FJELLSTIGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig

Fjellstigen 4
4026 Stavanger

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 04/03/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 1986
Hjemmelshaver:	Helga Marie Henriksen Laake (død)
Tomt:	785 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1973
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 0 grader på befaringsdagen. Boligen hadde mye lagrede esker og diverse som begrenset tilkomst for inspeksjon.
Oppdragsgiver:	Jon H Laake
Tilstede under befaringen:	Jon H Laake
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er skrående, opparbeidet og beplatet med busker, hekker og plen.
Betongstein lagt i sand flere steder på tomten.
Oppstillingsplass for biler i front av garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er bygget med støpt plate på mark, grunnmur er i betong.

Yttervegger er bygget i bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning. Deler av fasader har murt teglstein.
Vinduer/dører har isolerglass.

Takkonstruksjon er bygget som saltak.
Taket er delvis oppmønet, bygget på dragere/sperr som er tekket med takstein.

Boligen har bjelkelag av tre.
Boligen har teglsteins-pipe med to røykløp fra byggeår.
Kjeller ligger delvis under terreng.

Innglasset balkong og terrasse i front av boligen.

Boligen har en frittstående dobbel garasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen bærer preg av alders slitasje/vedlikeholds mangler. Det må påregnes betydelige påkostninger for å oppgradere til dagens standard.
Boligen er 50 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av Jon H Laake (sønn av hjemmelshaver)

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
Tak har panel i trevirke.
Vegger har utforede vegger med trepanel og noe tapet.

Gulv har vinyl-belegg, laminat, fliser og tepper.

Takhøyde er målt til ca. 237 cm. målt i stue/kontor.

1. Etasje:
Tak har takplater og panel.
Vegger har sponplater med tapet, panel og bad har fliser.
Gulv har parkett, gulvbelegg og noe fliser.

Takhøyde er målt til ca. 234 cm. grovkjøkken. Deler av tak har skråtak fra 238-330 cm.
Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke.
Innvendige dører er i trevirke og finer.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Våtrom har fliser og vinyl-belegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg av dødsbo.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	129			25	102	27
1. Etasje	138		14	30	138	
SUM BYGNING	267		14	55	240	27
SUM BRA	281					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje.		27				27
Frittstående boder		12				12
SUM BYGNING		39				39
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller.
Entre, 2 bad, 2 soverom, stue/kjøkken, arbeidsrom/kontor, gang, 2 boder og en bod/hobbyrom.

1. Etasje.
Entre, wc-rom, gang, stue, bibliotek, kjøkken, grovkjøkken, bad og soverom.

BRA-e:

Garasje og utvendige boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

Kjeller.
BRA-i inngår med 129 kvm. 102 kvm. P-rom og 27 kvm. S-rom, 2 boder og en bod/hobbyrom.
TBA inngår med 25 kvm. uteplass under tak, belagt med betong-heller.
Deler av kjeller har hybel med dør mellom hoveddel, derav er arealet summert under et.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 138 kvm. P-rom.
TBA inngår med 30 kvm. smal terrasse rundt fremside av boligen.
BRA-b inngår med 14 kvm. innglasset terrasse.

Frittstående garasje er oppført på tomten, 27 kvm.
Frittstående boder på nedside av garasje, på 5 og 7 kvm.
Utvendige boder og garasje er ikke vurdert, kun oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

04/03/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Støpt grunnmur. Grunnmuren utvendig er delvis under terreng og innvendig utlektet, slik at forsvarlig kontroll med tanke på riss eller sprekker ikke lar seg gjøre i disse lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet iht. alderen.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig kjellergulv.

Merknader: -
Ut i fra visuelle observasjoner gjort i kjeller og utvendig fasader er det ikke tegn til sprekkerdannelser grunnet svikt i fundamenteringen. Men ut i fra alder kan dette ikke utelukkes.
Et par svinnsprekk er registrert ved vindu kjeller, svinnriss i vindusåpninger i grunnmur er allikevel ikke uvanlig.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Drenering fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.

Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over. Mer omtalt i punkt 9.1.

Knotteplast/fuktsikring utvendig er ikke synlig.
Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

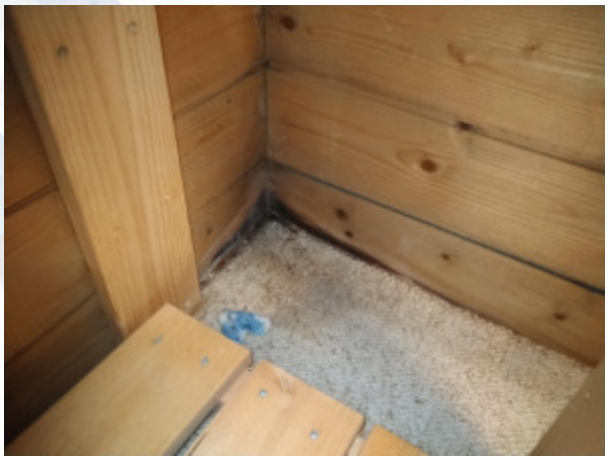
Merknader: -
-Det er registrert mangelfull fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur.
Det er ved fuktsøk og fuktmålinger registrert forhøyede fuktverdier i kjellervegger/gulv mot terreng. Målinger er utført flere steder i kjeller.

Tiltak.
-Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes.
-Etablere bedre fall fra grunnmur.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drens-ledninger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Vegg konstruksjoner er bygget i bindingsverk konstruksjoner i trevirke med stående bordkledning, samt stedvis oppmurt tegl.

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

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
-Bordkledning har passert sin normale levetid og har sprekker i overflater.

Tiltak.
-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

-Bordkledning er fra byggeår og har behov for utskifting (hele boligen) i de nærmeste år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Vindu er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Ytterdører er i malt trevirke, skyvedør i stue er i aluminium.
Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.

Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-50 år.

Merknader: -
-Vinduer og dører har slitasje og mangelfullt vedlikeholdt. Noen vinduer er vanskelige å åpne.
-Det er registrert flere vinduer med råteskader og forhøyede verdier av fukt.
-Vinduer er fra byggeår og har passert sin normale levetid.

Tiltak og grunnlag for TG.
Vinduer og dører har passert sin levetid og står for utskifting i sin helhet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak, tekket med takstein.
Konstruksjonen består av dragere, søyler og sperr.

Skråtak/tak innvendig himling har panel og noe takplater i flat himling.
Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig grunnet loftsluke mangler. Besiktiget fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader: -

Tiltak og grunnlag for TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

-Alder og normal slitasje.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang.
-Loftsluke anbefales montert for tilkomst til takkonstruksjon og undertak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak har sutaksplater, papp, strø og lekter. Taket er tekket med betongstein.
Takstein og undertak er fra byggeår.
Oppbygging av undertak er kontrollert ved oppside av boligen.

Undertak har ingen synlige lekkasjer i innvendig skråhimling.

Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-40 år. Takstein kan ha noe lengre levetid (50-60 år)

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Fuglestopper mangler mellom tak og takstein.
-Forventet brukstid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
-Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, det er ikke registrert noen lekkasjer i innvendige himlinger.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i sink fra byggeår.
Renner er skjult med synlige nedløp.
Normal levetid på takrenner/beslag i sink er 30-40 år.

Merknader: -
Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

-Grunnlag for TG.
-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er en terrasse i front/side av boligen på ca. 30 kvm. med terrassebord.
Rekkverk har horisontale spiler og høyde på 90 cm.

Det er oppført en innglasset (uisolert) balkong med utgang fra stue 1. etasje.
Gulvet har fliser.

Terrasser er oppført på søyler og bjelker i impregnerte materialer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er registrert skjevheter i rekkverk, rekkverk kan lett klatres, i tillegg for store åpninger etter dagens krav. Skjevheter i terrassebord.
-Innglasset balkong har store skader i glasstak, fliser på gulv har bom og sprekker.
-Gulv har i tillegg synlige skader på underside av gulv, noe usikker oppbygging.

Tiltak.
-Rekkverk må bygges om, rekkverk skal ikke ha muligheter for klatring.
-Skjevheter må rettes opp, utskifting av skadet materialer.
-Innglasset balkong anbefales fjernet og erstattet med ny.
-Fliser må fjernes og erstattes med nye.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100.000 - 300.000,-



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Dobbel pipe er oppmuret i teglstein fra byggeår.
Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluker i kjeller.
Det er montert 2 innsatser i 1. etasje og en i kjeller.

Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Pipe fra byggeår med beslag over taktekking. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder/slitasje på pipe og ildsteder.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste parkett/laminat, tepper og fliser.

Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller. ca. 22 mm. målt i stue og gang.

1. etasje. 16 mm. målt i stue og entre.

Målt høydeforskjell mellom 16-22 mm. gjennom hele rommet i samtlige etasjer.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller-Bod/hobbyrom

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng har utforede vegger som har plater med strie. Tak har panel.
Gulv har tepper og belegg.
Kjeller-Bod/hobbyrom er utgangspunktet for fuktmålinger i borhull.
Rom under terreng er fra byggeår.

Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Det er utført målinger flere steder i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
GRUNNLAG FOR TG.
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk og isolasjon/papp mot grunnmur med diffusjonsperre. Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes, heller ikke papp.
Vanlig utførelse ved oppføringspunktet.

Det er i hulltaking påvist fukt i utforede vegger. Fuktighetsmålingen viser 100% vektprosent i bunnsems. Registrert fukt også andre steder i kjeller mot terreng.

Måling i bunnsems på 100% vektprosent tilsier at det er et fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur. Full metning av trevirke oppnås allerede ved 28% vektprosent.
Bunnsems ved borhull har omfattende skader/fukt.

TILTAK.
-Grunnet feil oppbygging av utforede vegger under terreng og påvist fukt i vegger.
Vegger/gulv må fjernes og erstattes med nytt, tiltaket kan ikke påbegynnes før utvendig drens/fuktsikring er utbedret.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger.
-Kan muligens sees i sammenheng med mangelfull drens og utvendig fuktsikring mot grunnmur.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas over 300.000.-



Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Henviser til punk 9.1.1. for informasjon og fuktmålinger. Gulv er allerede medtatt.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Henviser til punk 9.1.1. for informasjon om utforede vegger under terreng og fuktmålinger.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 1. Etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger og gulv har fliser, taket har takplater.
Innredet med innredning/skap med dobbel vask og blandebatteri og gulvstående toalett.
Opplegg for bide.
Dusj med forheng, garnityr og blandebatteri (innebygget)
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventil i tak med naturlig avtrekk.

-Vindu står i våtsone for dusj.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Vinduer i våtsone har fuktskader.
-Skader i innredning er registrert.
-Bom i fliser stedvis.
-Fuger har sopp/mygg.
-Terskel mangler tett oppbrett ved terskel.
-Kun naturlig avtrekk.
-Alder og slitasje på våtrommet.

Tiltak.
-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.
Estimerte kostnader kommer på punkt 10.1.3



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulvet består av fliser og en sluk, gulvet har to forskjellige nivåer.

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe redusert fall ved utside dusj mot dør, begrenset fall i dusjsone også.
-Sprekk i fliser og fugemasse samt bom i flere fliser.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
-Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet skjult og ikke mulig å kontrollere.
Antar at gulvet har belegg men usikkert.
Våtrommet er fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
Våtrom har flere avvik som vurderes til at våtrommet må total rehabiliteres.
Noen registrerte avvik og feil.
Mangelfullt fall til sluk, motfall er registrert.
Mangelfull ventilasjon.
Terskel har ikke tilfredsstillende oppbrett ved dør.
Bom, sår, hakk og sprekker.
Usikker oppbygging av membran/fuktsikring.
Påvist fukt i konstruksjon, det er ved fuktsøk registrert fukt i gulvkonstruksjonen.

Tiltak og
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



10.2 Bad med fliser kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser, taket har panel.
Innredet med dobbel vask, blandebatteri og gulvstående toalett.

Dusj med forheng, garnityr og blandebatteri (innebygget)
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventil i tak med naturlig avtrekk.

-Dør står i våtsone for dusj, speil med lister av trevirke er montert i dusjsone, ikke fuktsikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Listverk i speil har skader.
-Bom i noen fliser.
-Kun naturlig avtrekk.
-Alder og slitasje på våtrommet.

Tiltak.
-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.
Estimerte kostnader kommer på punkt 10.2.3

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Gulvet består av fliser og en sluk i plast.
Fliser på gulv er montert på belegg, antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Skader i noen fliser og alder med slitasje på våtrommet.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.

Tiltak
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
-Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet skjult og ikke mulig å kontrollere.
Gulvet har belegg under fliser, synlig i sluk, resterende er skult.
Våtrommet er fra byggeår.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot grunn/terreng og våtrom.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
Våtrom har flere avvik som vurderes til at våtrommet må total rehabiliteres.
Noen registrerte avvik og feil.
Mangelfull ventilasjon.
Bom, sår, hakk og sprekker.
Usikker oppbygging av membran/fuktsikring.
Påvist fukt i konstruksjon, det er ved fuktsøk registrert fukt i gulvkonstruksjonen.

Tiltak.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



10.3 Bad med vinyl-belegg kjeller

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

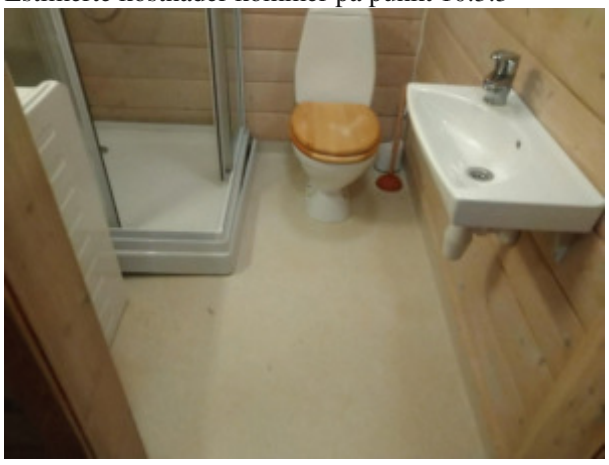
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og tak har panel, gulvet har vinyl-belegg.
Innredet med dusjkabinett med blandebatteri og garnityr, gulvstående toalett og vask.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Ventilert med ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Våtrommet er antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Manglende ventilasjon, våtrom skal ha mekanisk ventilasjon.
-Vegger har ikke fuktbestandig utførelse.
-Alder og slitasje på utstyr/våtrom.

-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.
Estimerte kostnader kommer på punkt 10.3.3



TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet har en sluk i plast, vinyl-belegg med oppbrett.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
-Alder på vinyl-belegg.

Tiltak
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
-Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår. Vegger har ikke membran, kun panel.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot grunn/terreng og våtrom.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid, vinyl-belegg har skader/hull.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken hybel

TG 3 11.1 Kjøkken hybel

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken består av skap og benkeplate i laminat, enkel standard.

Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Varmtvannsbereder
Gulvet har laminat.

Antar innredning er fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Kjøkkeninnredning har store skader i skap, trolig fra lekkasjer av vann.
-Gulv rundt varmtvannsbereder er også skadet.
-Mistenker det har vært rotter i kjøkkenskap, da det er utplassert feller i skap. I tillegg er det forsøkt tettet rundt rørgjennomføringer med støp/avrettings-masse.

Tiltak.
Kjøkkeninnredning/gulv har behov for en total rehabilitering.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50 000 -100 000,-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



11.2 Kjøkken 1. Etasje

TG 3 11.2 Kjøkken 1. Etasje

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med profilerte fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrert kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator tilkoblet direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Gulv har fliser, vegger har malt strie og taket har panel.

Gulv har opprinnelig esva varme, men fungerer ikke lenger.

Antar kjøkkeninnredning er fra tidlig 90 tallet.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Fliser har omfattende bom, manglende limdekning, i tillegg sprekk i fuger.
-Kjøkkeninnredning har skader i dører/skuffer og hengsler.
-Det er påvist skader i benkeplate ved vask.

Tiltak.
-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.
Innredning bør påregnes utskifting/fornyet i nær fremtid.
-Fliser må fjernes og erstattes med nytt gulv.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vegger har plater med tapet og noe teglstein.
Gulv har vinyl-belegg, parkett, tepper og fliser.
Tak har malte plater og panel.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

-Innvendige overflater må påregnes fornying.

Merknader: -
-Innvendige overflater må påregnes fornying.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Stoppekranen er montert i kjeller ved varmtvannsbereder/våtrom.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er fra byggeår.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Røropplegg fra byggeår får TG 2 grunnet alder.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter er montert i kjøkkenskap hybel.
En bereder er montert ved våtrom kjeller ca. 200 liter.
Beredere har ukjent alder men antar ca. 20 år.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er opplyst om nedgravd oljetank på tomten (oppside mot garasjen) denne er sanert i nyere tid.

Varmepumpe er montert i kjeller under tak.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg mot trappegang. Varmepumpen er ny i 2006.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader: -
Varmepumpe har passert sin normale brukstid, men kan allikevel fungere i mange år til.
Fungerte godt på befaringsdagen. Regelmessig service av AC Senteret, sist høsten 2024.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med ventiler i vegger og vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Ventilasjonen i våtrom er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk.
-Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler i vegger.

Tiltak.
-Ventilasjonen må forbedres med flere ventiler i vegger samt mekanisk ventilasjon i våtrommet, samt tilluft-spalter på dører for våtrom.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger har tapet, gulv fliser og taket panel.
Røropplegg er i kobber, avløp i plast.
Naturlig avtrekk.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Fliser på gulv har bom (manglende limdekning)
-Ventilasjon bør etableres med mekanisk avtrekk.
-Alder og slitasje på wc-rom.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Frittstående dobbel garasje og boder er ikke vurdert kun oppmålt.

Garasje er oppmålt til 27 kvm.
To boder på 5 og 7 kvm.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i gangen kjeller, automatiske sikringer med egen måler i skap.

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

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Innvendig trapp er noe bratt/smal etter dagens forskrift, mangler håndrekke på en side.

-Utvendige trapper mangler håndløper/rekkverk, anbefales montert for økt sikkerhet.

-Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn/peis og varmepumpe.

-Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat.

-Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, boligen er heller ikke utstyrt med radonsikring. Anbefales utført.

-Dagslysflater i bod/hobbyrom er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

-Oljetank på tomten er opplyst sanert av autorisert firma.

-Jon H Laake (sønn) står for salget av boligen (hjemmelshaver er død), Jon har ikke bebodd boligen på mange år, og har derfor liten kjennskap til boligen. Derav er heller ikke egenerklæringsskjema levert.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. -Bordkledning er fra byggeår og har behov for utskifting (hele boligen) i de nærmeste år.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. -Alder og normal slitasje. -Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang. -Loftsluke anbefales montert for tilkomst til takkonstruksjon og undertak.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Fuglestopper mangler mellom tak og takstein. -Forventet brukstid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. -Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, det er ikke registrert noen lekkasjer i innvendige himlinger.
4.3	Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
7.1	Piper og ildsteder
	-Alder/slitasje på pipe og ildsteder.
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
10.1.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom. Estimerte kostnader kommer på punkt 10.1.3
10.1.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. -Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.2.1	Bad med fliser kjeller Overflate vegger og himling
	-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom. Estimerte kostnader kommer på punkt 10.2.3
10.2.2	Bad med fliser kjeller Overflate gulv
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. -Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.3.1	Bad med vinyl-belegg kjeller Overflate vegger og himling
	-Våtrommet står for en total rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom. Estimerte kostnader kommer på punkt 10.3.3
10.3.2	Bad med vinyl-belegg kjeller Overflate gulv
	Tiltak -Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. -Påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
12.1	Andre rom
	-Innvendige overflater må påregnes fornying.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Røropplegg fra byggeår får TG 2 grunnet alder. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
13.2	Varmtvannsbereder
	-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
13.4	Varmesentraler
	Varmepumpe har passert sin normale brukstid, men kan allikevel fungere i mange år til.
13.5	Ventilasjon
	-Ventilasjonen må forbedres med flere ventiler i vegger samt mekanisk ventilasjon i våtrommet, samt tilluft-spalter på dører for våtrom.
13.6	Toalettrom
	-Fliser på gulv har bom (manglende limdekning) -Ventilasjon bør etableres med mekanisk avtrekk. -Alder og slitasje på wc-rom.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	-Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes. -Etablere bedre fall fra grunnmur. -Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drens-ledninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører har passert sin levetid og står for utskifting i sin helhet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Rekkverk må bygges om, rekkverk skal ikke ha muligheter for klatring. -Skjevheter må rettes opp, utskifting av skadet materialer. -Innglasset balkong anbefales fjernet og erstattet med ny. -Fliser må fjernes og erstattes med nye.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Kjeller-Bod/hobbyrom Veggenes og himlingens overflater
	-Grunnet feil oppbygging av utforede vegger under terreng og påvist fukt i vegger. Vegger/gulv må fjernes og erstattes med nytt, tiltaket kan ikke påbegynnes før utvendig drens/fuktsikring er utbedret. -Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger. -Kan muligens sees i sammenheng med mangelfull drens og utvendig fuktsikring mot grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.3	Bad med fliser kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.3	Bad med vinyl-belegg kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid, vinyl-belegg har skader/hull. -Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
11.1	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	Kjøkkeninnredning/gulv har behov for en total rehabilitering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.2	Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje
	-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer. Innredning bør påregnes utskifting/fornyet i nær fremtid. -Fliser må fjernes og erstattes med nytt gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250054

Selger 1 navn
Jon Henrik Laake

Gateadresse
Fjellstigen 4

Poststed	Postnr
Stavanger	4026

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Olav T Laake / Helga Marie Henriksen Laake

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250054

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250054

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Henrik Laake	6cc7d31dd4a59fe802e10 353cc6ee5efbcceebe4	14.05.2025 09:33:43 UTC	Signer authenticated by One time code

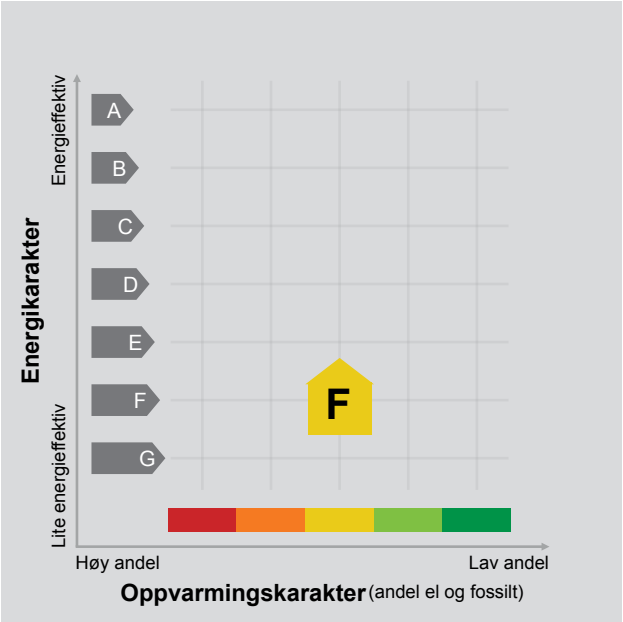
Document reference: 301250054

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellstigen 4
Postnummer	4026
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1986
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4371364
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83806
Dato	24.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERING

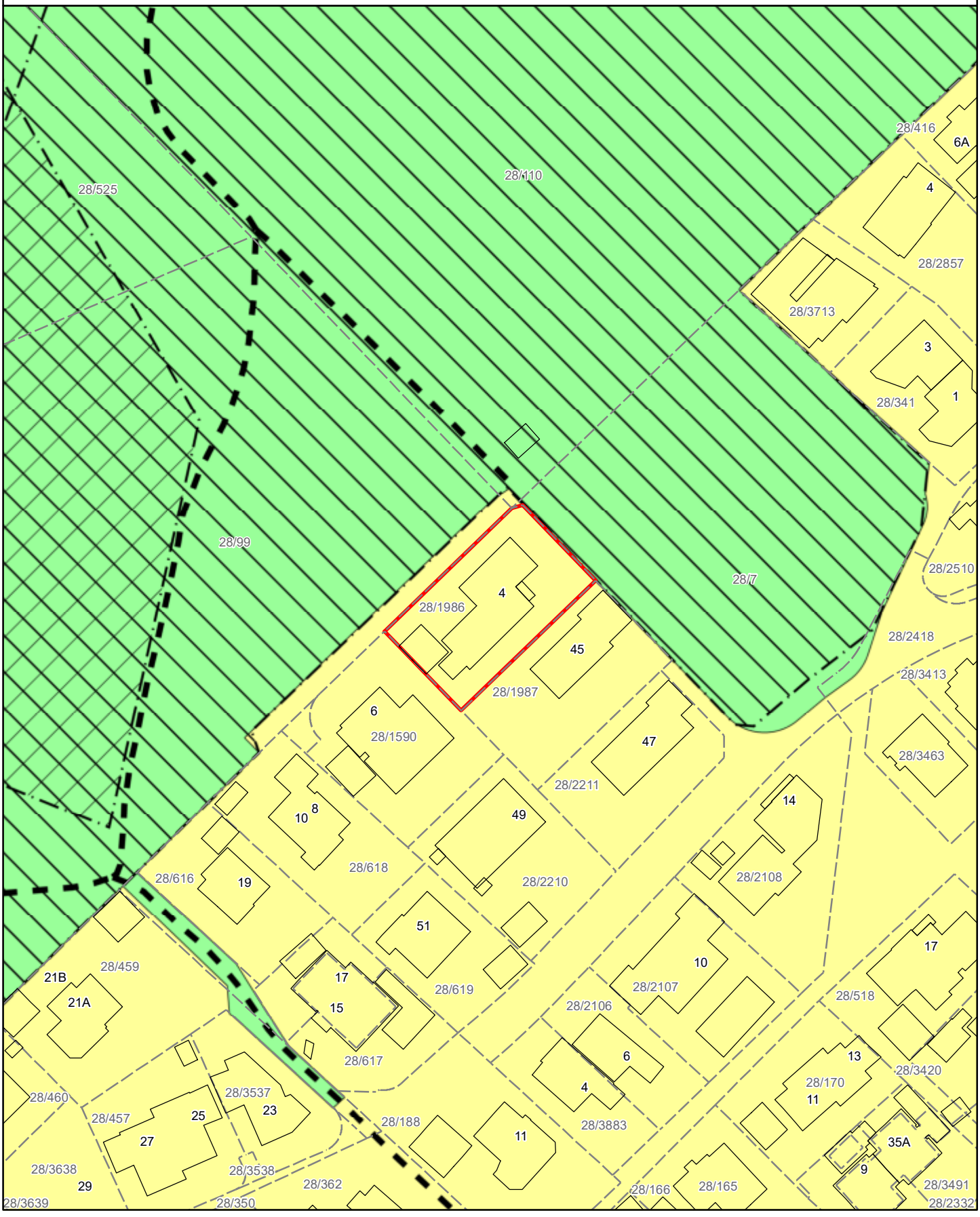
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1986/0/0
Dato: 2025-04-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



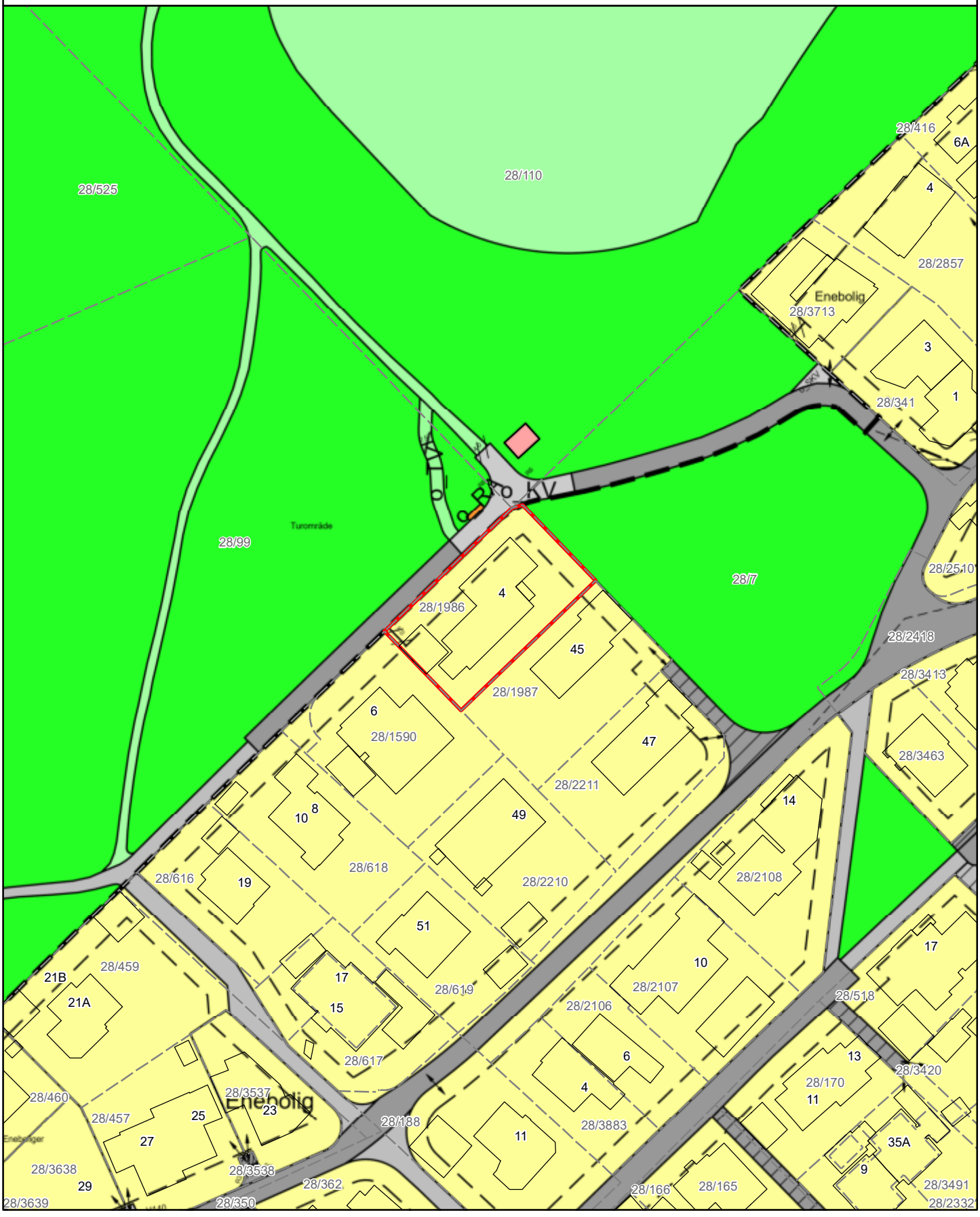
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1986/0/0
Dato: 2025-04-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1989
Ikrafttredelsesdato: 13.2.2006

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

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

Planer under behandling

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

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

BESTEMMELSER FOR PLAN 1354 REGULERINGSPLAN FOR TASTAVEDEN

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 24.11.03 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§1 Formål
Formålet med planen er å sette rammer for om- og påbygging i boligområdene opp mot Tastaveden samt å sikre friluftsinteressene på og omkring dette høydedraget.

§2 Fellesbestemmelser
Garasjer tillates oppført i nabogrense, også der garasje er sammenbygd med bolig. Dette gjelder ikke mot vei, der avstanden må være 4 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres 1 meter fra vei. Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4 meter.

Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes.

§3 Boligområder
1. Frittliggende småhusbebyggelse

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

Hovedretning på boligtak skal være i terrengets lengderetning. Tak skal som hovedregel utføres som saltak. Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Eventuelle takoppbygg skal utføres som "løftet tak" i inntil 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

2a. Konsentrert småhusbebyggelsebebyggelse – tomannsboliger

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA*=40. For tomter mindre eller lik 350 m2, kan %BYA=45. Påbygg kan skje i nabogrensen til den andre delen av tomannsboligen. Gesims-/mønehøyde skal i utgangspunktet være = 4,5/7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Påbygg i høyden tillates der dette gjennomføres ved å løfte eksisterende tak. Ved slik påbygging kan gesims/mønehøyde økes med 1,5 meter.

Der dette gjennomføres samtidig på begge enhetene, tillates takoppbygg som "løftet tak" i inntil ½takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

Ved om- og påbygginger skal det sikres en god estetisk løsning for bygningen som helhet.

2b. Konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus

a) Eksisterende rekkehusbebyggelse anses som å være ferdig utbygd. Eventuelle søknadspliktige om- og påbygginger krever bebyggelsesplan. Til grunn for en slik plan skal det legges til grunn %BYA*=50, gesims-/mønehøyde = 6/9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Til grunn for utregning av BYA skal regnes felles parkering og felles lek.

b) Til grunn for utbygging av gnr.28 bnr.498 skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan. %BYA*=50. Gesims-/mønehøyde = 6/9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§3 Offentlig formål - barnehage
Maks %BYA*=25. Gesims-/mønehøyde = 4/7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

** %BYA= bebygd areal x 100 / tomtens areal* *Med i bebygd areal regnes boligens grunnflate, garasjer, boder, balkonger/terrasser påsøyler, samt biloppstillingsplasser.*

§4 Friområder
I friområdet kan turveier opparbeides i 2,5 meters bredde. Der ikke grunnforhold/overvann tilsier noe annet, skal det benyttes grus som toppdekke. Turveier og turstier skal ha en god terrengtilpassing der en i størst mulig grad skal følge eksisterende stier og tråkk. Eksakt plassering av nye turveier bestemmes ved gjennomføring. Ved behov, kan flere enn de viste turveiene/-stiene anlegges.

a.Park
I områdene kan det opparbeides enkle anlegg for idrett og friluftsliv som ballbaner, bålplasser m.m., ut fra de behov som til enhver tid måtte være.

b. Turområder
Området skal benyttes til enkelt friluftsliv der det kan tilrettelegges turveier/turstier m.m.. Stedsfremmed vegetasjon (buskfuru) skal på sikt erstattes av stedegen vegetasjon (lauvskog, furu). I valg av vegetasjon skal det tas hensyn til solforholdene til den tilgrensende bebyggelsen. Det skal også vektlegges å sikre utsikt fra toppen av Tastaveden. Steingarder skal i størst mulig grad tas vare på. Arealet mellom bebyggelsen i Fagerstølveien/Stølsbrautene kan beplantes med stedegen vegetasjon.

§4 Spesialområder
a. Spesialområde bevaring- grøvrøys/friområde
Eventuelle skjøtsels- og tilretteleggingstiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene før gjennomføring.

b. Spesialområde – frisiktsoner
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over bakken.

§5 Fellesareal
a. Felles leke areal
Areal a er felles for seksjonene utgått fra gnr.28/bnr.144.
Areal b er felles for eiendommer som sokner til Vestli velforening

b Felles parkering
Areal a er felles for seksjonene utgått fra gnr.28/bnr.144.
Areal b er felles for Tasta barnehage og Tasta kirke.

c Felles veger
Vegene er felles for eiendommer som ligger til den enkelte veg og som ikke har vist tilkomst til offentlig veg.

§6 Kombinert formål
Arealet skal brukes til privat parkering for gnr.59/bnr577. Ved eventuell opparbeiding av tilkomst til eiendommen, endres arealbruken til offentlig veg.

Byplan 23.05.03, revidert 22.09.03

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
PLAN 1989 INDRE TASTA – Tasta bydel

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

§ 1 Formål

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

§ 2 Byggeområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Offentlig bebyggelse

2.2.1 Skole. Maks %BYA=25%.

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

2.2.3 Idrettsanlegg. Anlegget anses som fullt utbygd.

2.2.4.Kirke. Tilbygg tillates innenfor de viste byggegrensene.

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

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

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

§3 Trafikkområder

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

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

§4 Friområder

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

§5 Spesialområder

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

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

§6 Fellesområder

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

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

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

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

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

PRINSIPP FOR UTVIDELSE AV BOLIGER I SJØVEIEN OG FREDTUNVEIEN



SITUASJONSPLAN 1:500

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

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

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

Type A, B og C får tilnærmet likt areal.

Se nærmere beskrivelse av de enkelte typene.

MATERIALER OG UTFORMING

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

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

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

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

09.12.2014

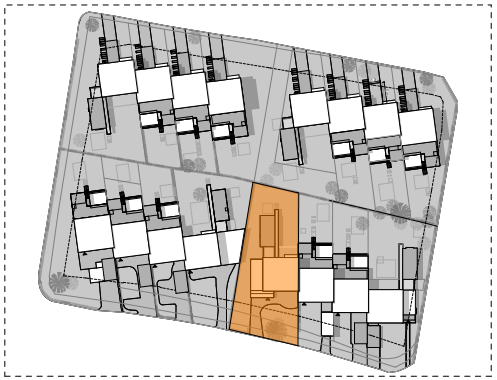
Prosjekterende:
sivilarkitekt mnal
øvre holmegate 11 - 4006 stavanger
mail: arkitekt@jonnyjohansen.no
jonny johansen
tlf.: 51 55 57 80
mob.: 913 54 901

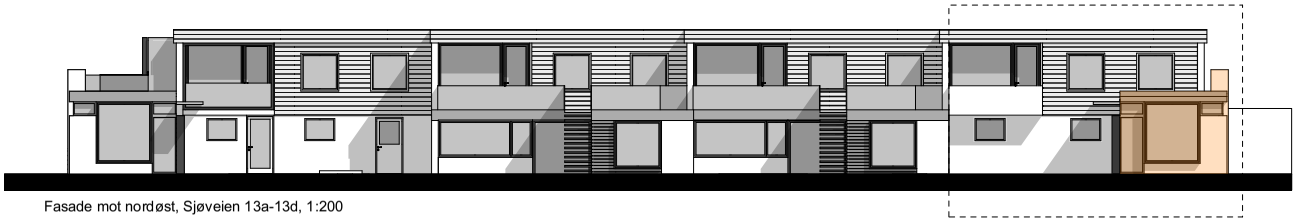
A

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

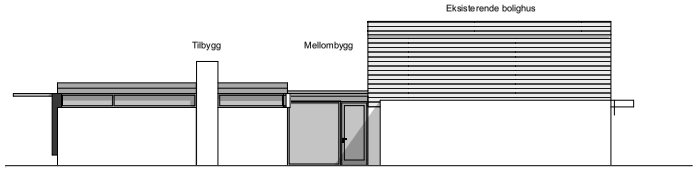
Tilbygget har i hovedsak en lukket fasade mot vei/nabo og åpner seg mot hagen. Planentegningen nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 etasje.

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

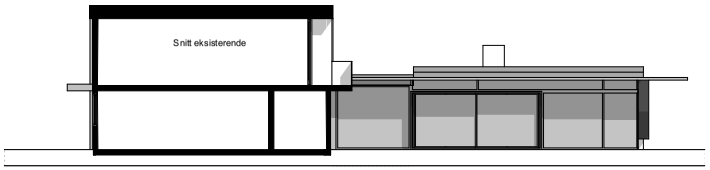




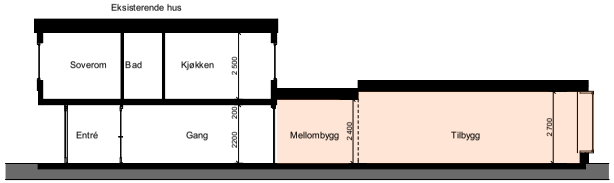
Fasade mot nordøst, Sjøveien 13a-13d, 1:200



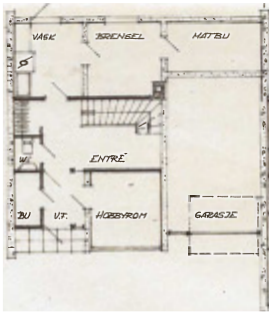
Fasade mot sørvest, 1:200



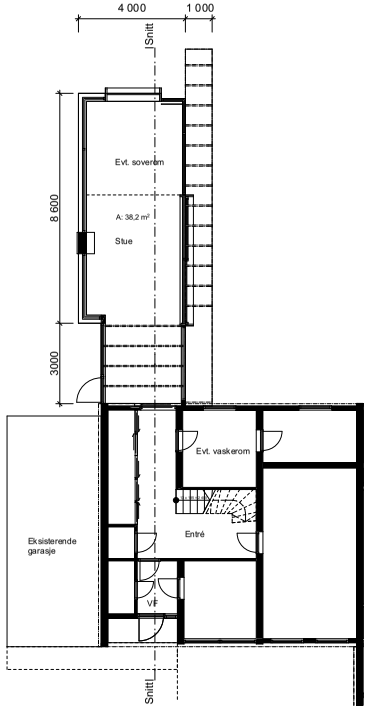
Fasade mot nordøst, 1:200



Snitt 1:200



Original plan 1 etg. 1:200



Plan med tilbygg 1 etg. 1:200

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

09.12.2014

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

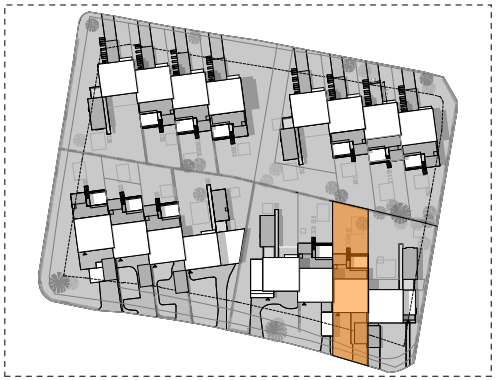
B

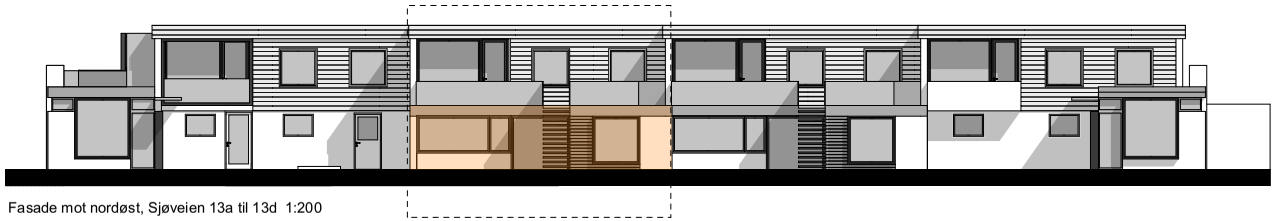
Type B er utarbeidet for sentrale tomter med inngang fra Sjøveien. Der sol-/skyggeforhold og form på tomt gjør det mer egnet, er type B også foreslått på endetomt.
Tilbygget har en vinkelform som gjør at det spiser lite hageareal og kaster minst mulig skygge på naboeiendommen.

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

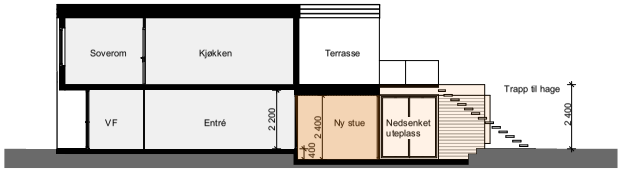
Planentegningen nedenfor viser et eksempel på hvordan tilbygget kan integreres i eksisterende planløsning for 1 og 2 etasje.

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

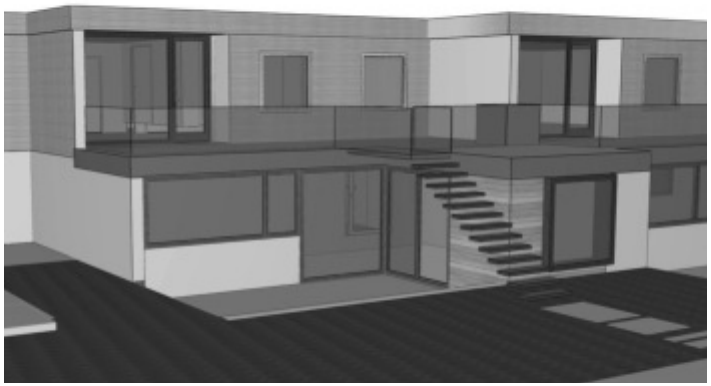




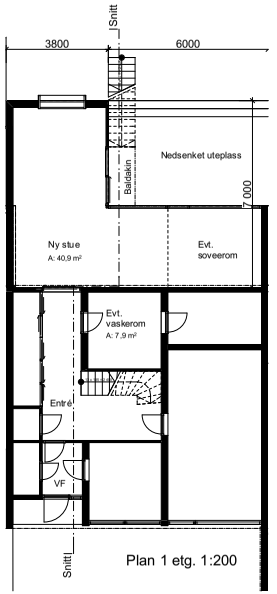
Fasade mot nordøst, Sjøveien 13a til 13d 1:200



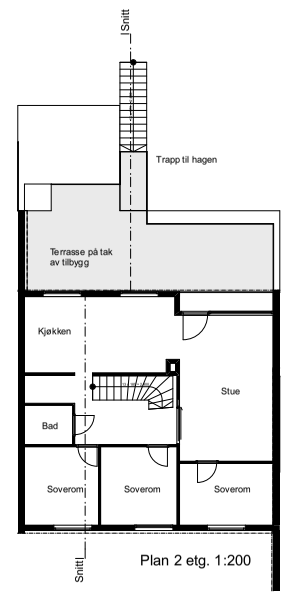
Snitt 1:200



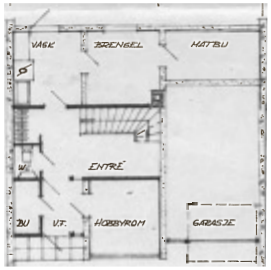
Illustrasjon



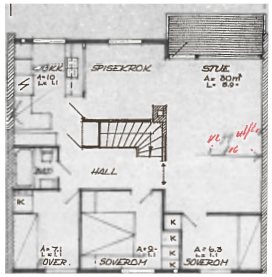
Plan 1 etg. 1:200



Plan 2 etg. 1:200



Original plan 1 etg. 1:200



Original plan 2 etg. 1:200

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

09.12.2014

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

C

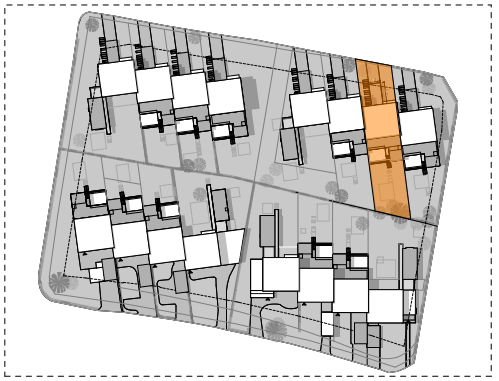
Type C er utarbeidet for sentrale tomter med inngang fra Fredtunveien. Der sol-/skyggeforhold og form på tomt gjør det mer egnet, er type C også foreslått på endetomt.
Tilbygget har en vinkelform som gjør at det spiser lite hageareal og kaster minst mulig skygge på naboeiendommen.

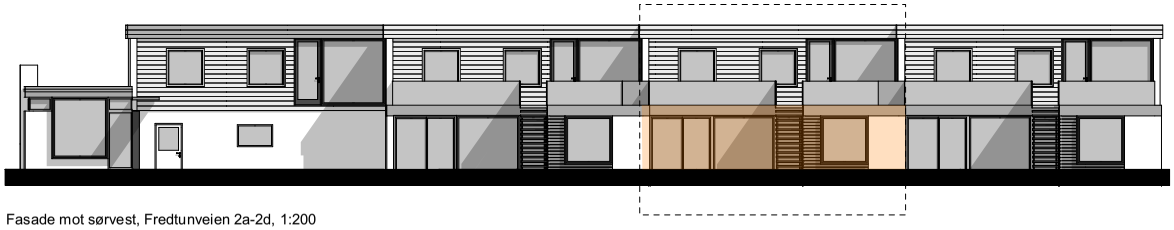
Type B og C er senket noe i forhold til gulvet i 1 etasje. På denne måten ivaretas det originale uttrykket på fasaden i 2 etasje, og det oppnås naturlig, trinnfri adkomst til uteoppholdsareale på taket av tilbygget.

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

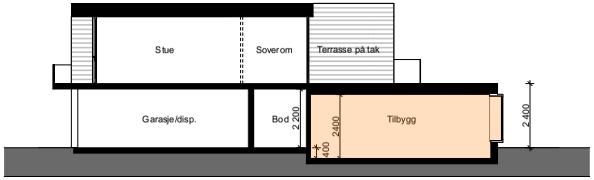
Ved å innlemme dages vaskerom i entréen knyttes tilbygget naturlig til sentrale kommunikasjonsakser i huset. Tilbyggets vinkelform gir rom for at huset kan få et ekstra soverom.

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





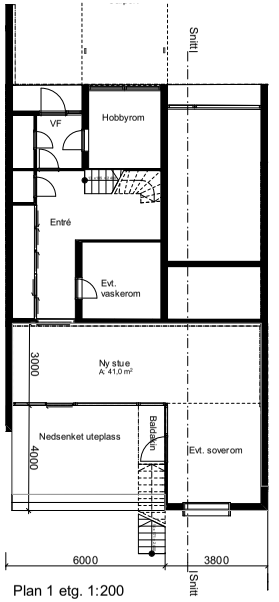
Fasade mot sørvest, Fredtunveien 2a-2d, 1:200



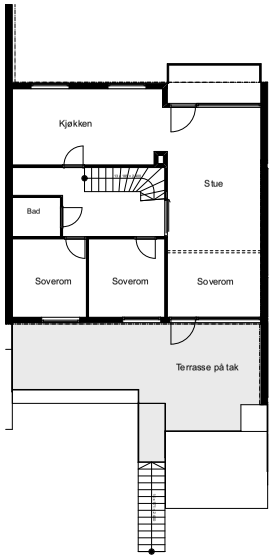
Snitt 1:200



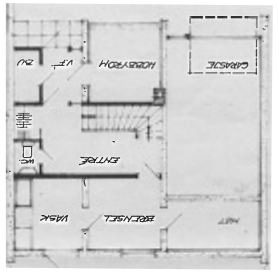
Illustrasjon



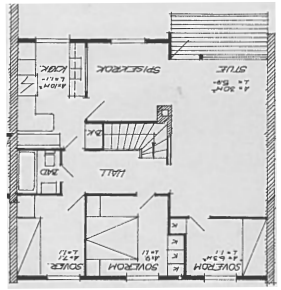
Plan 1 etg. 1:200



Plan 2 etg. 1:200



Original plan 1 etg.



Original plan 2 etg.

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

09.12.2014

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

CARPORT

SJØVEIEN

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

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

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

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

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

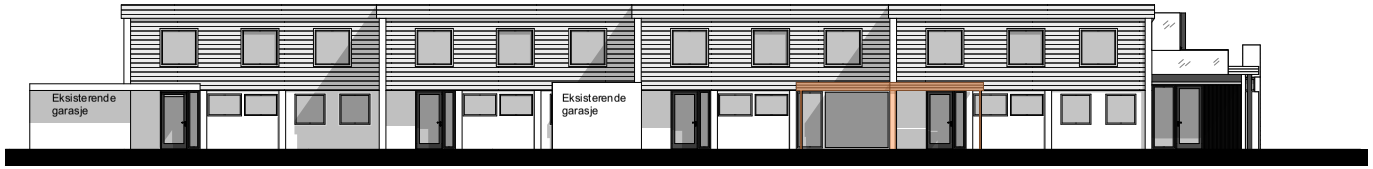
På fasaden er det vist et eksempel på vindusløsning i de tilfeller der eksisterende garasje integreres i boligarealet.



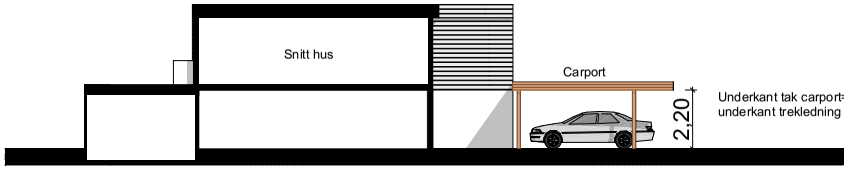
Situasjonsplan 1:500



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



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



Sjøveien 15d fra sørvest, 1:200

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

09.12.2014

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

CARPORT
FREDTUNVEIEN

Planen viser plassering av carport på eiendommene i Fredtunveien.

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

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

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

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



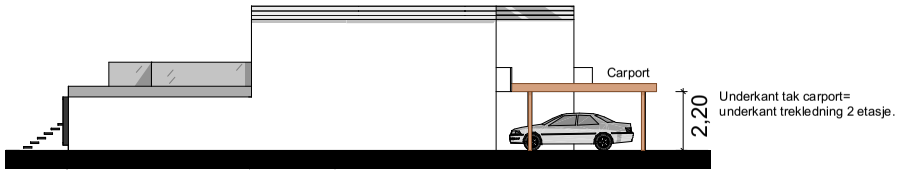
Situasjonsplan 1:500



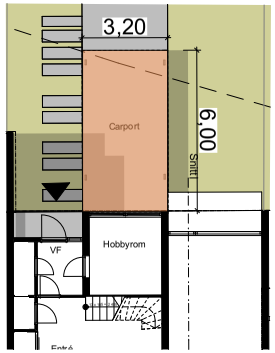
Fasade mot vei, Fredtunveien 2a-d, 1:200



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



Fasade 2a fra øst, 1:200



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

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

09.12.2014

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

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	04.04.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	28	Bnr:	1986	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fjellstigen 4						

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:	12716

* 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.

Fakturadato 25.02.2025

Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritekst
1000	FASTDEL RENOVASJON	902,75	225,69	1.128,44	1 stk 1805,50 0,5 010125-010725
1122	RESTAVFALL 120 L	1.327,25	331,81	1.659,06	1 stk 2654,50 0,5 010125-010725
6200	FASTDEL VANN	1.462,80	365,70	1.828,50	276 m2 10,60 0,500 010125-300625
6222	STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	1.697,40	424,35	2.121,75	414 m3 8,20 0,500 010125-300625
6300	FASTDEL AVLØP	2.001,00	500,25	2.501,25	276 m2 14,50 0,500 010125-300625
6322	STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	2.421,90	605,48	3.027,38	414 m3 11,70 0,500 010125-300625
6500	FEIING OG TILSYN	450,00	0,00	450,00	2,00 Stk 450,00 1/1 010125
		10.263,10	2.453,28	12.716,38	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.04.2025 08:51

Eiendom 1103-28/1986

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.11.1972	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	784 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	784,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1986	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fjellstigen 4	4026 Stavanger	Indre Tasta	Indre Tasta	Tasta

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.11.1972	Kart- og delingsforretning	1103-28/1986	Mottaker	784
		1103-28/7	Avgiver	-784
12.05.2022	Annen forretningstype	1103-28/1986	Avgiver	0
24.10.2024	Annen forretningstype	1103-28/1986	Avgiver	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4371372			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1973	Areal, annet (bruk/brutto)	28/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	28/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	28/0	28/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	4371364			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	287/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1973	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	287/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	14/	Har heis	Nei

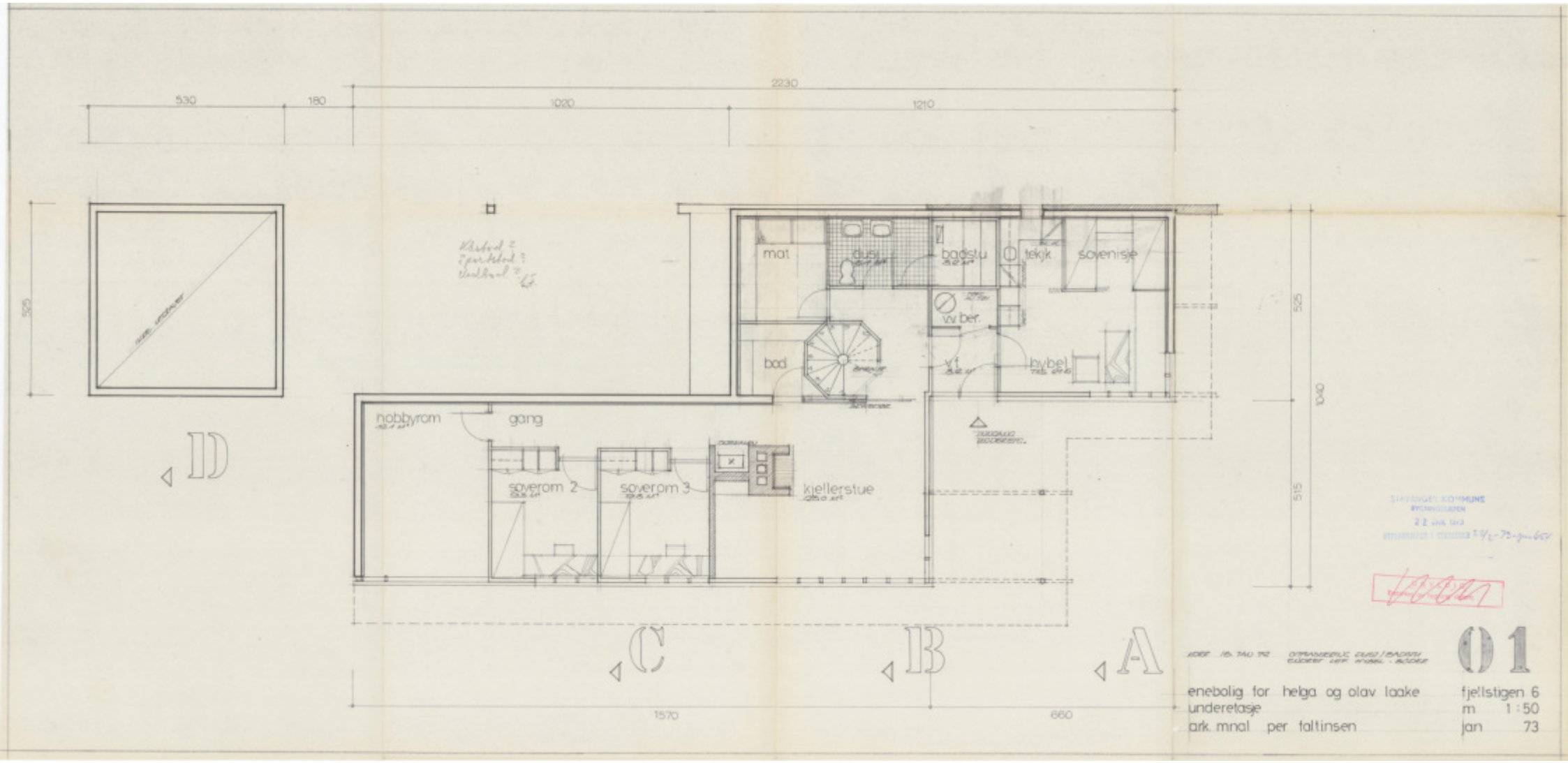
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	262	0	0	0	Kjøkken
U0101		Underetasje	25	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	160/0	0/0	160/0
U01	Underetasje	1	127/0	0/0	127/0

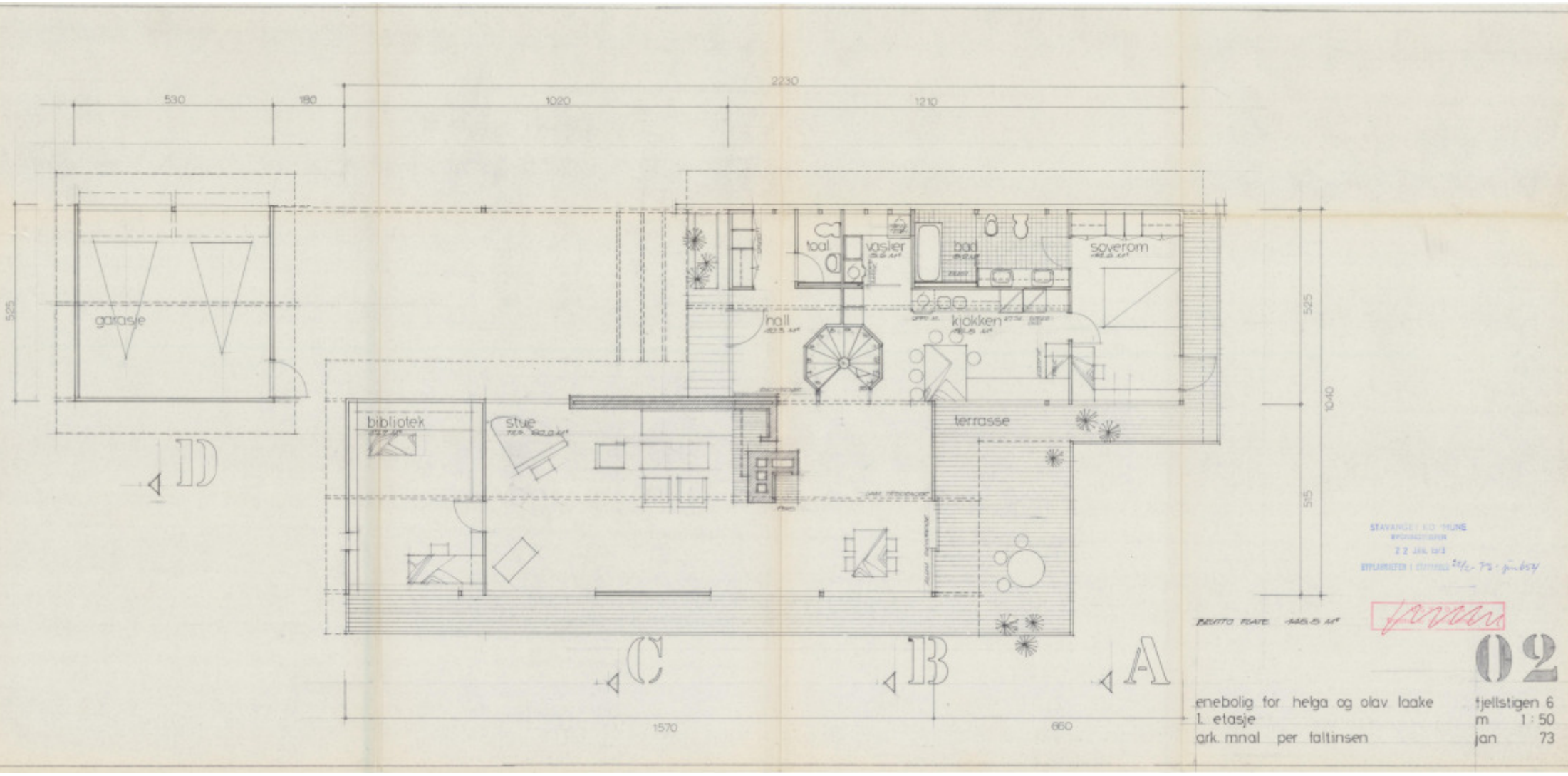
TEGNINGER



enebolig for helga og olav laake
underetasje
ark. mnal per taltinsen

fjellstigen 6
m 1:50
jan 73

01



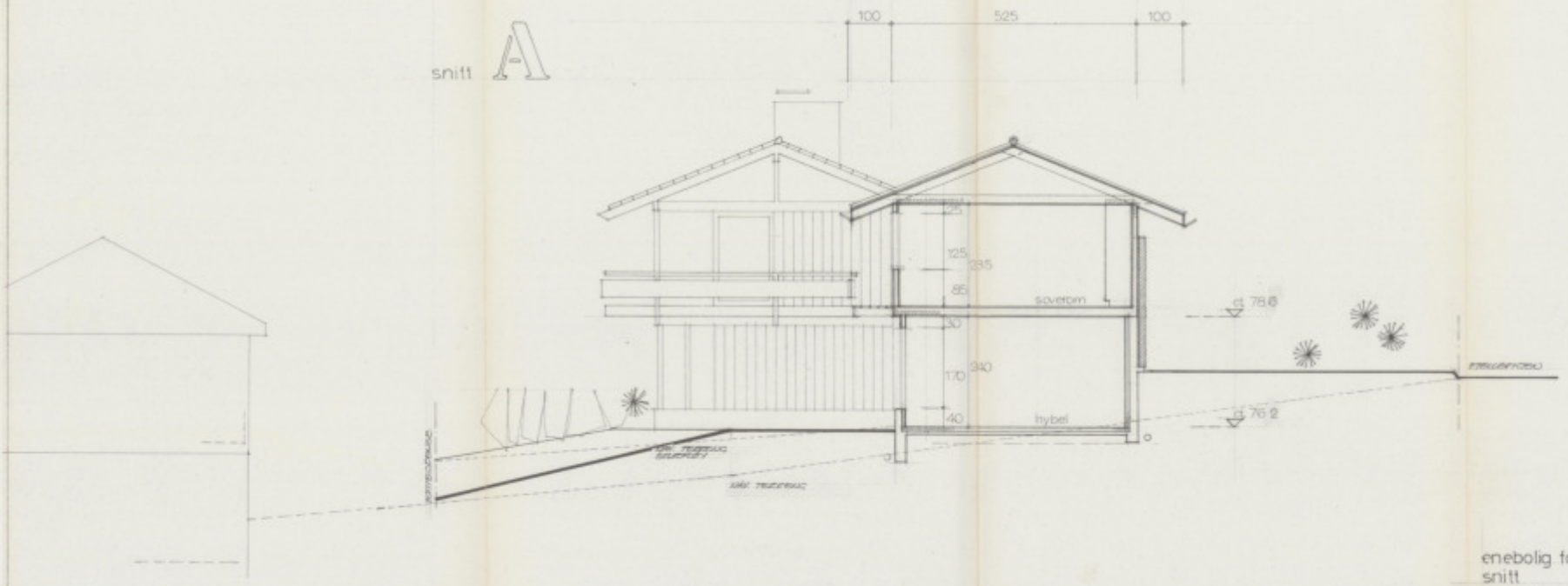
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDELEN
22 JAN 1973
BYGNINGSRÅDET I STAVANGER 26/1-73 - gnr 65/4

BRUTTO FLATE 446.15 m²

02

enebolig for helga og olav laake	tjellstigen 6	
1. etasje	m	1 : 50
ark. mnal per faltinsen	jan	73

snitt A

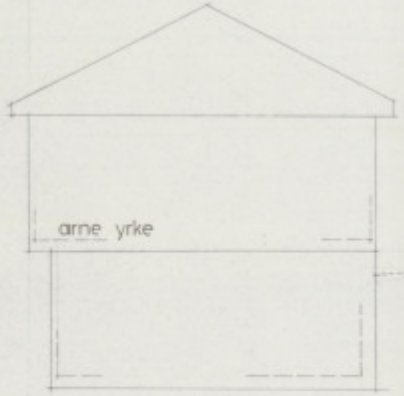


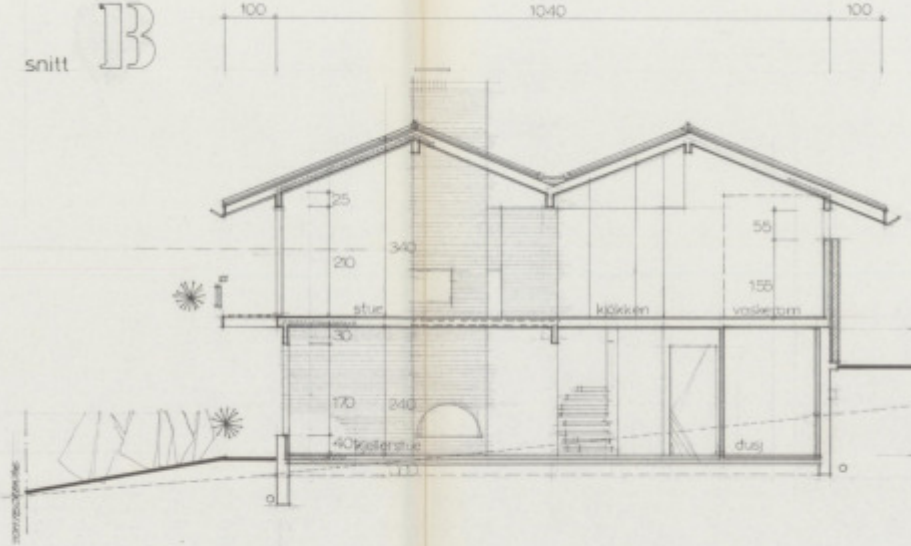
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
22 JAN 1973
GODKJENT I HENHOLD TIL VEDTAK

03

enebolig for helga og olav laake — fjellstigen 6
snitt — m 1:50
ark. mnal per faltinsen — jan 73

snitt B

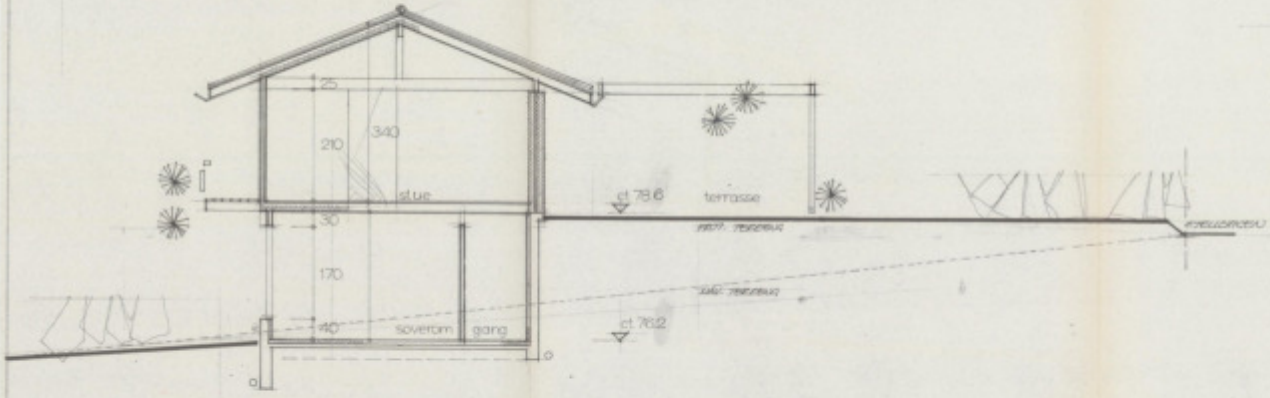




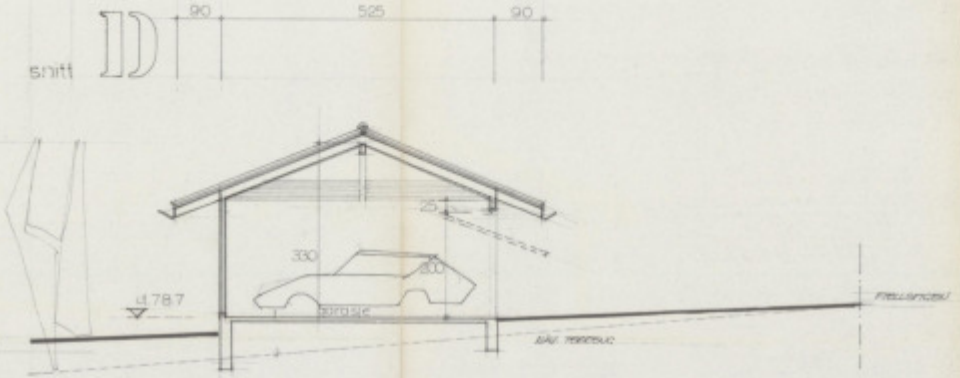
04

enebolig for helga og olav laake — tjellstigen 6
snitt — m 1:50
ark. mnal per taltinsen — jan 73

snitt C



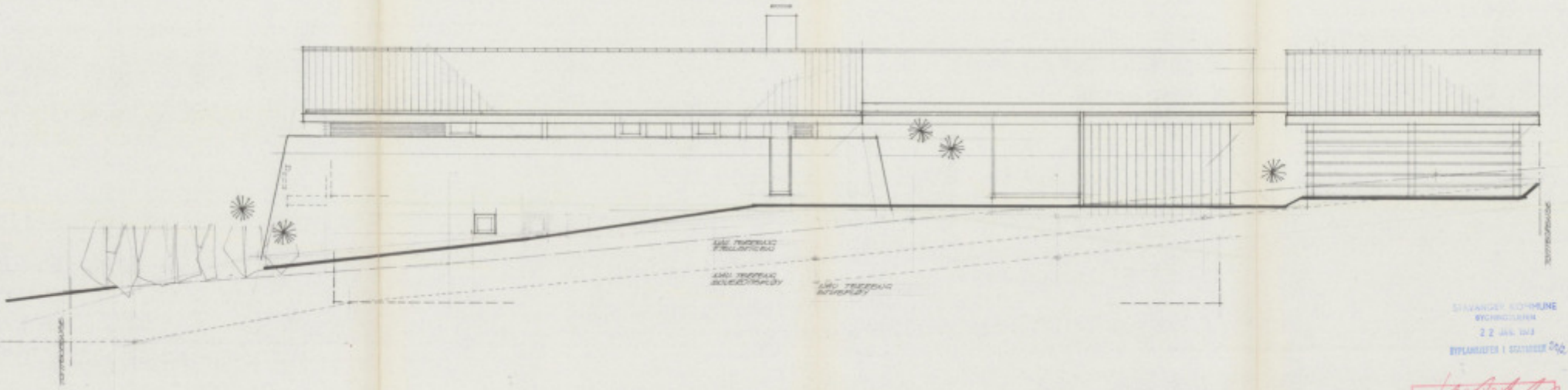
snitt D



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
22 JAN 1973
GODKJENT I HENHOLD TIL VEDTAK AV 24/1-73 - jnr 6814

05

enebolig for helga og olav laake	fjellstigen 6	
snitt	m	1:50
ark mnal per faltinsen	jan.	73

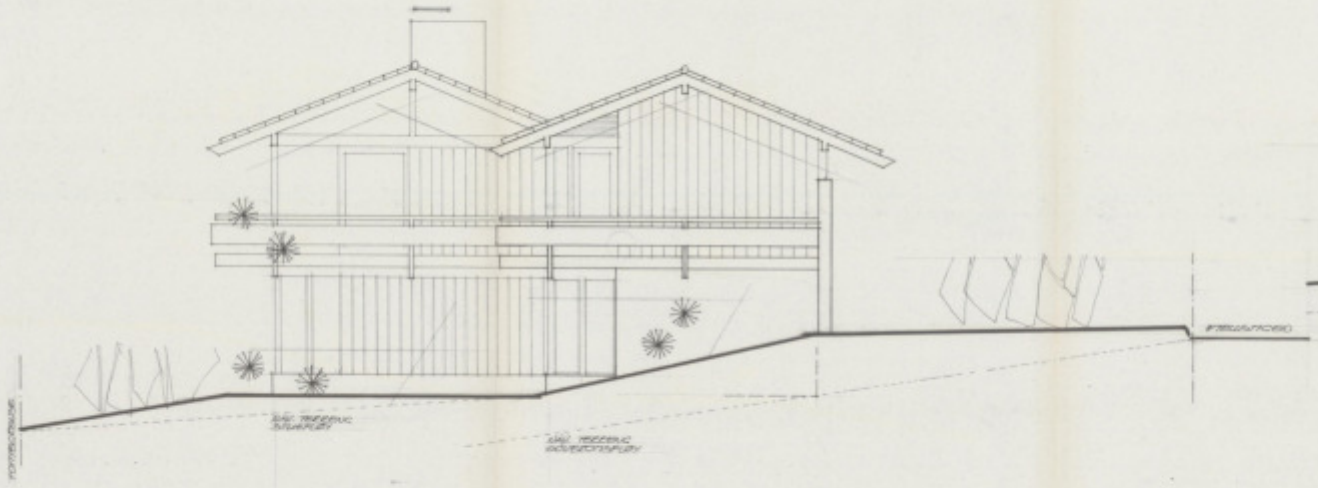


fasade mot nordvest

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDIRPKN
22 JAN 1973
BYPLANKONTOR I STAVANGER 242/73-jnr. 654

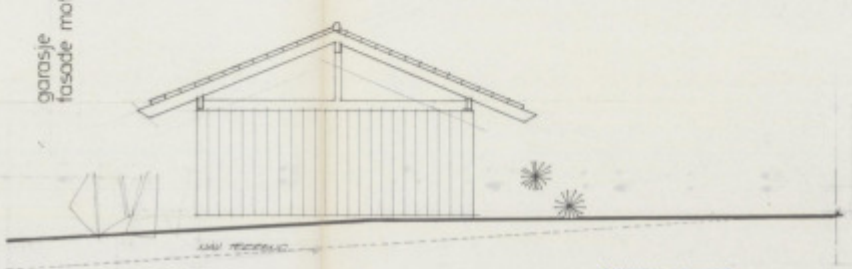
06

enebolig for helga og olav laake — tjellstigen 6
fasade — m 1:50
ark mnal per taltinsen — jan. 73



fasade mot nordöst

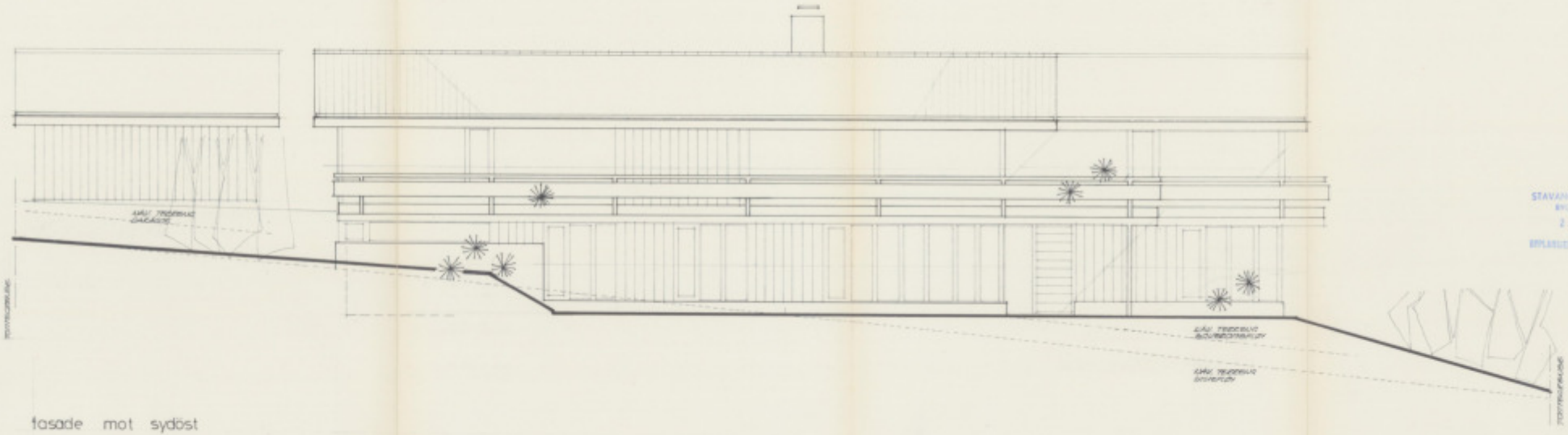
garasje
fasade mot nordöst



STAVANGER KOMMUNE

07

enebolig for helga og olav laake — tjellstigen 6
fasader — m 1:50
ark.mnal per taltinsen — jan 73



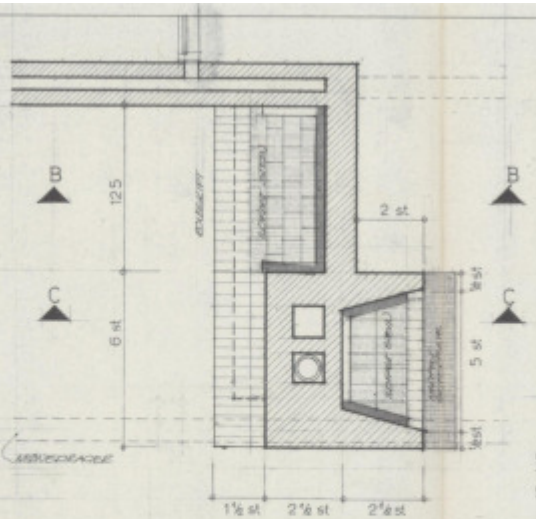
fasade mot sydöst

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR
22 JAN 1973
BYGNINGSRÅDET I MØTET 24/2-73 godkjent

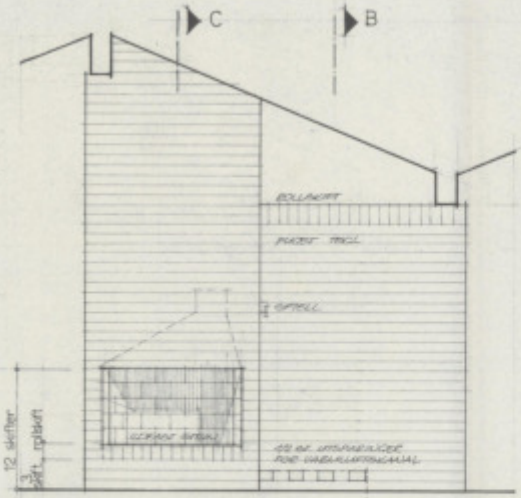
08

enebolig for helga og olav laake — tjellstigen 6
fasade — m 1:50
ark mnal per taltinsen — jan 73

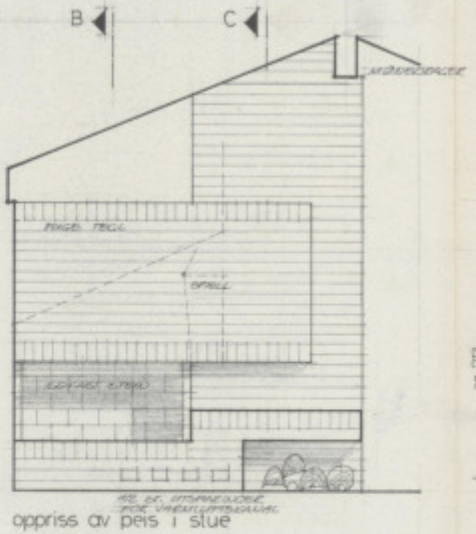
grunnplan peis i stue/ spisestue

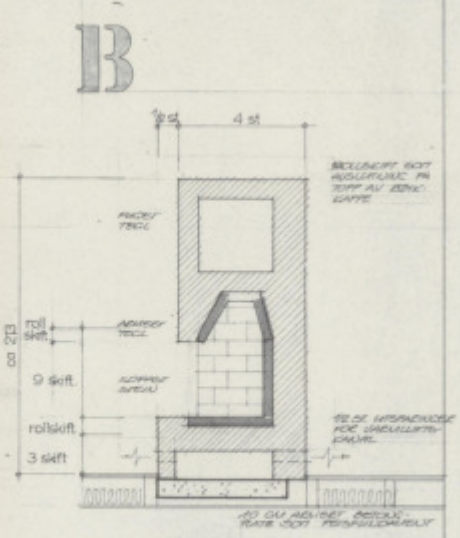


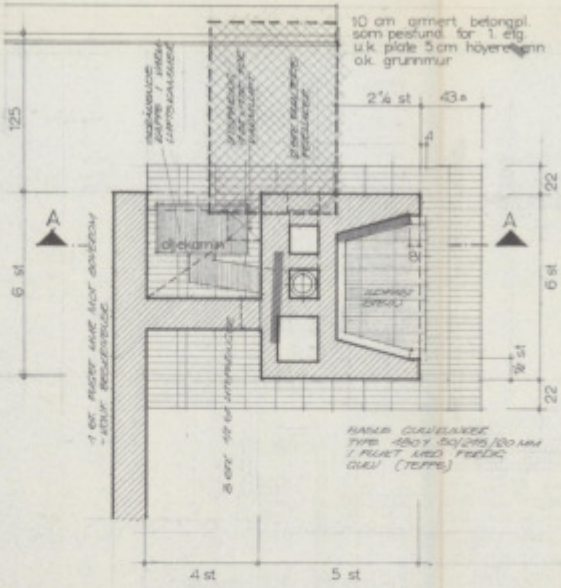
oppriss peis i spisestue



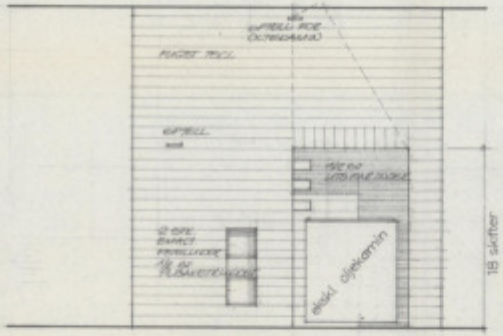
oppriss av peis i stue



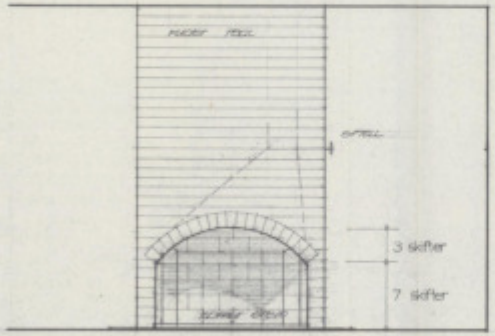


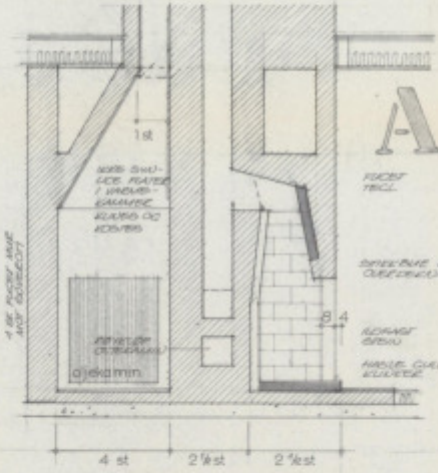


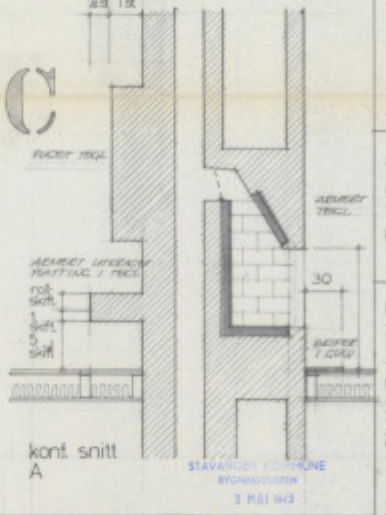
grunnplan peis i kjellerstue



oppriss av peis i kjellerstue







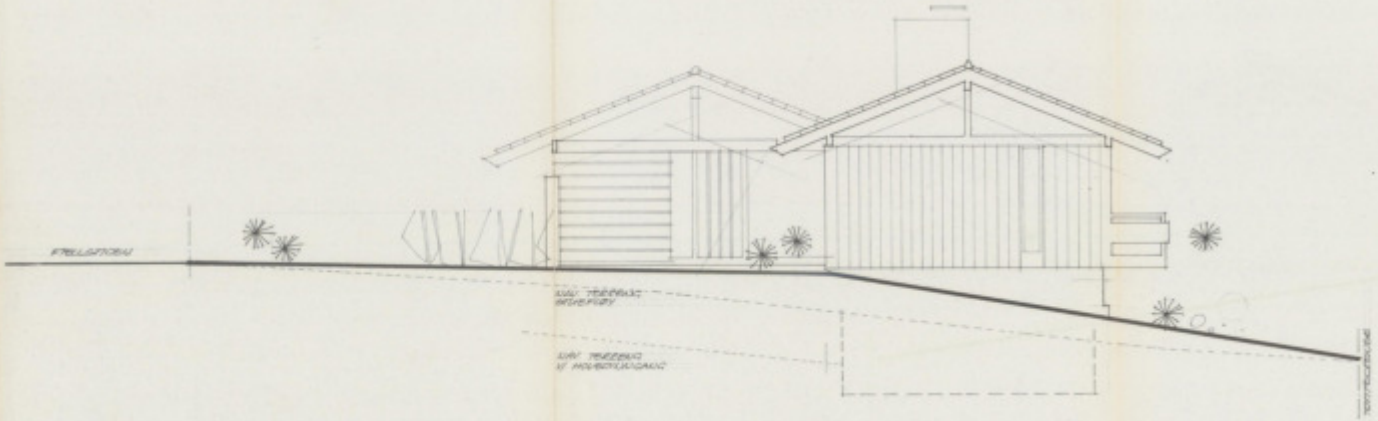
kont. snitt
A

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR
3 MAI 1973

murmester leverer og monterer

- 1 STK. FYRFAST VANG MOT SOVEROM, VANGEMUR I 1. ETG. SAMT ERKERTRE SOM VIST PÅ PLAN I BYGG FOR I BESKRIVELSE.
- ALT GYVLIG MURVERK FOR PEISAPPARATENHETER I STUE/SPISESTUE OG I STUE/SPISESTUE 1. ETG. UTFØRES I SPESIELT SKAL HV UTSETT SAUDEF FYRSTEIN - FYRFAST UTFØRELSES OG FORSTED MED FYRSEL ELLER PYNUE.
- VANGER OG PEISBUNN FORES MED ILDFAST STEIN TYPE BORGESTAD
- HASLE OVNSFABRIKKER TYPE 480 Y 50/295/100 MM PÅ FELT I GULV I STUE/SPISESTUE. GNEISPLATE CA 480/130 CM. MED SLÅRØR KANTER FORAN PEIS I SPISESTUE I 1. ETG.
- 10 CM ARMERT BETONGPLATE FOR PEISFUNDAMENT 1. ETG.
- MURING AV VARMELUFTSKANALER (INKL. UTSPARINGER TIL FORBINDELSE MED OVNSROM) I KJELLERSTUE. MED SMUGE PLATER KANTER OG FORSTED
- INNMURING AV RØRENDE FOR OVNSROM.
- REGULERBARE SPJELL - TILS. 4 STK.
- ARMERT TEGLVERK FOR PEISKAPPER (RØKKOTRÆR) I FYRER.) OG FOR UTFØRELSE PLATING FOR PEIS I STUE.

enebolig for	HELGA og OLAV T LAAKE
tjellstigen 6	tasta
ark. mnal	per fältinsen
peis i 1 etg	
og underetg.	
m 1:20	
tegn. nr.	17
tegnet	febr 73

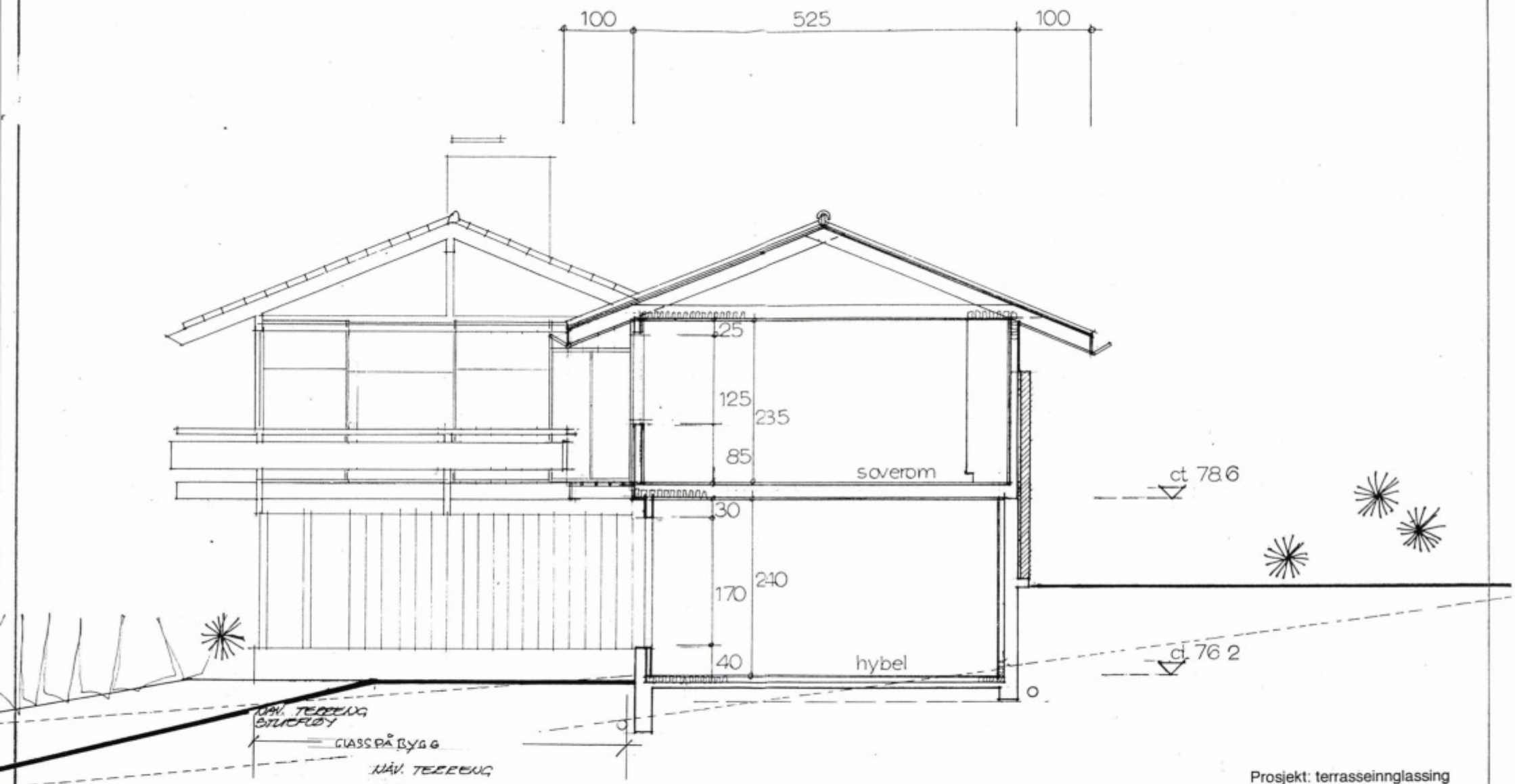


fasade mot sydvest

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDEN
22 JAN 1973
GODKJENT I SAMSVAR MED ...

09

enebolig for helga og olav laake — tjellstigen 6
fasade — m 1:50
ark. mnal per faltinsen — jan. 73



Prosjekt: terrasseinnglassing
Navn: Helga og Olav T.Laake
Fjellstien 4. 4026 Stavanger
Tgn: fasade front glasspåbygg
Mål: 1.50
Dato: 12.12.94/4.1.95

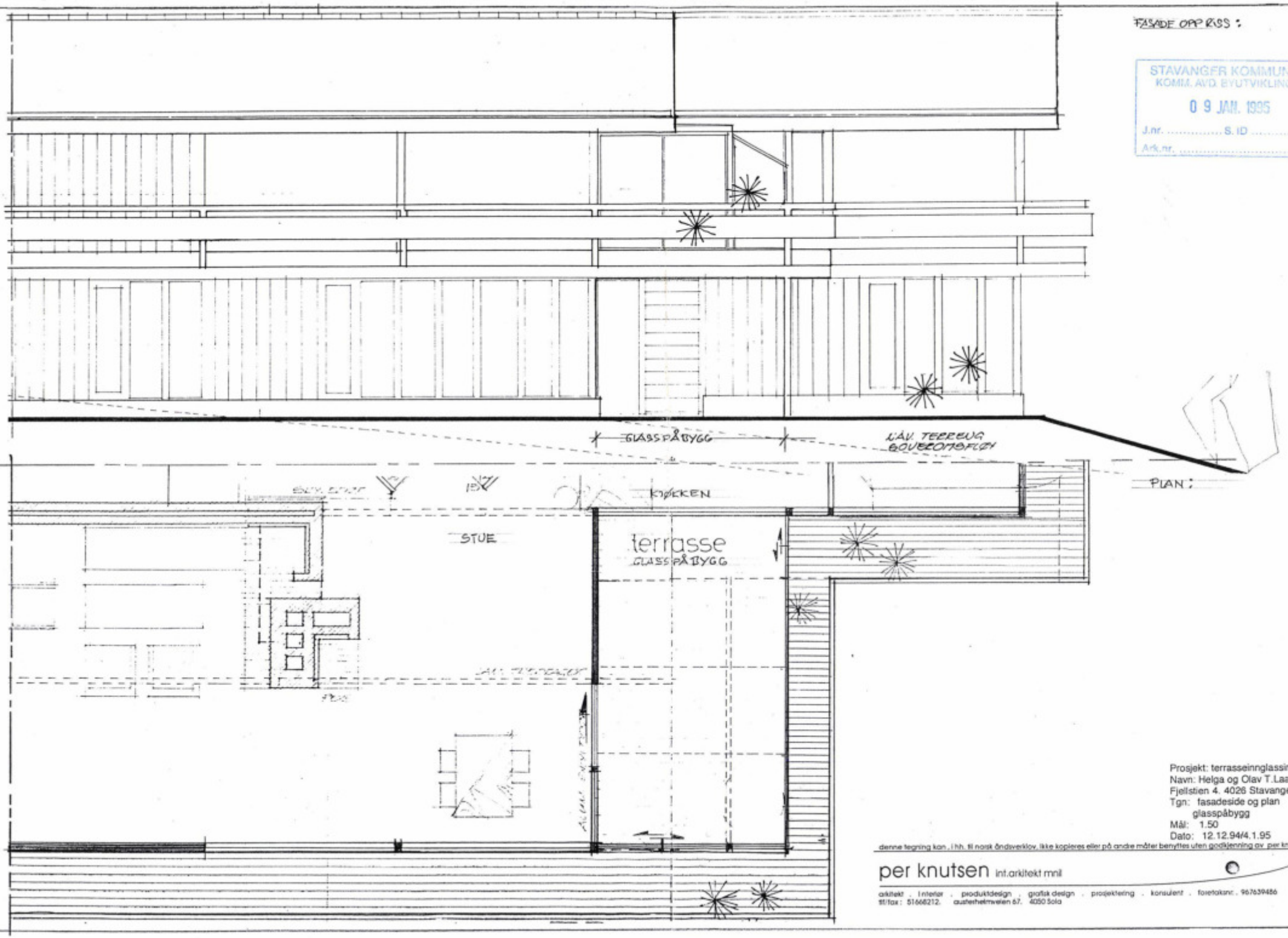
denne tegning kan , i hh. til norsk åndsverklov, ikke kopieres eller på andre måter benyttes uten godkjenning av per knutsen

per knutsen int.arkitekt mnil

arkitekt . interiør . produktdesign . grafisk design . prosjektering . konsulent . foretaksnr: . 967639486
tlf/fax : 51668212. austerheimveien 67. 4050 Sola

FASADE OPPRISS :

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
09 JAN. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



PLAN :

Prosjekt: terrasseinnglassing
Navn: Helga og Olav T.Laake
Fjellstien 4. 4026 Stavanger
Tgn: fasadeside og plan
glasspåbygg
Mål: 1.50
Dato: 12.12.94/4.1.95

denne tegning kan, i hh. til norsk åndsverklov, ikke kopieres eller på andre måter benyttes uten godkjenning av per knutsen

per knutsen int.arkitekt mnil

arkitekt . interiør . produktdesign . grafisk design . prosjektering . konsulent . foretaksnr. 967639486
tlf/fax: 51668212. austerheimveien 67. 4050 Sola

STAVANGER KOMMUNE
Dato: 14 MAI 2012
S.nr.
Avd.

Situasjonskart over
Gnr.28 bnr.1986 (Fjellstigen 6)
M=1:1000 Ekv.1m Areal=784 m2
Kartref. M-13

Vannledning
kloakkledning
reg.gatehøyder

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
30 MAI 1973

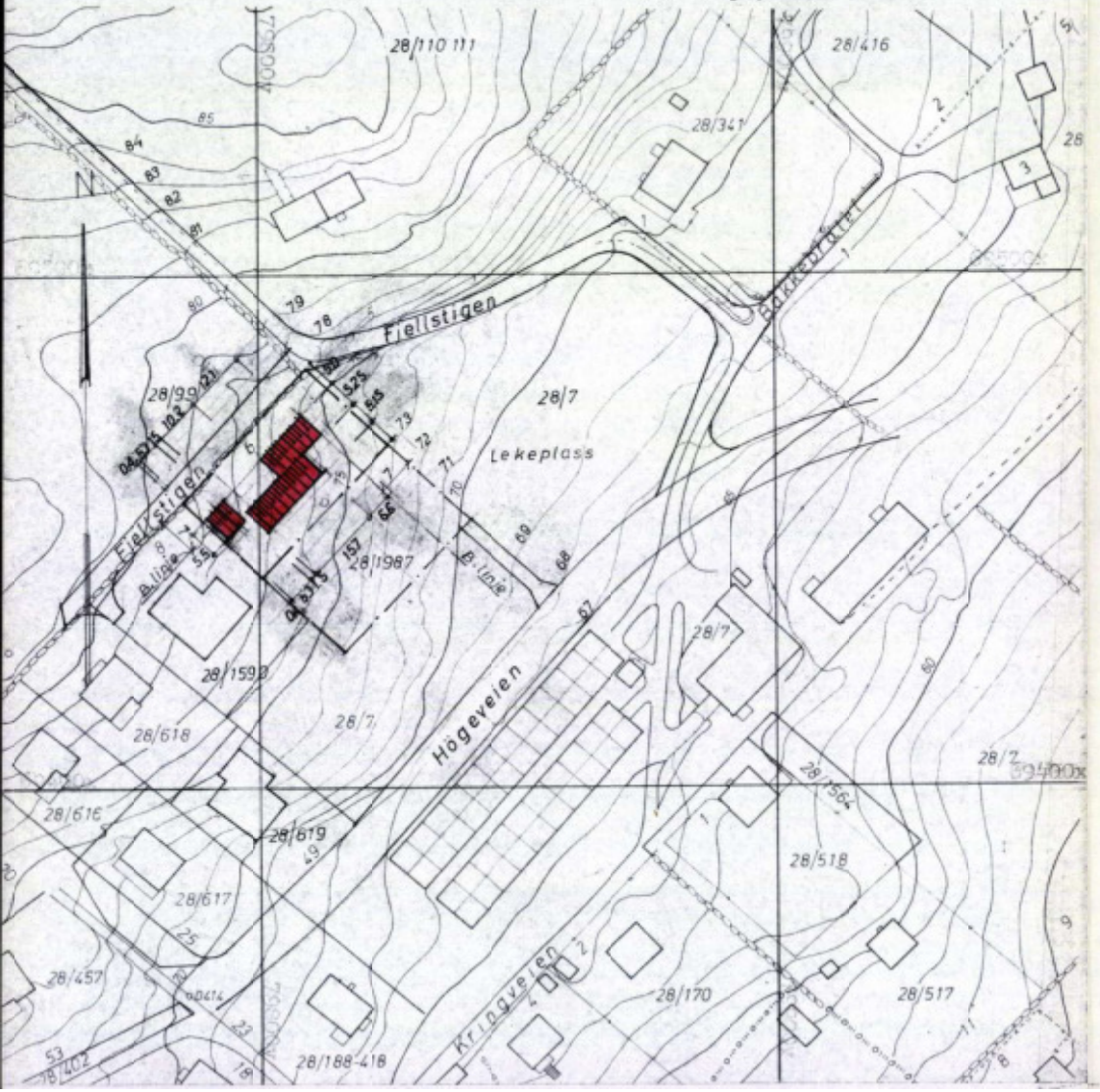
Stavanger Oppmålingsvesen, 24.11.72.

Odd Ivan Larsen
Avd.ing.

KORR 26. MAI 73

Kari Knutsen

Hjemmelshaver: Gudren Meling m/flere
Bnr. 99 Stavanger kommune
" 1590 Sigrid og Leif Meling
" 1987 Arne Yrke



B eskrivelse for:

Gnr. 28 bnr. 1986 (Fjellstigen 6)

Tre kopier av situasjonskartet vedlegges byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes:

Plassering av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergolv og overkant kjellermur. Høyde for planeringen av tomten påskrives og eventuelle forstøtningsmurer og skråninger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å bedømme om bygningen vil få lovlig avstand fra nabogrense. Nåværende terrenghøyder skal inntegnes på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet. Garasjeplassering må inntegnes.

Huset skal plasseres innenfor byggelinjen.

Der er ikke opparbeidet offentlig vann og kloakk til tomten. Dette må ordnes før byggetillatelse kan gis.

En henviser til vedlegg fra El-verket og Tleverket. Bilagene skal ikke vedlegges byggemeldingen.

Ved utgraving av tomten må en ikke bruke gravemaskin eller bulldozer i kabeltraceen eller fylle denne opp med jordmassen.

Retten til anlegg av vann- og kloakkledninger over naboeiendommen må tinglyses.

Endelig høyde på overkant kjellermur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Ett eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges og skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ anmeldes til bygningsrådet.

Forøvrig nenvises til følgende vedlagte bilag:

1. Til byggherren.
   Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.

2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 1.desember 1972

L. B. Hana

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt ..... av

ansvarshavende .....

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 76.2 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 78.6 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - ..... (bestemt på stedet / 19 av

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 28, bnr. 1986 Fjellstigen 1

Olav T. Laake

22.3.1973

1. Terreng må planeres med fall fra huset.
2. Ventiler i garasje mangler + endel flikkarbeider.
3. Rekkverk på balkong må sikres med en ekstra plank ved golv (ca. 15 cm) mellom rekkene.
4. Håndlist på innvendig trapp mangler.

juli 1974

13. mai 1974

Reidar Haukali

K. Egeland

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Olav T. Laake
Fjellstigen 4
4026 STAVANGER

Dato: 28.08.2020
Saksnummer: 20/24876-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 28/1986 - bod

Byggestedsadresse	Fjellstigen 4
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 15.07.2020.

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 22.05.2012.

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

Lin Knarvik
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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

AVSTANDSERKLÆRING

Undertegnede eier/fester av gnr 28 bnr 1590 fnr _____

har ingen innvendinger til at Helga Laake
navn

på eiendommen gnr 28 bnr 1986 fnr _____

oppfører et/en redskapsbod

i en minsteavstand av _____ meter fra vår felles grense i samsvar

med byggemelding, datert 07052012

STAVANGER KOMMUNE
Saksbehandler
Dato: 14 MAI 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

Vilkår for avtalen

☐ Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.

☐ Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

☐ Annet: _____

Stavanger — *sted*

11052012 — *dato*

Sigrid Melina

signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Plan- og bygningsloven § 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Helga Laake
Fjellstigen 4

4026 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	AHER-12/6227-2	32939/12	22.05.2012

TILLATELSE TIL MINDRE TILTAK - GNR/BNR 28/1986 - BOD

Gnr./bnr.:	28/1986
Byggestedsadresse:	Fjellstigen 4, 4026 STAVANGER
Tiltakshaver:	Helga Laake
Tiltaksklasse:	1

Fakta
Vi viser til søknad mottatt her 14.05.2012.
Tiltaket omfatter nybygg av redskapsbod (tidligere terrasse er fjernet).

Vurdering
Byggesak har beregnet BYA for tomten til å havne på 33 %, innenfor utnyttelsen som planen tillater. De berørte naboene har samtykket og signert på skriftlig naboerklæring for avstand til nabogrensen, mindre enn 4 meter. Gjeldende brannkrav må etterkommes. Byggesak har ingen innvendinger mot at tillatelsen kan gis.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Tillatelsen forutsetter at eventuelle brannkrav etterkommes.
3. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter.
4. Tiltakshaver skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10. Jfr. § 32-8.
5. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.
Faktura for behandling av søknad vil bli ettersendt.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Axel Hermanns
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Fax.: 51 50 70 26

Helga Laake
Fjellstigen 4
4026 Stavanger

Stavanger, 11.01.95
Ref.: AKG/SOK
Ark.: 511
S.id.: 9417711
REFERATSAK 3051 B
MØTEDATO 26.01.95
GODKJENT

GNR.28, BNR.1986. FJELLSTIGEN 4. MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A. BYGGHERRE:HELGA LAAKE.

Arbeidets art: Tilbygg bolig - innglassing balkong.

Det vises til melding mottatt den 16.12.94.

Meldingen tas til etterretning.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

Behandlingen refereres for kommunalstyret for byutvikling den 26.01.95 (bygningsrådet).

Roger T.Hansen
Byggesakssjef

SERVITUTT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/3774/102
Uthentet 2025-02-24 13:17

Dagbok nr. 3774/1973 cy 4/4
v/Stavanger byfogdembete

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 28, bnr. 1986 i Stavanger som i forbindelse med tillatelse til bebyggelse (jfr. bygningslovens § 67) har fått midlertidig fritakelse for

a. å opparbeide gate i regulert bredde etter bygningslovens § 47 nr. 1 første ledd til og langs den side av tomten hvor den har sin adkomst.

b. å legge hovedkloakk, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, i inntil 305 mm diameter, til og langs eller over tomten,

erkjenner seg herved forpliktet til for egen regning og eventuelt i samarbeid med andre å foreta slik opparbeidelse, eventuelt legging av kloakk, når kommunen krever det.

Kommunen er først forpliktet til å overta vedlikehold av gate og kloakk når de foran nevnte forpliktelser er oppfylt og anlegget er ferdig og godkjent fra kommunens side. Inntil dette tidspunkt påhviler vedlikeholdsplikten eieren.

Dersom eieren ikke oppfyller kommunens krav om opparbeiding av gate, eventuelt legging av ledninger, som foran nevnt, har kommunen rett til å foreta de nevnte arbeider for eierens regning, eventuelt å la andre utføre disse arbeider for eierens regning.

Enten arbeidene utføres av eieren, av kommunen, eller av andre, stiller eieren nødvendig grunn til effektiv veibredde med nødvendig tillegg for fylling og skjæring vederslagsfritt til disposisjon. Dersom det forlanges av kommunen, utferdiger eieren skjøte til kommunen på veigrunnsarealet, idet kommunens oppmålingsvesen i såfall er berettiget til å utferdige målebrev uten ytterligere rekvisisjon fra eieren. Også ledningsanlegg overdras vederlagsfritt til kommunen når kommunen overtar vedlikehold av dette.

Nærværende erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen for eierens regning og er bindende for den som til enhver tid er eier av eiendommen.

Stavanger, den 4. april 1973

Helga Laache Olsen (Mrs.)

eier av gnr. 28, bnr. 1986

Til vitterlighet:

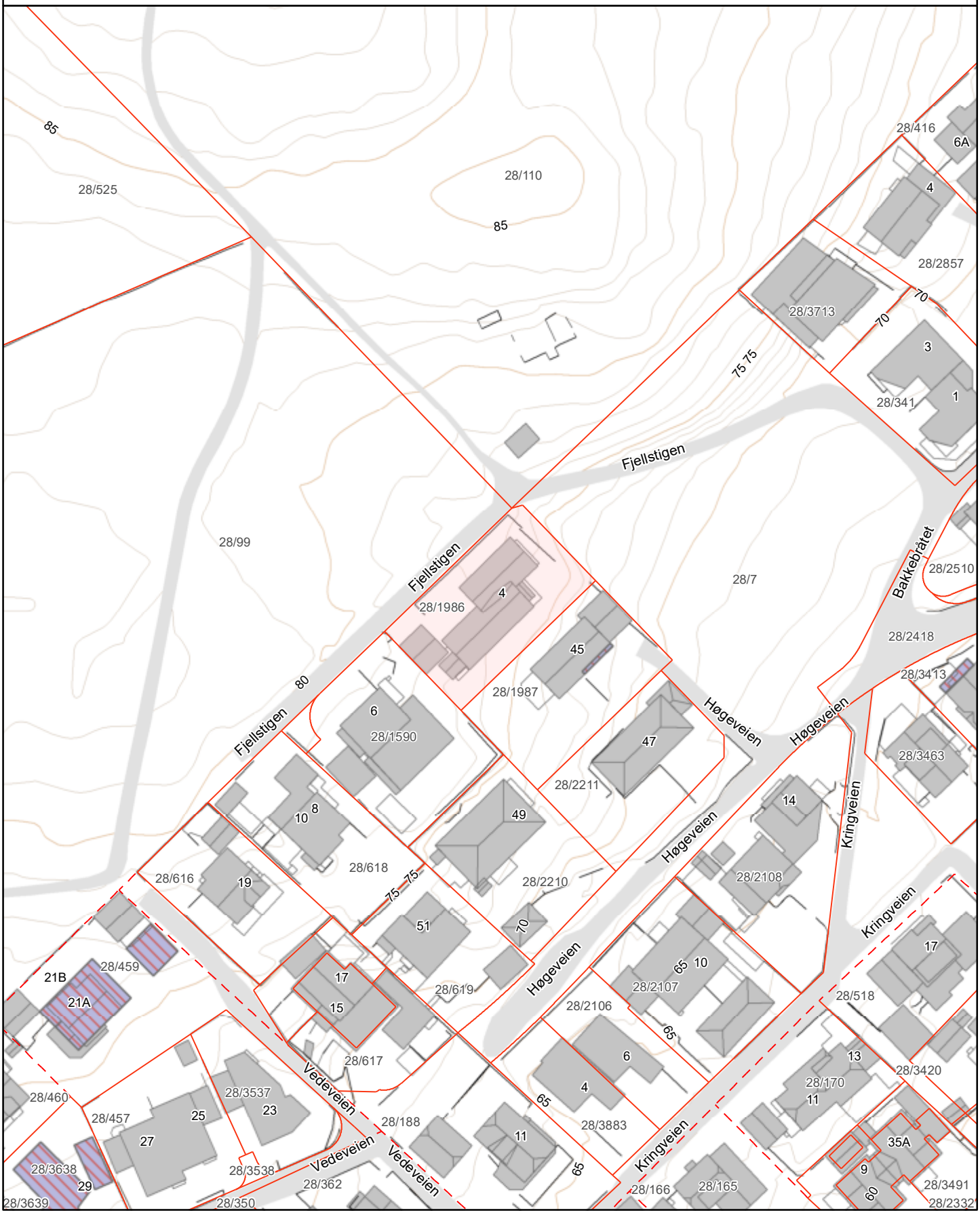
1. [illegible] f. 12/8-41
2. [illegible] 67 A, Stavanger

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1986/0/0
Dato: 2025-04-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fjellstigen 4
Gnr. 28 Bnr. 1986 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0054

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater