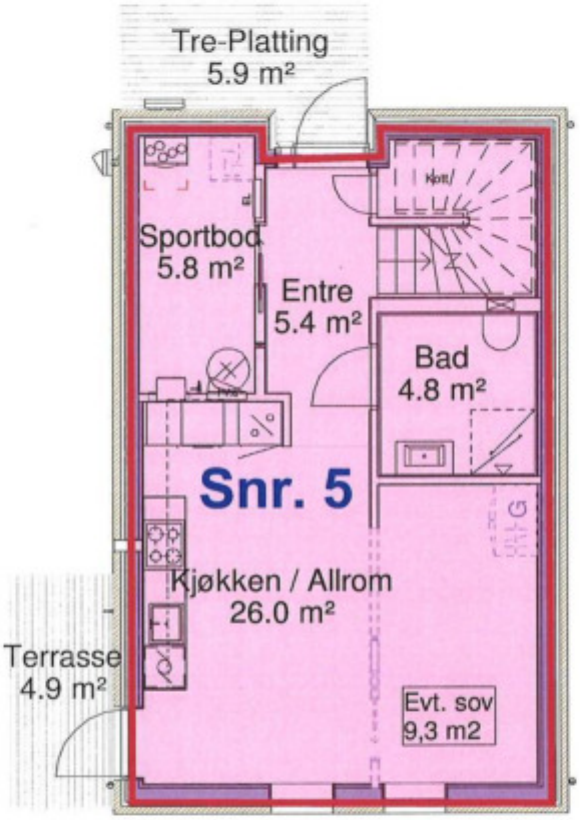


Plan 3.etg. Seksjonering

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling	Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig A. B. C. D og E. Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28	Format: A3	
	Kommune: Stavanger G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB / Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: A. B. C. D og E	
	Dato: 15.06.20 / Tegn.nr.: A3_116		
www.jadarhus.no	Skala: 1:100 / Prosjekt.nr.: 8250		www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

F

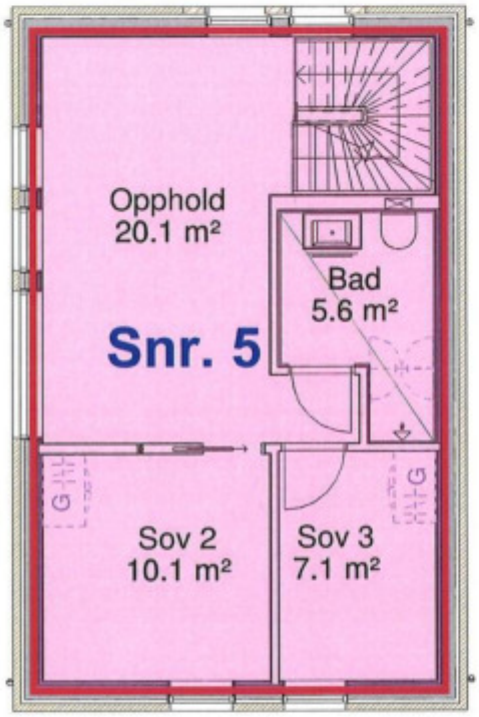


Plan 1.etg. Seksjonering

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig F, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A4	
	Kommune: Stavanger	G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: F	IHT www.iht.no
www.jadarhus.no	Dato: 15.06.20	Tegn.nr.: A4_114		
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

F



Plan 2.etg. Seksjonering

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig F, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A4	
	Kommune: Stavanger	G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: F	IHT www.iht.no
	Dato: 15.06.20	Tegn.nr.: A4_115		
www.jadarhus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

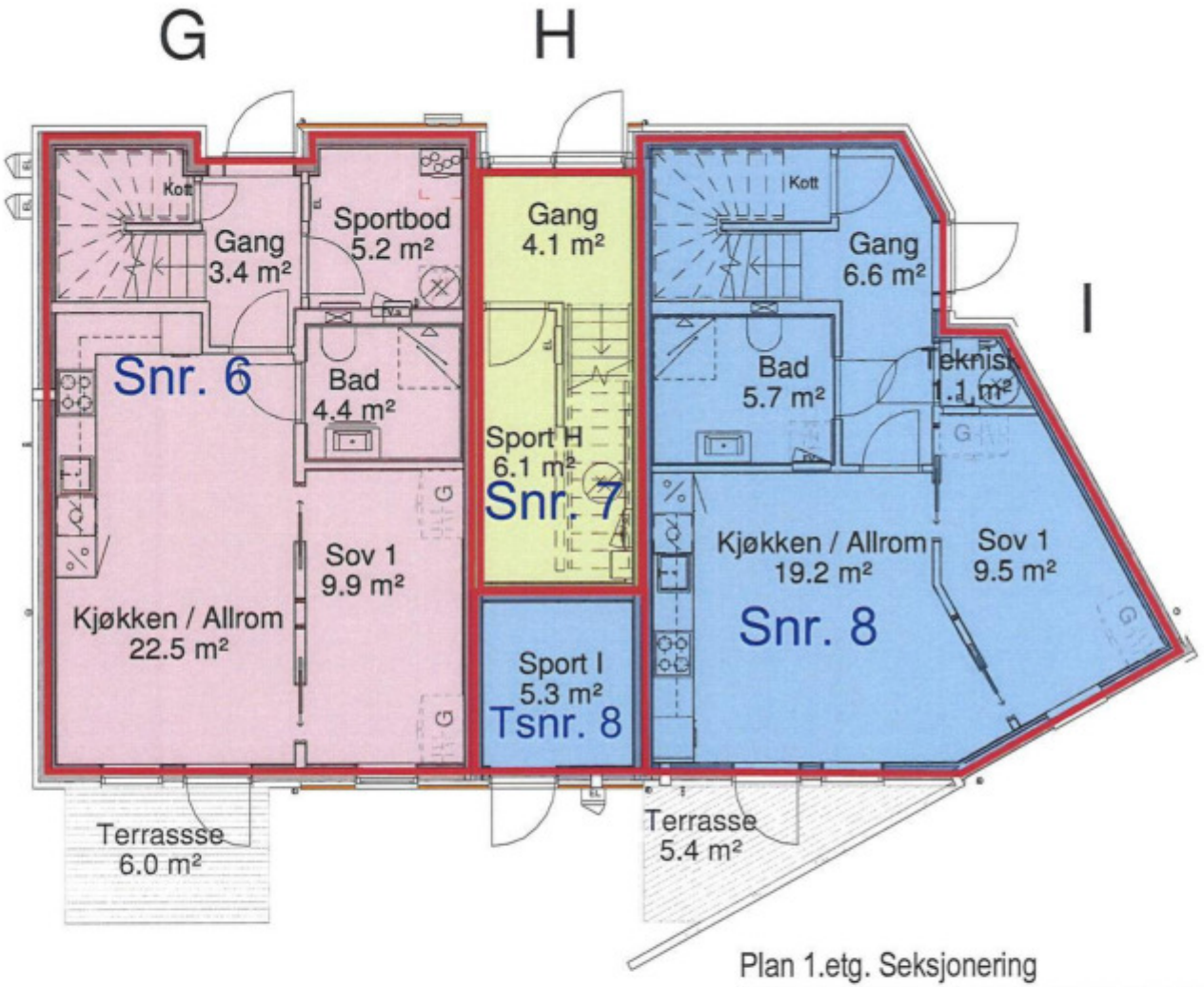
F



Plan 3.etg. Seksjonering

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig F, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A4	
	Kommune: Stavanger	G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning: IHT www.iht.no
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: F	
	Dato: 15.06.20	Tegn.nr.: A4_116		
www.jadarhus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Plan 1.etg. Seksjonering

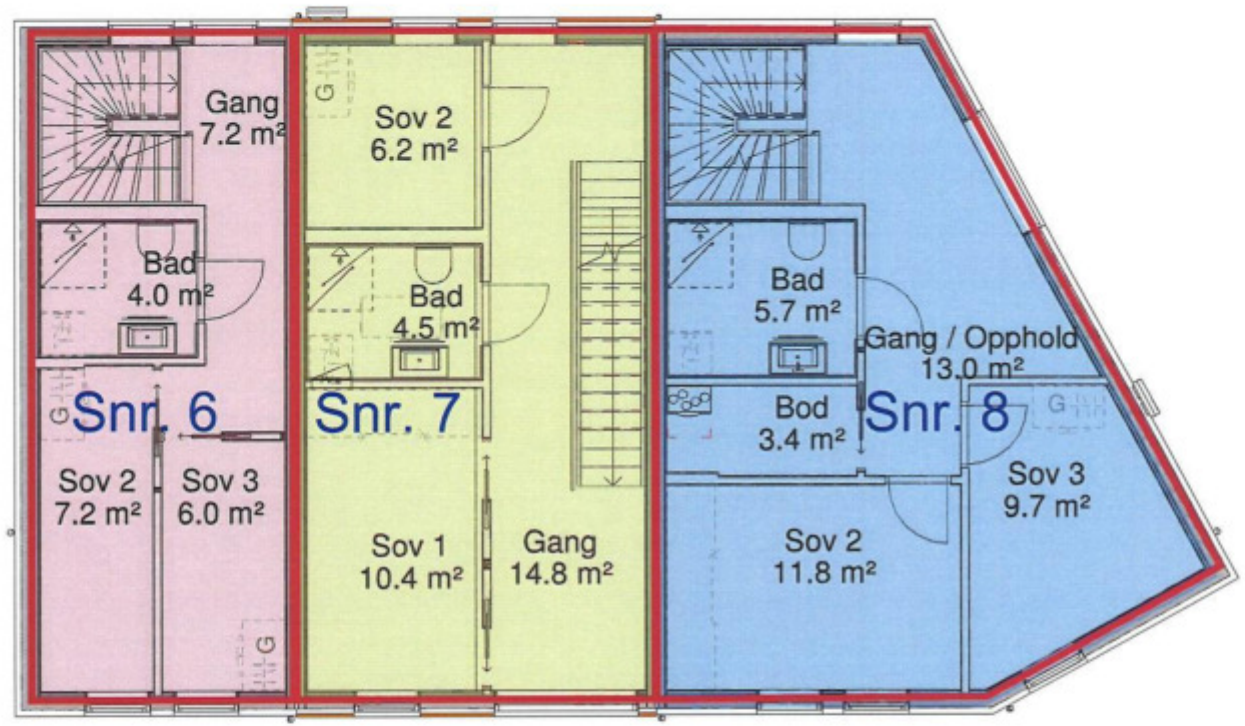
JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:
	Byggeplass: Bolig G, H og I, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A4
	Kommune: Stavanger	G.nr: 55	B.nr: 487+609
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadahus Bygg AS	Type: G, H og I
	Dato: 15.06.20	Tegn.nr.: A3_114	
www.jadarhus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250	

Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS

Opptegning: IHT www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

SEKSJONERINGSTEGNING FOR GNR. 55 BNR. 609 I STAVANGER

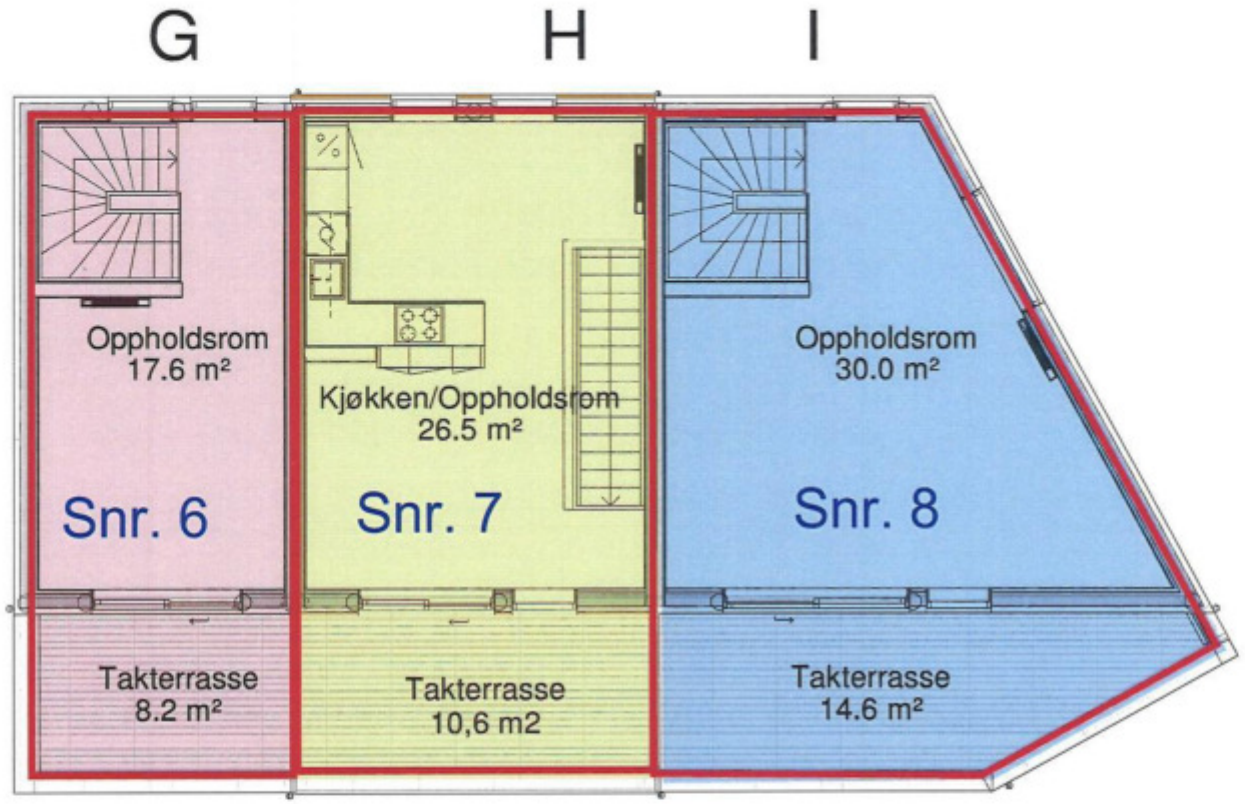


Plan 2.etg. Seksjonering

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig G, H og I, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A4	
	Kommune: Stavanger	G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadahus Bygg AS	Type: G, H og I	IHT www.iht.no
www.jadarhus.no	Dato: 15.06.20	Tegn.nr.: A3_115		
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

SEKSJONERINGSTEGNING FOR GNR. 55 BNR. 609 I STAVANGER

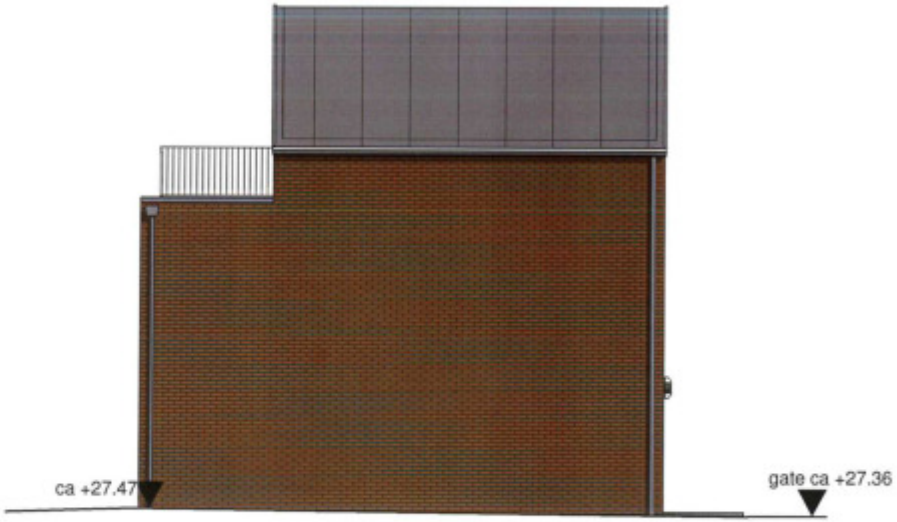


Plan 1.etg. Seksjonering

JADARHUS *Det lille ekstra*	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig G, H og I, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A4	
	Kommune: Stavanger G.nr: 55		B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadahus Bygg AS	Type: G, H og I	IHT www.iht.no
	Dato: 15.06.20	Tegn.nr.: A3_116		
www.jadarhus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

TEGNINGER



Fasade Sør-Øst (mot Bolig G-I)



Fasade Nord-Øst (mot Kirkestien)



Fasade Sør-Vest (mot Kirkebakken)



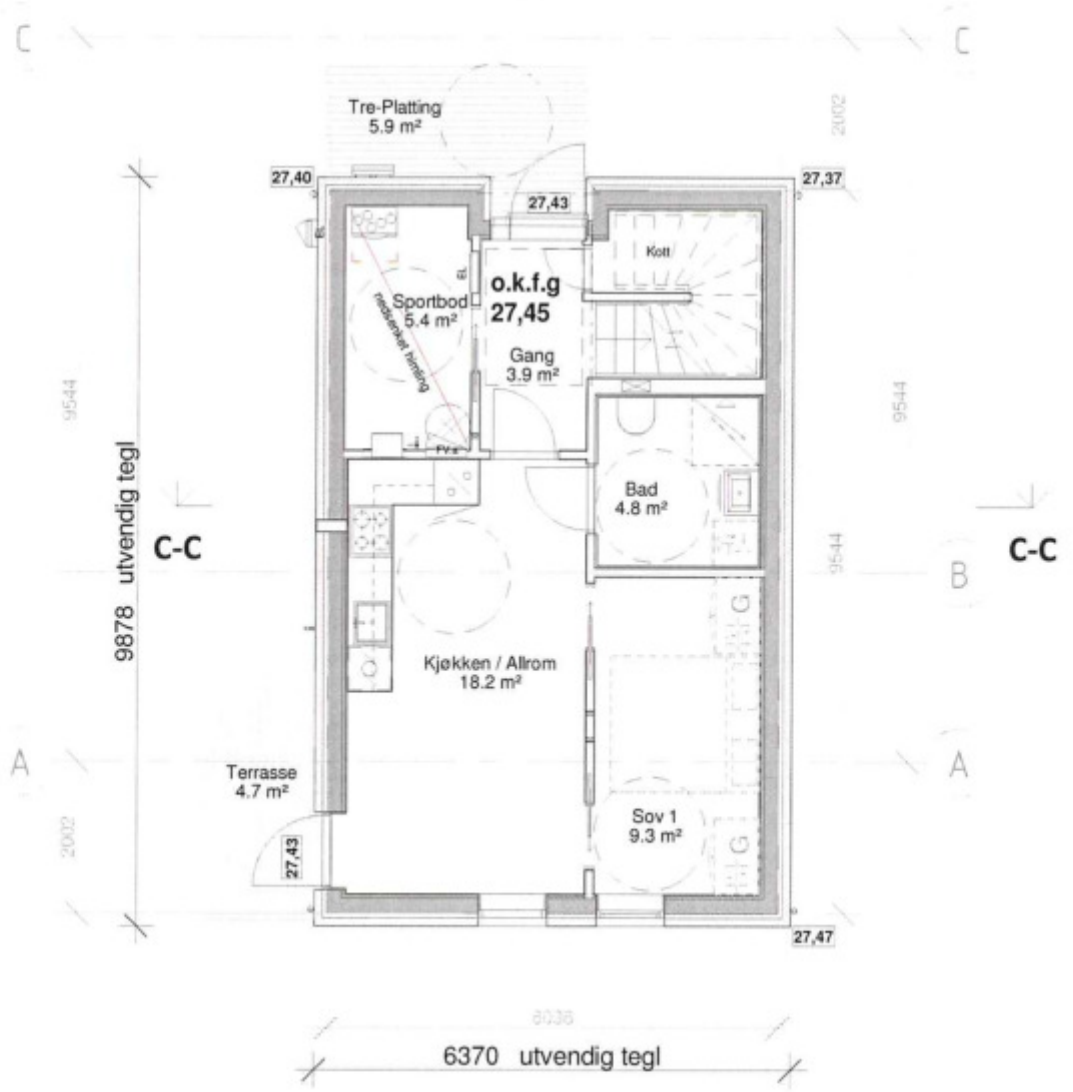
Fasade Nord-Vest (mot gårdsrom)

Fasader

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling	Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig F, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28	Format: A3	
	Kommune: Stavanger G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: F	IHT www.iht.no
	Dato: 13.01.20 Tegn.nr.: A3_BM_301		
www.jadarhus.no	Skala: 1:100 Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

F

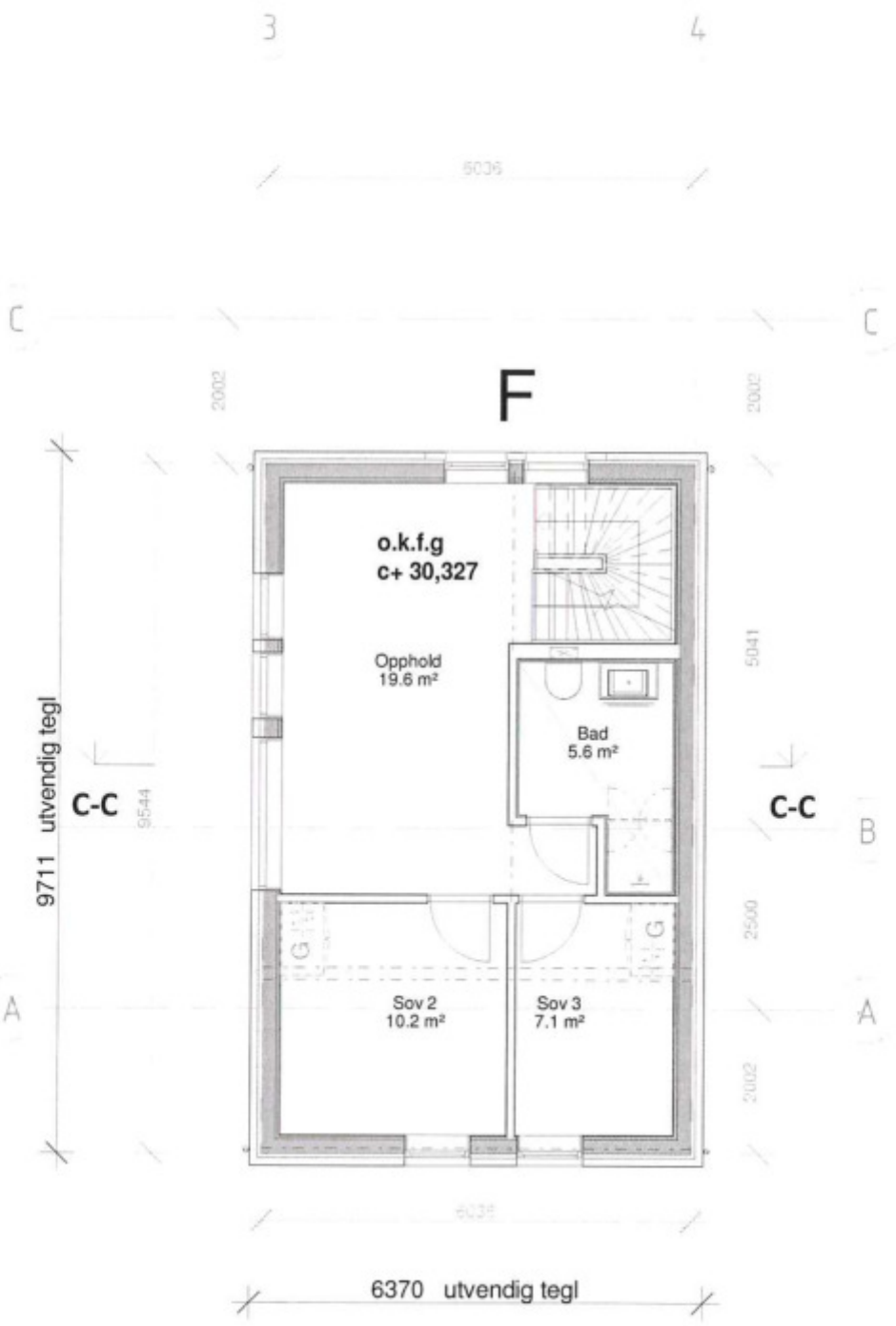


27,67 = høyder fra oppmåling/utomhusplan

Plan 1.etg.

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling	Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig F, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28	Format: A4	
	Kommune: Stavanger G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB / Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: F	
www.jadarhus.no	Dato: 17.01.20 / Tegn.nr.: A4_111		IHT www.iht.no
	Skala: 1:100 / Prosjekt.nr.: 8250		

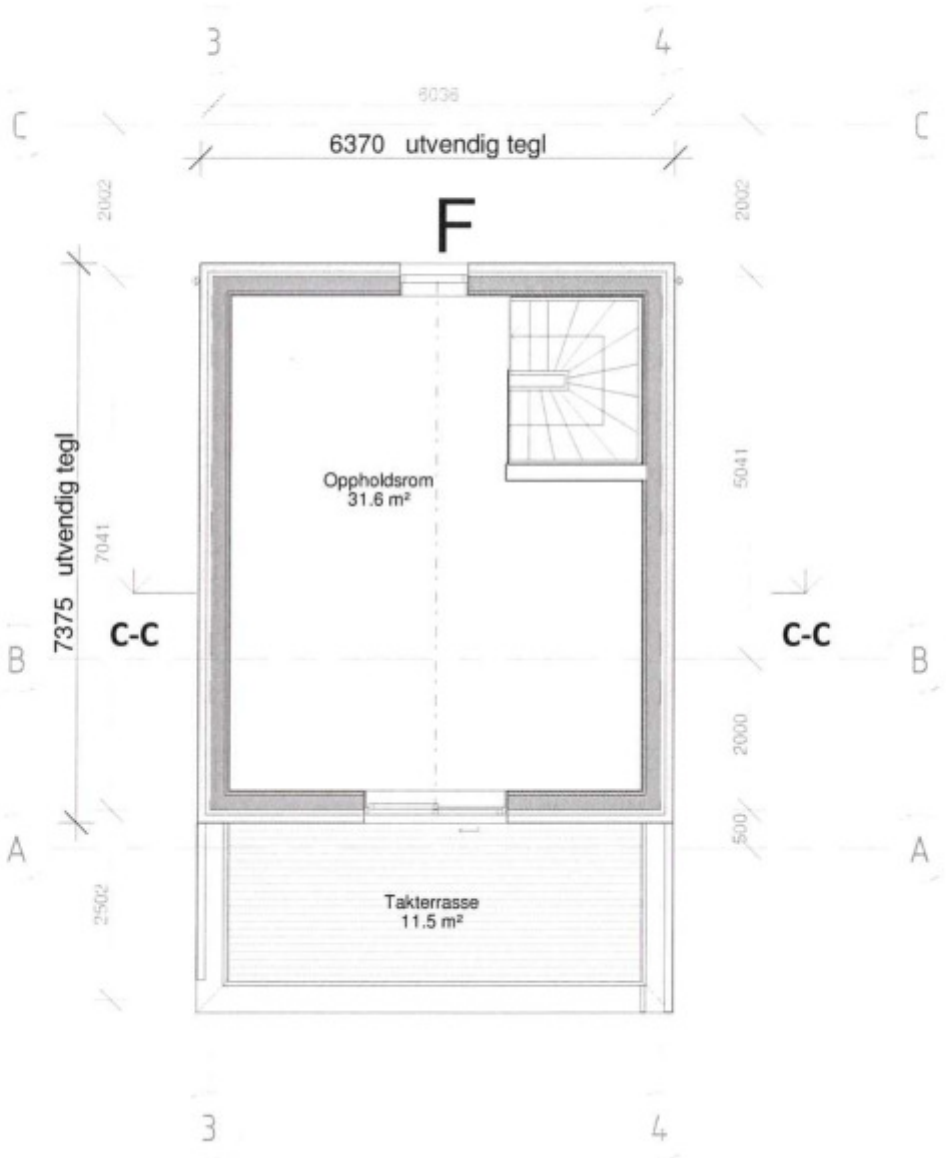
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Plan 2.etg.

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling	Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig F, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28	Format: A4	
	Kommune: Stavanger G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: F	IHT
www.jadarhus.no	Dato: 17.01.20 Tegn.nr.: A4_112		www.iht.no
	Skala: 1:100 Prosjekt.nr.:8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Plan 3.etg.

JADARHUS Det lille ekstra	Tiltakshaver: Kirkebakken Utvikling		Rev:	Arkitektprosjekterende: Jadarhus Bygg AS
	Byggeplass: Bolig F, Kongsteinsgt.22/Kirkebakken 28		Format: A4	
	Kommune: Stavanger	G.nr: 55	B.nr: 487+609	Opptegning:
	Tegn: HMB	Arkitekt: Jadarhus Bygg AS	Type: F	IHT www.iht.no
www.jadarhus.no	Dato: 17.01.20	Tegn.nr.: A3_113		
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8250		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

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:
Kirkestien 5
Gnr. 55 Bnr. 609 Snr. 5 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
317-24-0124

Meglerforetak: Galleri Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: / 92 46 22 46

E-post: trym.bottolfs@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

Notater