PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SIGURDS GATE 6A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

seksjonering og servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet over 3 plan.

Sigurds gate 6 A
4010 Stavanger



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 11.03.2026

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

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:56, Bnr: 1240 SNR 4
Hjemmelshaver:	Lise Stornes Eiane
Tomt:	Felles eiet 337 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse og næring.
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	2019
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var regnbyger med ca. 7 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Lise Stornes Eiane
Tilstede under befaringen:	Lise Stornes Eiane
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er stort sett flatt anlagt.
Belegningsstein, felles boder og ute områder.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighet i 3 etasjer, oppført med grunn/ringmur i betong og støpt plate på mark.
Boligen fra 2019 har 2 leiligheter som er sammenbygget. Resterende bygningsmasse er pr. nå næringsdel.

Yttervegger er bygget i isolert bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning og noe fasadeplater.
Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass.

Takkonstruksjon er bygget som saltak tekket med betong-panner.

Takterrasse er utført med flatt tak, tekket med asfalt-belegg. Underliggende rom har næringsdel.
Takrenner, beslag og nedløp er i aluminium.

Leiligheten har bjelkelag av trevirke.
Boligen har ikke rom under terreng.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i normalt god stand.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak og vegger har sparklet og malte plater.
Gulver har parkett, bad og entre har fliser.

Bad har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler med termostat. Det er baderomsmøbel med servant, blandebatteri, vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, garnityr, blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk via ventil på vegg i dusj tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap for trykkvann er montert på vegg ved vaskemaskin.
Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.
Våtrommet er fra byggeår 2019.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp, ventilator med kullfilter.
Komfyrvakt montert med enhet/føler over platetopp.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring av trykkvann med føler er montert under skap.

Boligen har ventilasjonsanlegg montert i bod 3. etasje.
Ventiler med tilluft og avtrekk flere steder i leiligheten.
Betjeningspanel er festet i front av aggregatet.

Oppvarming består av varmekabler og panelovn.
Varmtvannsbereder er montert i bod 3. etasje ca. 120 liter.

Innvendige dører er hvitmalte.
Innvendig trapp er i malt trevirke.

Takhøyder er målt til omtrentlig.
1. etasje ca. 240 cm.
2. etasje ca. 239 cm.
3. etasje skråtak fra ca. 130-286 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje.	10			
2. Etasje.	27			29
3. Etasje	26			
SUM BYGNING				29
SUM BRA	63			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

1. ETASJE.
Entre, kott under trapp og trappegang.

2. ETASJE.
Trappegang, stue/kjøkken.

3. ETASJE.
Trappegang, bad, bod og soverom.

BRA-e:

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 rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

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

1. Etasje
BRA-i inngår med 10 kvm.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 27 kvm.
TBA inngår med 29 kvm. terrasse med utgang fra stue.

3. Etasje
BRA-i inngår med 26 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Arbeidet med bygging av leiligheten er utført av:
Vision Bygg - Tømrerarbeid og hovedentreprenør.
Murmester Myhre - Membran og flislegging.
Vaco Elektro - Elektriker.
Gjesdal blikk - Ventilasjon.
Alfa rør - Rørlegger
C/M forskaling AS

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av nybygg, i følge eier skal dette innhentes før overtagelse.
Manglende dokumentasjon må innhentes for å beholde tilstandsgradene i rapporten.

Fremlagt dokumentasjon etter min befaring på våtrom fra Murmester Myhre - Membran og flislegging.
Uavhengig kontroll våtrom er også dokumentert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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.

19/03/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

-Nedgravd fundament og ringmur er ikke synlig for inspeksjon.
-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.
-Ringmur er kledd med beslag der det er synlig.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret ligger til grunn for vurderingen.

Felles uteområdet er belagt med belegningsstein, det er anlagt fall mot slukrenne i gårdsrom.

Merknader:

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.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning.
Yttervegger og bordkledning er fra byggeår.
Besiktiget fra bakkeplan og terrasse.

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

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader tilfalle borettslaget/sameiet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Bordkledningen har ikke tilfredsstillende klaring mot terrasse, noe som øker risikoen for oppfukting av nedre del av kledningen. Dette bør utbedres for å forhindre ytterligere fuktbelastning og skader.

-Det registreres at tre-kledning på fasade mot hovedvei er lagt opp ned, dvs.at disse er utført slik at de leder vann mot innsiden av kledningen.
Skjøter skal utføres slik at det ikke ledes vann inn bak kledning.
Må påregnes vedlikeholdt/utskiftet for å forhindre ytterligere forringelse og inntrenging av fukt.

Bordkledningen er slitt og har behov for vedlikehold for å opprettholde levetid. På veggen til høyre for terrassedør (sett fra innsiden) mangler kledningen tilfredsstillende lufting. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre råteskader i både kledning og underliggende konstruksjon. Ved råteskader kan vann trekke inn bak kledningen og forårsake skader i veggkonstruksjonen. Lufting av veggkonstruksjon må etableres/forbedres.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og fuktinntrenging. Det må forventes oppgradering og vedlikehold av ytterveggene på kort sikt.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass 2019.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Vindu og dører er besiktiget fra ut/innside, bakkeplan og takterrasse.

Vindu og dører er fra 2019 og fremstår generelt med lang gjenværende levetid, men se kommentarer under.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader tilfalle borettslaget/sameiet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Terrassedøren er plassert under nivået på terrassebordene, noe som gir økt risiko for fuktpåkjenning ved regnvær og vind. Dør er også vanskelig å åpne og lukke, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller skjevheter i karm eller terskel.
-Vinduet i stuen er plassert svært nær terrassebord uten bruk av beslag, noe som kan føre til uønsket fuktpåkjenning ved regnvær.

- Økt fare for fuktskader i terskel og nedre del av karm.
- Risiko for redusert levetid på dør/vindu.
- Mulig inntrenging av vann ved kraftig nedbør.

-Vindu og terrassedør vil trenge tiltak for å utbedre de påpekte avvikene.

Forhold som får TG 3.
Det er registrert lekkasjer i form av vanndråper på innvendig treeramme rundt takvindu i våtrom i 3. etasje. Dette indikerer at vann trenger inn via vinduskonstruksjonen, enten som følge av svikt i tetting eller beslag.
I følge eier har vindu stått med mindre åpning i en ukes tid før befaringen.
Står vindu i lufte posisjon skal dette ikke normalt gi inntrenging av fritt vann på innside vindu.

- Økt fare for fuktskader i treverket rundt vinduet, med risiko for råteutvikling.
- Mulig skade på underliggende konstruksjoner dersom lekkasjen vedvarer.
-Ytterligere undersøkelser for å avklare inntrenging av fukt må utføres snarest.
Estimerte kostnader settes til ca. 25 000-30 000,- gjelder kun undersøkelser.

Påpeker at tiltak gjeldende takvindu blir utbedret før overtagelse, kostnader tilfaller borettslaget/sameiet.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon er oppført med sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen har lukket konstruksjon, kledd innvendig med malte gipsplater.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å inspisere, besiktiget fra takvindu.
Gjenkledde konstruksjoner er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep, dette ble ikke foretatt på befaringsdagen.
Derav er heller ikke lufting av konstruksjon kontrollert.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betong-panner, undertak er erfaringsmessig av treplater, duk, strø og lekter med lufting.
Hele taket er isolert og igjen kledd.
Tak over inngangsparti har utførelse som flatt med fall til sluk, tekket med protanduk.

Takterrasse fungerer som tak over underliggende nærings-lokal, tekket med asfalt-belegg.
Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, grunnet gulv på takterrasse er kledd med terrassebord. Synlige overløp på utside av fasade, sluk med nedløp.

Merknader: -
-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å
redusere fare for personskader.
Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i aluminium fra byggeår.
Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium er 20-30 år.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Loftet er anført som tredje etasje fordi det innvendige taket er oppmønet, så leiligheten har faktisk ikke noe loft.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Takterrasse bygget som en del av boligen, antatt oppført med bjelkelag i trevirke som er tekket med asfaltbelegg.
Terrassebord som gulv.
Rekkverk i glass, trevirke kledd med asfalt-belegg og blomsterkasser.

Asfalt-belegg har en forventet levetid på opp mot 40 år.

Konstruksjonen er antatt isolert mot underliggende etasje som består av nærings-lokal, ikke mulig å kontrollere lufting da denne er gjenkledd.
Vann/avrenning blir ført i takrenne, to overløp er registrert.

Oppkant/beslag mot yttervegger er ikke mulig å kontrollere, grunnet manglende avstand fra terrassebord og kledning.
Forhold er allerede omhandlet i punkt 2.1.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader tilfalle borettslaget/sameiet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Blomsterkasser som fungerer som rekkverk på deler av terrasse, er oppmålt fra 64-90 cm høyde. Forskriftskrav til rekkverkshøyder er minimum 100 cm.
-Rekkverk må bygges om for å forhindre fallskader.

Terrassebord som er ført for nært bordkledning er allerede omhandlet i punkt 2.1.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningen er ikke utstyrt med pipe/ildsted.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, støpt betong mot grunn i 1. etasje.
Gulv har parkett og fliser.
Det er registrert en del knirk i gulver flere steder i leiligheten, også i trapper.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje ca. 5 mm.

2. etasje 26 mm. målt i stue/kjøkken.
3. etasje 28 mm. målt i gang og soverom.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Parkett har noen oppbulinger grunnet skjevheter i gulvnivå.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
-Det er registrert bom i fliser ved inngangsdør (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader. Bruddskader er registrert i to fliser i området.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes.
Årsaken til bruddskadene vurderes å være svikt i påstøp rundt inngangsdøren. Fliser med bruddskader må skiftes ut.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad 3. etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler med termostat. Det er baderomsmøbel med
servant, blandebatteri, vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, garnityr, blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk via ventil på vegg i dusj tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap for trykkvann er montert på vegg ved vaskemaskin.
Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.
Våtrommet er fra byggeår 2019.

-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er i våtsonen til dusjen.
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en
utfordring da glassdør skjermer for vannsøl.

Merknader: -
-Servanten er løs og bør limes fast for å unngå skader på både servant og fliser.
-Toalettsetet er løst, og må eventuelt skiftes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har innstøpte varmekabler med termostat og fliser.
En sluk i plast.
Gulv i dusjsone er etablert med nedsenk på mellom 6-10 mm. med lokalt fall til sluk.
Nedsenk er noe under anbefalte 10 mm. avviket er ikke av grov karakter.
Hovedgulv har noen mm. fall mot dusjnisje, lekkasjevann er ivaretatt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert mindre partier med flatt gulv, i dette tilfellet skal nedsenk ha min. 1:100 fall mot sluk.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
-Det er registrert mindre sprekk i sillicon under vask, kan muligens re-fuges.



TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ca. 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er dokumentert utført av fagfolk i 2019. Murmester Myhre - Membran og flislegging.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Hulltaking i tilstøtende rom er ikke foretatt, da hjemmelshaver motsatte seg dette.

Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk i våtsone.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2. etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2019

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

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

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp, ventilator med kullfilter.
Komfyrvakt montert med enhet/føler over platetopp.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring av trykkvann med føler er montert under skap.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget og antas å være utstyrt med kullfilter.
En kullfilterventilator resirkulerer luften i stedet for å transportere matos og fukt ut av boligen. Dette gir redusert effektivitet sammenlignet med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegg eller egen kanal.

- Redusert fjerning av matos, fett og lukt fra kjøkkenet.
- Kullfilter må skiftes jevnlig for å opprettholde funksjon; manglende vedlikehold gir ytterligere redusert effekt.
- Vurdere etablering av avtrekk til ventilasjonsanlegg eller egen kanal dersom forholdene tillater det, for å oppnå bedre luftutskifting.

-Fuktsikring av benkeplate ved oppvaskmaskin mangler.
Kan føre til fremtidige fuktskader i benkeplaten grunnet damp fra oppvaskmaskin, kan enkelt ettermonteres.
-Uferdig og manglende finish på sokkler mot parkett, kosmetisk avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater.
Gulv har for det meste parkett.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget, fremstår i god stand.
Noe sprekker og slitasje må allikevel forventes.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2019

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det vegghengte toalettet i leiligheten har en tett sisterne. For inspeksjon kan veggplaten mot veggen fjernes for å få tilgang til sisternen. Eventuell lekasjevann fra den tette sisternen blir synlig under toalettskålen.
Røropplegg har utførelse som rør-i-rør med fordelerskap -montert på vegg i våtrom, avløp er i plast.

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.
Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.
Utvendige avløpsrør/inntak er ikke vurdert.
Anlegget er utført av autorisert rørlegger Alfa rør AS.

Merknader: -
Hoved-stoppekran er ikke lokalisert. Viktig at denne blir lokalisert for avstenging av trykkvann ved reparasjoner/lekkasjer.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra ca. 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder er montert i bod 3. etasje ca. 120 liter.
Varmtvannsberedere er fra byggeår.

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

Bod har vinyl-belegg som fuktsikring, sluk i gulv.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2019
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av tilluft og avtrekk i hele leiligheten, godt avtrekk.
Kjøkken har ventilator over platetopp, ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget, godt avtrekk.

Ventilasjon er funksjons testet med papir og funnet i orden.
Leiligheten vurderes som godt ventilert på befaringsdagen.

Kanaler for anlegget anbefales rengjort.

Merknader: -
På befaringsdagen ble det registrert 3 stk. feilmeldinger på anlegget, selv om anlegget fungerte.
I følge eier skal anlegget ha en gjennomgang av autorisert personell før overtakelse.

Eier har fått utbedret feilmeldinger etter min befaring, i tillegg skiftet filter.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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 1. etasje under trapp, med nettverks-skap.
Automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter.

Anlegget er levert og montert av Vaco Elektro AS. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt men skal finnes.

-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:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rømningsvindu fra soverom 3 plan, mangler tilfredsstillende rømning.
Åpningen i vinduet skal da være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy, gjelder vindu montert i yttervegg.
Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.
Astand fra gulv til takvindu er i tillegg høyere en anbefalt for enkel rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Avstand fra gulv til underkant vindu er i dette tilfellet. opp mot 180 cm.
Vinduer er derav uegnet som rømningsvindu etter dagens krav.
Viktig med tilfredsstillende (enkel) rømningsvei ved eventuelle brann, må påregnes utbedret.

Dagslysflater i 1. etasje 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.

-Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr i boligen.
-Det er ikke foretatt -opplyst- radonmålinger i boligen. Boligen skal være utstyrt med radonsikring. Anbefalt utført radonmålinger.
Oppvarmingen av leiligheten består av varmekabler og panelovner.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameiet.
SAMEIEBRØK: 65/450

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Bordkledningen har ikke tilfredsstillende klaring mot terrasse, noe som øker risikoen for oppfukting av nedre del av kledningen. Dette bør utbedres for å forhindre ytterligere fuktbelastning og skader. -Det registreres at tre-kledning på fasade mot hovedvei er lagt opp ned, dvs.at disse er utført slik at de leder vann mot innsiden av kledningen. Skjøter skal utføres slik at det ikke ledes vann inn bak kledning. Må påregnes vedlikeholdt/utskiftet for å forhindre ytterligere forringelse og inntrenging av fukt. Bordkledningen er slitt og har behov for vedlikehold for å opprettholde levetid. På veggen til høyre for terrassedør (sett fra innsiden) mangler kledningen tilfredsstillende lufting. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre råteskader i både kledning og underliggende konstruksjon. Ved råteskader kan vann trekke inn bak kledningen og forårsake skader i veggkonstruksjonen. Lufting av veggkonstruksjon må etableres/forbedres. Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og fuktinntrenging. Det må forventes oppgradering og vedlikehold av ytterveggene på kort sikt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Terrassedøren er plassert under nivået på terrassebordene, noe som gir økt risiko for fuktpåkjenning ved regnvær og vind. Dør er også vanskelig å åpne og lukke, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller skjevheter i karm eller terskel. -Vinduet i stuen er plassert svært nær terrassebord uten bruk av beslag, noe som kan føre til uønsket fuktpåkjenning ved regnvær. - Økt fare for fuktskader i terskel og nedre del av karm. - Risiko for redusert levetid på dør/vindu. - Mulig inntrenging av vann ved kraftig nedbør. -Vindu og terrassedør vil trenge tiltak for å utbedre de påpekte avvikene. Forhold som får TG 3. Det er registrert lekkasjer i form av vanndråper på innvendig treeramme rundt takvindu i våtrom i 3. etasje. Dette indikerer at vann trenger inn via vinduskonstruksjonen, enten som følge av svikt i tetting eller beslag. I følge eier har vindu stått med mindre åpning i en ukes tid før befaringen. Står vindu i lufte posisjon skal dette ikke normalt gi inntrenging av fritt vann på innside vindu. - Økt fare for fuktskader i treverket rundt vinduet, med risiko for råteutvikling. - Mulig skade på underliggende konstruksjoner dersom lekkasjen vedvarer. -Ytterligere undersøkelser for å avklare inntrenging av fukt må utføres snarest. Estimerte kostnader settes til ca. 25 000-30 000,- gjelder kun undersøkelser. Påpeker at tiltak gjeldende takvindu blir utbedret før overtagelse, kostnader tilfaller borettslaget/sameiet.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Blomsterkasser som fungerer som rekkverk på deler av terrasse, er oppmålt fra 64-90 cm høyde. Forskriftskrav til rekkverkshøyder er minimum 100 cm. -Rekkverk må bygges om for å forhindre fallskader. Terrassebord som er ført for nært bordkledning er allerede omhandlet i punkt 2.1.
8.1	Etasjeskillere

©mstr.no

	Parkett har noen oppbulinger grunnet skjevheter i gulvnivå. -For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. -Det er registrert bom i fliser ved inngangsdør (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader. Bruddskader er registrert i to fliser i området. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes. Årsaken til bruddskadene vurderes å være svikt i påstøp rundt inngangsdøren. Fliser med bruddskader må skiftes ut.
10.1.2	Bad 3. etasje Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert mindre partier med flatt gulv, i dette tilfellet skal nedsenk ha min. 1:100 fall mot sluk. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Det er registrert mindre sprekk i sillicon under vask, kan muligens re-fuges.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260059

Selger 1 navn
Lise Stornes Eiane

Gateadresse
Sigurds gate 6A

Poststed	Postnr
STAVANGER	4010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 31592547

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301260059

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er registrert lekkasjetegn ved takvindu på bad (3. etasje), jf. tilstandsrapport. Forholdet er vurdert og skal utbedres før overtakelse, og tiltaket dekkes av borettslaget/sameiet. Det er også påpekt avvik på fall mot sluk samt mindre kosmetiske forhold (silikonfuge, løs servant/toalettsete). For øvrig er det ikke kjent forhold som råte, sopp eller øvrige fuktskader i våtrommet.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er registrert noe høydeavvik i gulv jf. tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp strømuttak til medfølgende parkeringsplass. El-bil lader må selv installeres

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260059

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opplyst i tidligere salgsdokumentasjon at deler av terrassen samt noe av glassrekkverket mot vei ikke er byggemeldt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260059

Tilleggskommentar

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: 301260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Eiane	020d83892ac4347de0844cdf417610634f18bc16	23.03.2026 06:21:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260059

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sigurds gate 6A, 4010 STAVANGER	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270013**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4544196**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **1240**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
162,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,99 kWh/m²	**9 071 kWh**

VEDTEKTER FOR SAMEIET «DAMPBAKERIET»

§ 1 Navn:

Sameiets navn er Dampbakeriet og har gnr. 56 bnr 1240 i Stavanger kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring 19.08.2019.

Sameiet består av 4 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med følgende eierandeler-/brøker:

Seksjon 1: 80/450 Næring

Seksjon 2: 130/450 Bolig

Seksjon 3: 50/450 Næring

Seksjon 4: 65/450 Bolig

Seksjon 5: 60/450 Bolig

Seksjon 6: 65/450 Bolig

§ 2 Hva sameiet omfatter:

Det er fastsatt en eierandel for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal.

Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht. tinglyste seksjoneringstegninger, jfr. Eierseksjonslovens § 1.

Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesareal hører således blant annet hele bygningskroppen med yttervegger, vinduer, tak, dekker, konstruksjoner og uteareal. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3 Formål

Boligseksjonene skal brukes til boligformål. Det er ikke lagt noen begrensning er på bruken av næringsseksjonene.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukes til. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem, eller slik at bruken er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o. l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

§ 5 Rettslig råderett over eierseksjonene

Med unntak av de begrensningene som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette og selge sine seksjoner. Sameierne har ikke forkjøpsrett. Det tillates utleie av sine seksjoner. Det skal legges opp til langvarig utleie, men om muligheten for dette ikke oppstår, tillates det kortere utleie til man finner langtids leietaker . Det tillates ikke kortidsutleie i form av f.eks. AirBnB eller tilsvarende. Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 6 Sameiermøtet

Sameiermøte er sameiets øverste organ og skal avholdes hvert år innen utgangen av desember måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret sender skriftlig innkalling til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til sakene nevnt i innkalling skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets regnskap
2. Budsjett for kommende år
3. Årlig vedlikeholdsprogram
4. Valg av styre

Regnskapet skal sendes ut til alle sameierne en uke før sameiermøtet. Dokumentene skal også være tilgjengelige på sameiermøtet.

Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk. Alle sameierne har rett til å delta i møte med forslag, tale og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har rett til å ha med seg en rådgiver til sameiermøtene.

Ved avstemming regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

Sameiermøtet skal ved flertall fastsette størrelsen på fellesutgiftene og fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonsloven § 23.

Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles drifts konto, gjennom styret. Sameiermøtet kan bestemme om det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets

økonomi og disponere sameiets drifts konto. Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameiet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Sameiermøte skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene. Sameiet kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a. følgende:

1. Endring av vedtektene.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til andre formål.
4. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne.

§ 9 Styret:

Sameiermøtet velger styret som skal bestå av leder, 1 medlem og 1 varamedlem. Styret velges for 2 år. Leder velges av sameiermøtet. Styret velges blant eierne av sameiet.

Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter eierseksjonsloven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når 2 medlemmer og varamedlem er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles drifts konto, gjennom styret.

Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet og sørge for innkreving av disse. Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret og at forsikringspremien betales.

Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes om felleskostnader.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennom vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 11 Ordensregler

Fellesarealene skal ikke brukes til lagring eller oppbevaring av gjenstander tilhørende enkeltseksjoner.

Det skal være ro alle dager kl. 2300.

Musikkanlegg og andre støykilder skal brukes på en måte som ikke plager andre beboere i bygningen.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på strømledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes kan sameiermøtet beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning. Sluker vedlikeholdes av hver seksjon. Ved eventuelle skader på grunn av dårlig vedlikehold må seksjonseier selv dekke egenandel.

§ 13 Vedlikehold av fellesarealer

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles etter eierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostandene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet

eiendomsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, utearealer, pipe, dekker, takrenner, vinduer og fasade.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning for sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Unnlatelse å betale fastsatt andel av fellesutgiftene anses som mislighold fra sameierens side.

Sameiermøte kan vedta å sette av midler i fond til fremtidig vedlikehold.

§ 15 Forsikring og ansvar

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier. I den grad sameiets forsikring brukes til å dekke skalder på en seksjon påført som følge av en annen seksjon skal seksjonen der skadeårsaken oppstod dekke sameiets egenandel.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser utad hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 16 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnadene, har øvrige sameie lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. Eierseksjonslovens § 25.

§ 17 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §§ 38 og 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

§ 18 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mars 1007 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtektene.

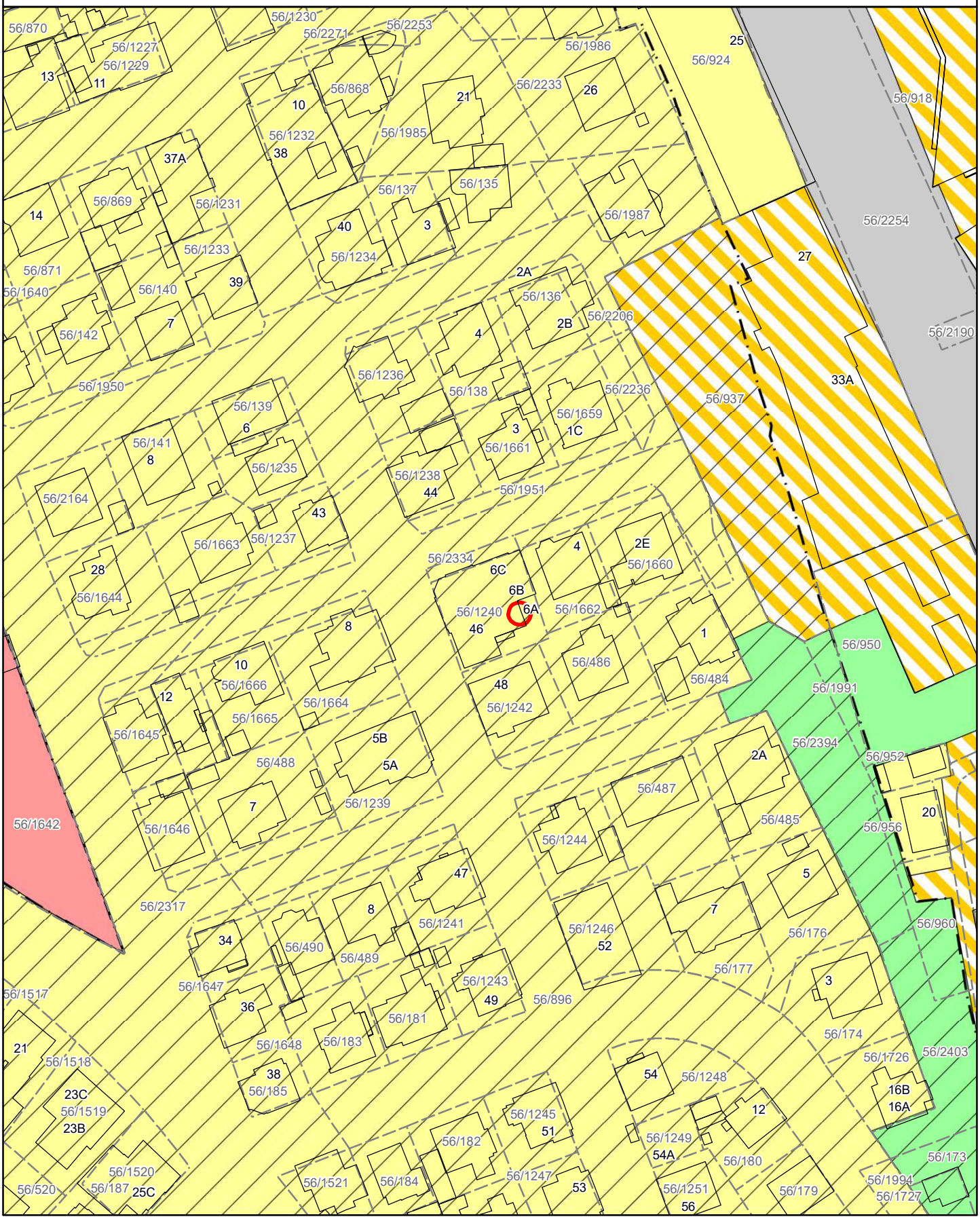
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/4
Dato: 2026-03-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



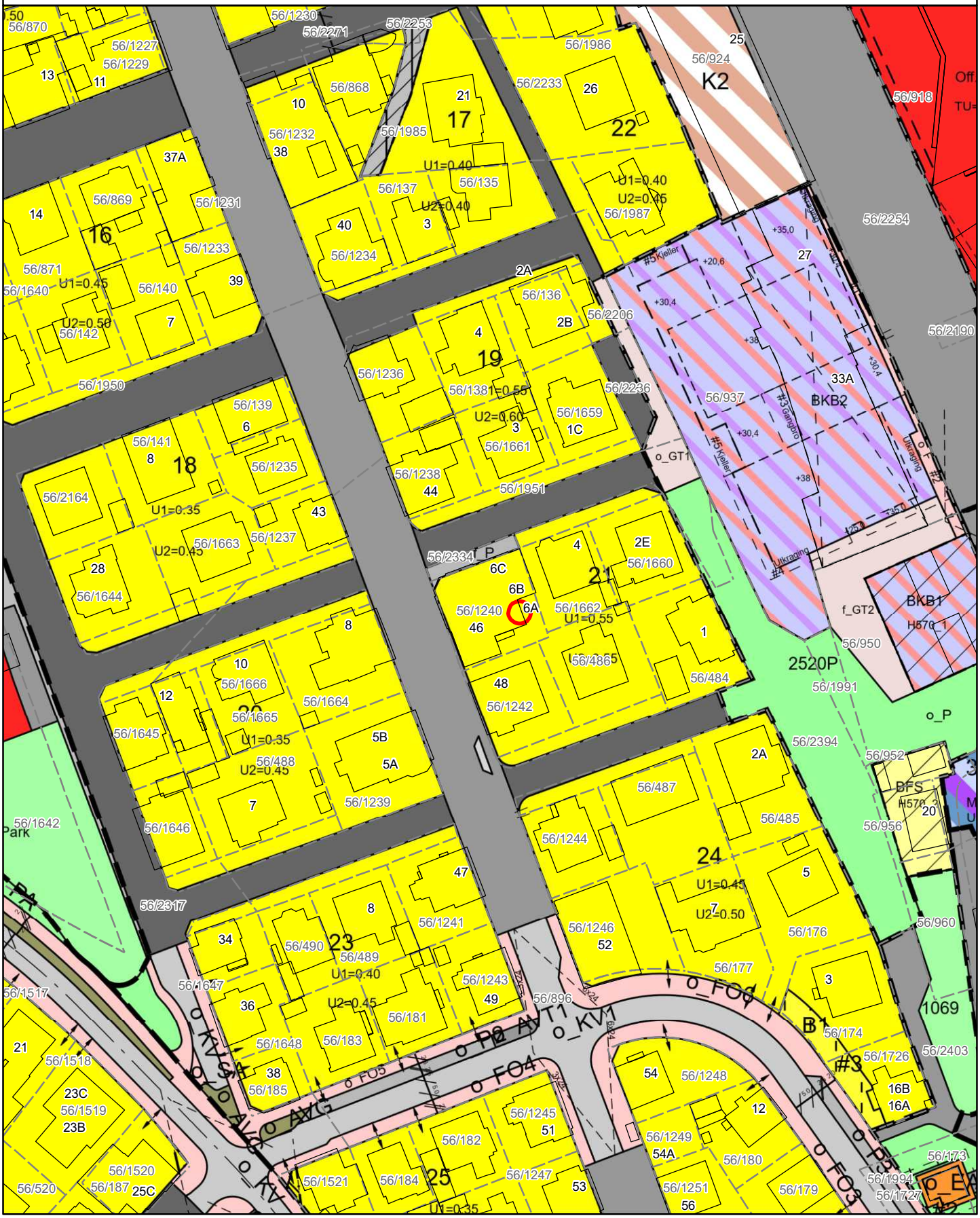
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/4
Dato: 2026-03-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1068
Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/4
Dato: 2026-03-20 Planident: 2832
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN ID 1068
FOR VÅLAND 1 OG 2

Stadfestet av fylkesmannen 15.02.1985.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 24.06.2014	Tilføyd § 10 andre avsnitt	pbl § 12-14
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 11. Tilføyd § 12 - § 13	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2025 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 11, 12 og 13	pbl § 12-14

*****

Område begrensa av Madlaveien, Møllegata, Cort Adelers gate, Agent Kiellands gate, Hafrsfjordsgata, Kong Carls gate, Tjodolvs gate og Schiøtz gate og
Området begrensa av Peder Klows gate, bebyggelsen langs Lagårdsveiens vestside, Muségata, Rektor Steens gate og Cort Adelers gate.

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet på Våland både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet.

<u>Fellesbestemmelser.</u>

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttingsgrad angitt som U 1. (Utnyttingsgrad = forholdene mellom samla brutto gulvflate og brutto grunnareal, regna til midt i veg). Største tillatte utnyttingsgrad er angitt som U 2.

§ 4. På kommunal grunn skal all verdifull vegetasjon bevares. Bestående vegetasjon som står på privat grunn skal også søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med

målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utforminga slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjoner i fasadene.

§ 6. All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende bebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

§ 7. Bebyggelse skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

§ 8. Eksisterende virksomheter skal gis mulighet for fortsatt drift innenfor nåværende rammer.

§ 9. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, (jfr. Bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområde eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt B.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplanting, møblering, atkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

f_P er felles for gnr/bnr Muségata 46 og kan benyttes til parkering.

§ 11. Kjøreveg o_KV

Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter langs Christian Jacobsens gate. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

Kjøreveg o_KV2 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

§ 12. Fortau o_FO

Fortau o_FO3 – 7 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

§ 13. Parkering o_P

Parkering o_P1-P2 og o_P6 – P8 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein. Det tillates 4 parkeringsplasser i o_P1, 6 parkeringsplasser i o_P2, 4 parkeringsplasser i o_P6, 2 parkeringsplasser i o_P7 og 2 parkeringsplasser i o_P8.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	23.03.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	1240	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sigurds gate 6A						

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:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2026
	Beløp:	4600,47

* 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)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

F A K T U R A

Fakturanummer	**40059284**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3052701
Ordrenummer	80058567
Referanse	

Eiane Lise Stornes
Sigurds Gate 6 A
4010 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**xxxx xxxx xxxxx**
Beløp å betale	**4.600,47**

Juridisk ansvarlig:
Eiane Lise Stornes
Sigurds Gate 6 A
4010 STAVANGER

AvtaleGiro

Faktura blir automatisk betalt med avtalegiro. Spørsmål om AvtaleGiro må rettes til din bank.

Gjelder: Kommunale gebyr, 1 Termin 2026
Eiendom 56/1240/0/4, Sigurds Gate 6 A

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	446,50	0,00	0,00	446,50
Renovasjon	1.826,17	25,00	456,54	2.282,71
Vann og avløp	1.627,18	15,00	244,08	1.871,26
Totalt fakturagrunnlag	**3.899,85**		**700,62**	**4.600,47**

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Info om vann/avløpsgebyr: www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/, evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	893200 PRM	1.00	1/1	446,50	0,00	446,50
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**446,50**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010126-010726	1 stk	2058.00	1/2	1.029,00	25,00	1.286,25
Rest 240 L 010126-010726	1 stk	4783.00	1/1	797,17	25,00	996,46
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**2.282,71**

Vann og avløp

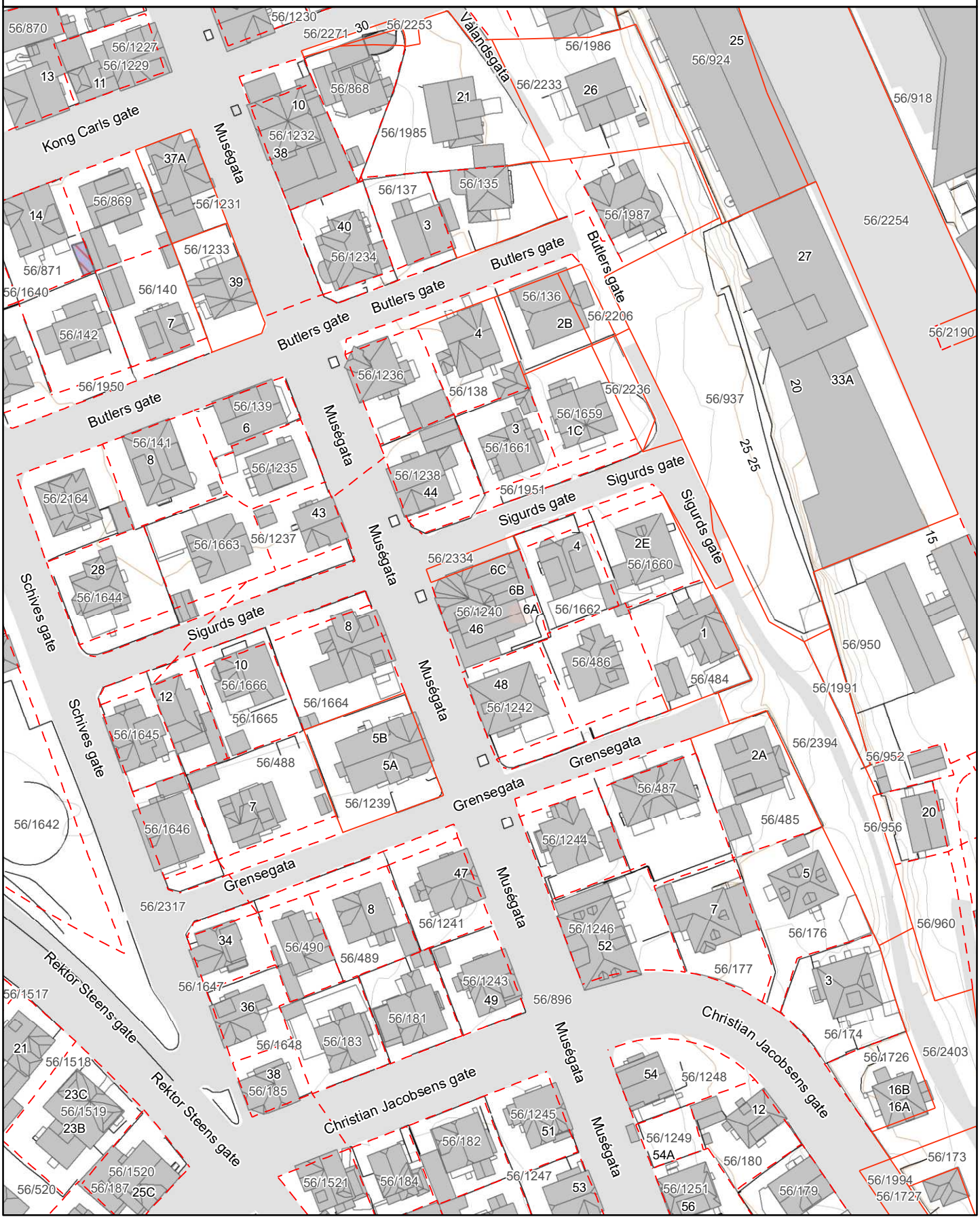
Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	61 m2	10.50	1/2	320,25	15,00	368,29
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	91.5 m3	8.10	1/2	370,58	15,00	426,17
Fastdel Avløp 010126-300626	61 m2	13.90	1/2	423,95	15,00	487,54
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	91.5 m3	11.20	1/2	512,40	15,00	589,26
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**1.871,26**

Beløp å betale **4.600,47**

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/4
Dato: 2026-03-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Sigurds gate 6C, 4010 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/1240/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 337 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026



Matrikkelkart

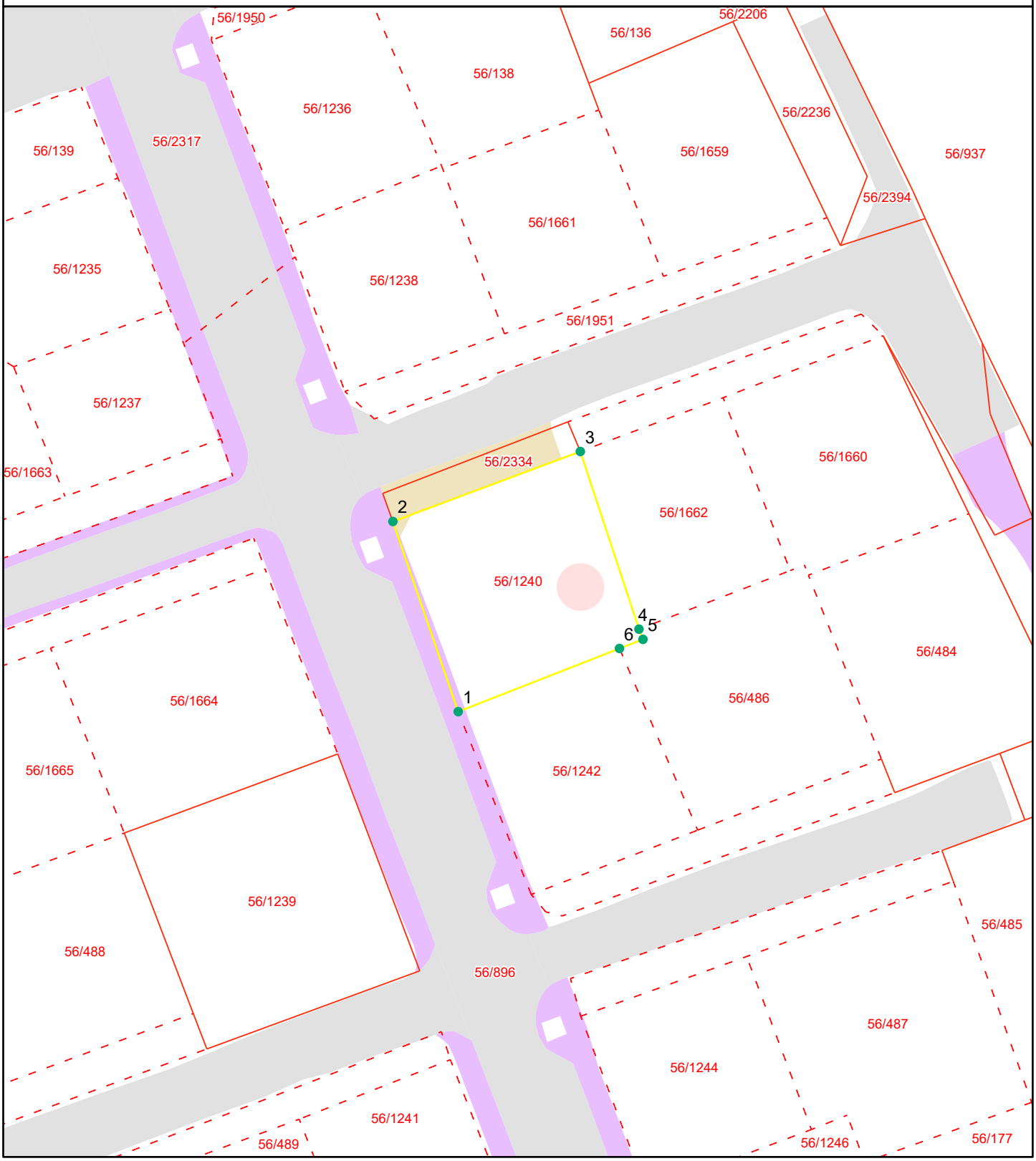
Adresse: **Sigurds gate 6C, 4010 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/1240/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 337 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 337 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540377.12	312250.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	18.58	0
2	6540394.64	312244.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18.52	0
3	6540401.09	312261.38	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	17.29	0
4	6540384.72	312266.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	1.01	0
5	6540383.78	312267.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	2.33	0
6	6540382.94	312264.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.03	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.03.2026 10:49

Eiendom 1103-56/1240/0/4

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	19.08.2019	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1240	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	4	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sigurds gate 6A	4010 Stavanger	Våland 2	Våland	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.08.2018	Reseksjonering	1103-56/1240	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	4544196			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	293/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1911	Areal, annet (bruk/brutto)	136/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	429/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	110	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	93/0	136/0	229/0
H02	Hovedetasje	3	165/0	0/0	165/0
H03	Hovedetasje	0	35/0	0/0	35/0

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Vision Bygg AS
Dreierveien 25
4321 SANDNES

Dato: 08.07.2019
Saksnummer: 17/06549-17
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 56/1240 - Muségata 46 - bruksendring m.m.

Byggestedsadresse	Muségata 46
Ansvarlig søker	Austigard Arkitektur AS
Tiltakshaver	

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 24. juni 2019.

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

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført tilstrekkelig i samsvar med byggetillatelsen, datert 8. november 2017. Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

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

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

1. Ferdigstille utearealet
2. Ferdigstille lokalet
3. Hekk, levegg, e.l. på nabogrense -ev. konstruksjon under 8 meter avstand til fasade med rømningsvei må tilfredsstille brannklasse EI 60 (B 60)-
4. Rømningsvei på taket er godkjent av brannkonsulent. Byggesak anbefaler imidlertid utbedring med montering av en beskyttelse foran vinduet

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 30. september 2019.

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside https://www.stavanger.kommune.no/om-stavanger-kommune/innsyn/#ebyggweb.

Med hilsen

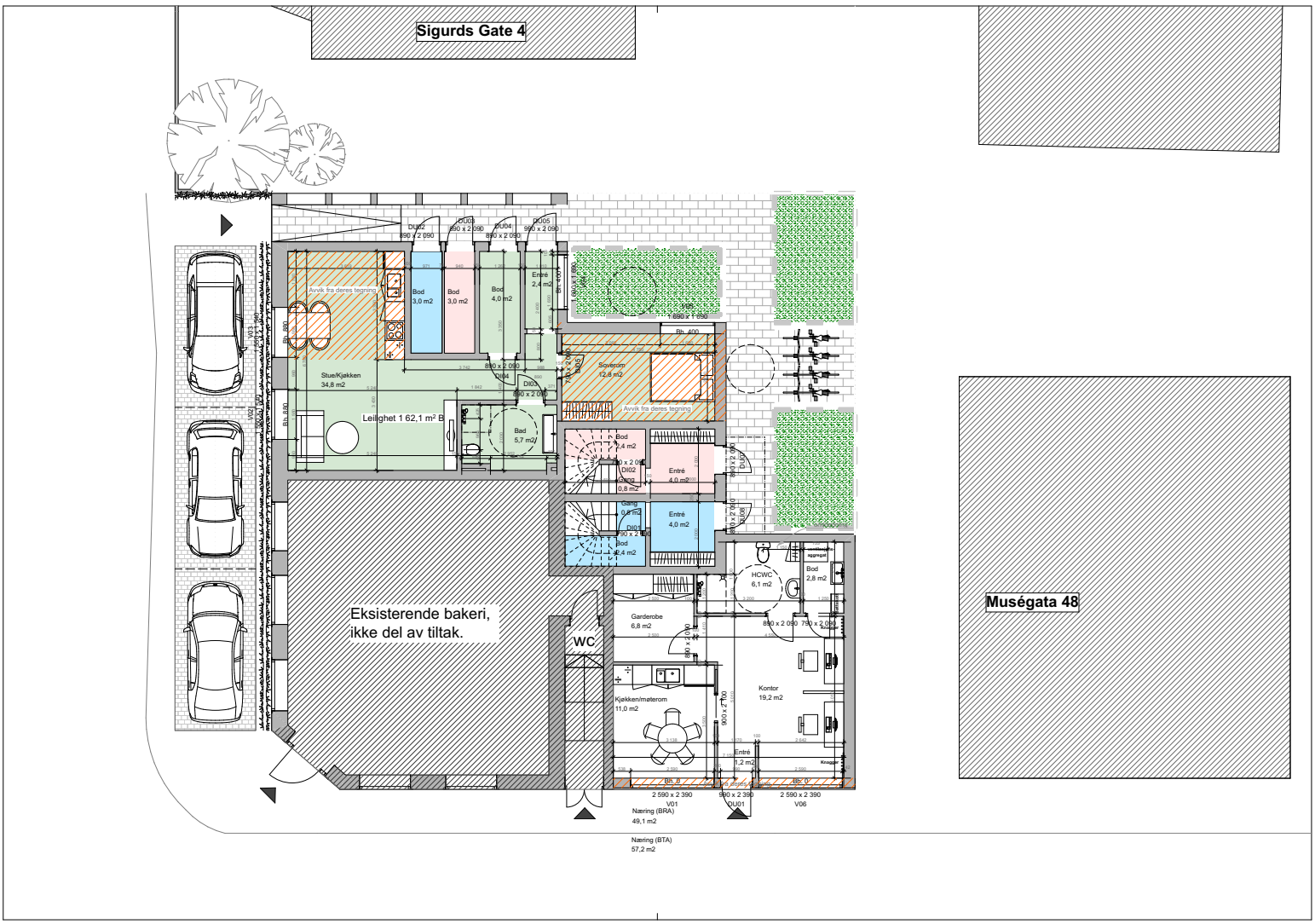
Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

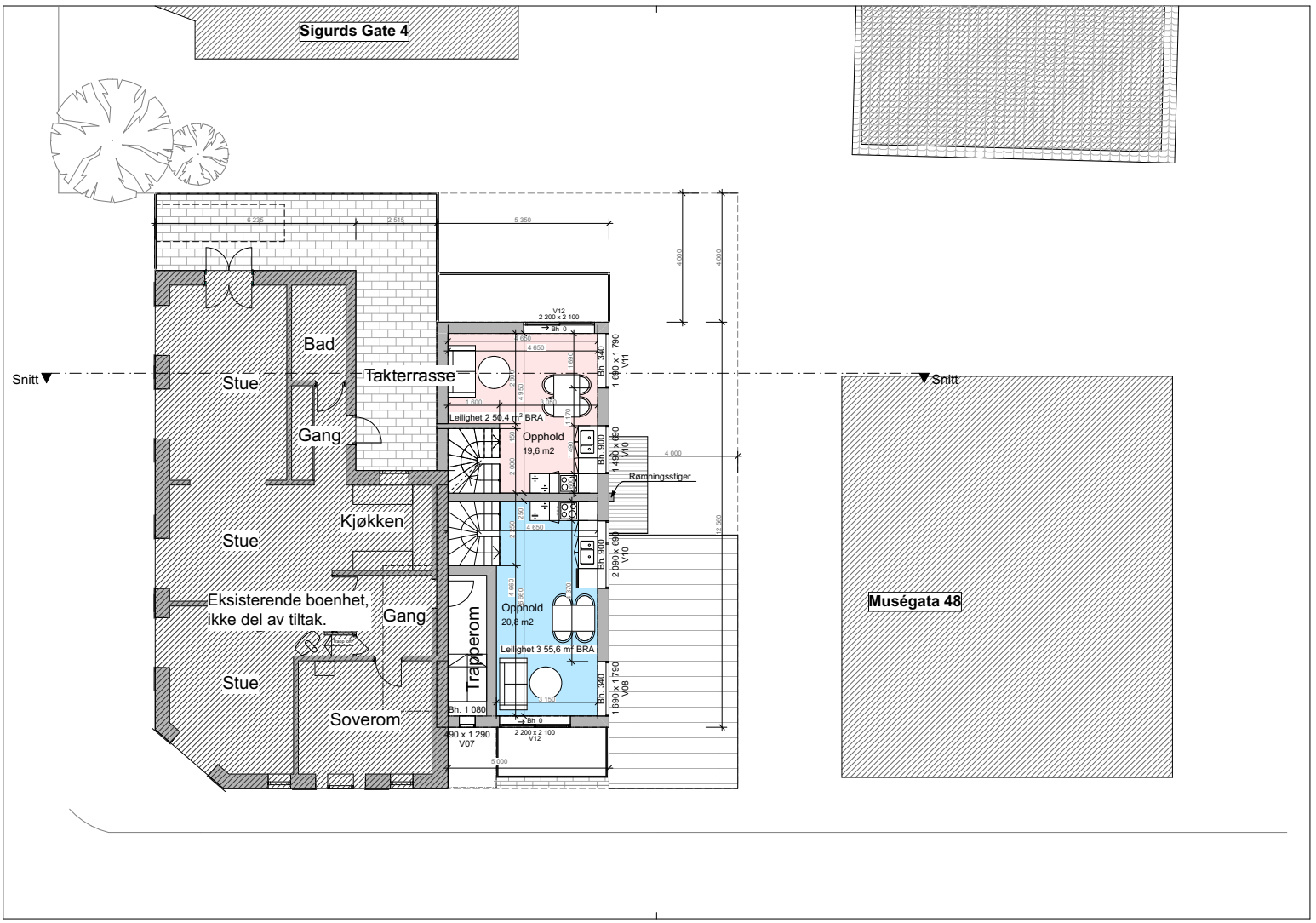
Guzmán Cruz
saksbehandler

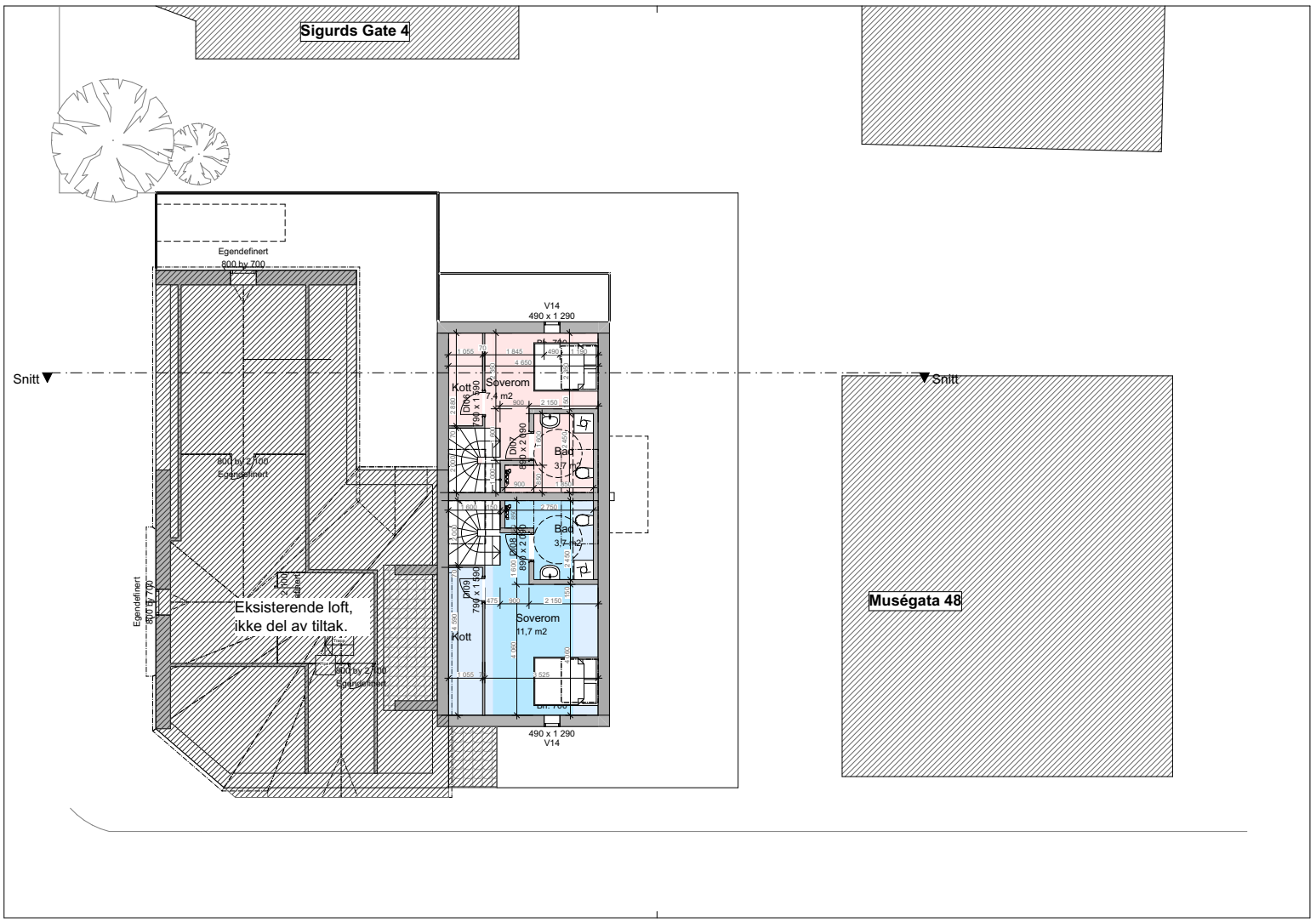
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

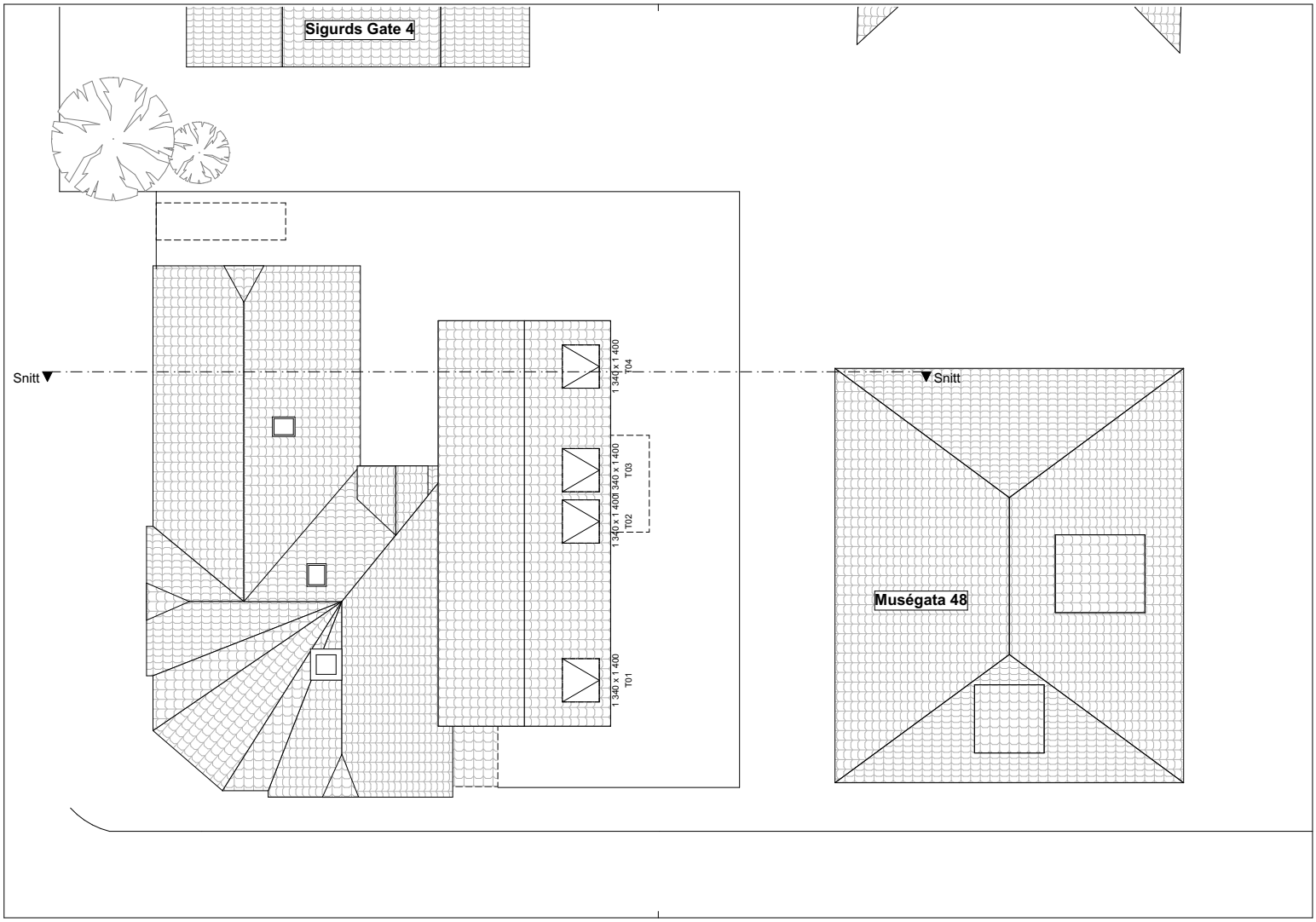
INFORMASJON OM KLAGERETT

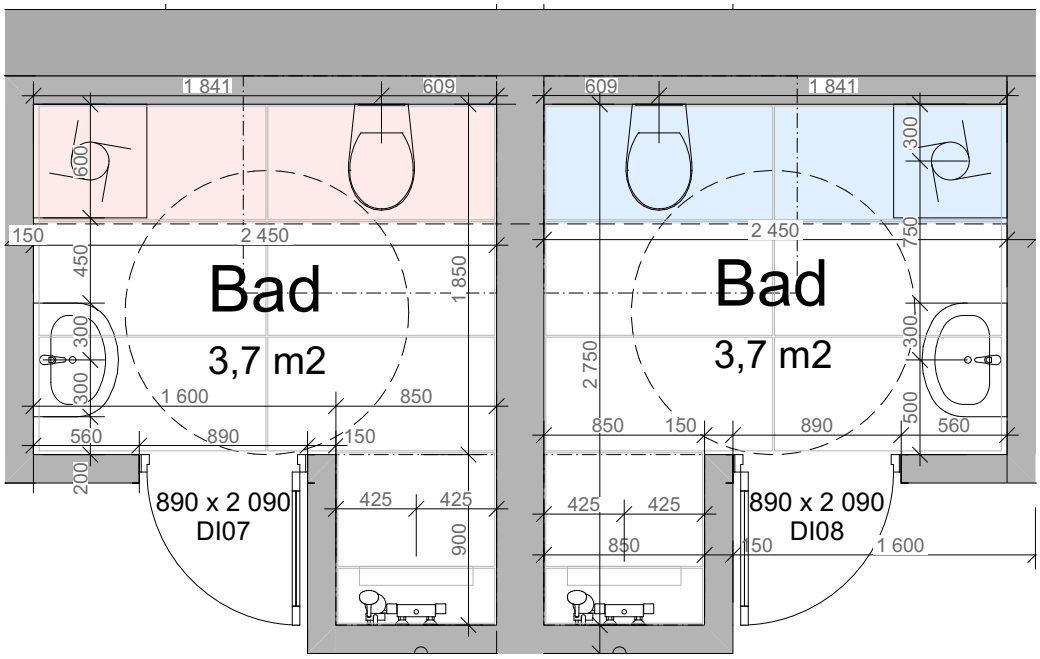
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og 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


Sigurds Gate 4
Muségata 48
Eksisterende bakeri, ikke del av tiltak.
Leilighet 1 62,1 m² B
Stue/Kjøkken 34,8 m2
Bod 3,0 m2
Bod 3,0 m2
Bod 4,0 m2
Entré 2,4 m2
Soverom 12,4 m2
Bad 5,7 m2
Bod 2,4 m2
Gang 0,8 m2
Entré 4,0 m2
Gang 0,8 m2
Entré 4,0 m2
Bod 2,4 m2
Bod 2,8 m2
HCWC 6,1 m2
Garderobe 6,8 m2
Kjøkken/møterom 11,0 m2
Kontor 19,2 m2
Entré 1,2 m2
WC
Næring (BRA) 49,1 m2
Næring (BTA) 57,2 m2


Sigurds Gate 4
Muségata 48
Snitt
Snitt
Bad
Stue
Takterrasse
Gang
Kjøkken
Stue
Eksisterende boenhet,
ikke del av tiltak.
Gang
Stue
Soverom
Trapperom
Leilighet 2 50,4 m² BRA
Opphold
19,6 m2
Leilighet 3 55,6 m² BRA
Opphold
20,8 m2
Rømningsstiger
V12
2 200 x 2 100
Bh. 0
Bh. 340
1 690 x 1 790
V11
Bh. 900
1 490 x 880
V10
Bh. 300
2 090 x 680
V10
Bh. 340
1 690 x 1 790
V08
Bh. 1 080
790 x 1 290
V07
5 350
6 235
2 515
4 000
4 000
4 650
4 990
1 600
4 650
4 660
5 000


Sigurds Gate 4
Egendefinert
800 by 700
V14
490 x 1 290
Snitt
Snitt
Kott
Soverom
7,4 m2
Dh6
790 x 1 990
Dh7
890 x 2 090
Bad
3,7 m2
Bad
3,7 m2
p09
790 x 1 990
p08
890 x 2 090
Soverom
11,7 m2
Kott
800 by 2 100
Egendefinert
Egendefinert
800 by 700
Eksisterende loft,
ikke del av tiltak.
800 by 2 100
Egendefinert
490 x 1 290
V14
Muségata 48


Sigurds Gate 4
Snitt
Snitt
1 340 x 1 400
T04
1 340 x 1 400
T03
1 340 x 1 400
T02
1 340 x 1 400
T01
Muségata 48



Tegningsnummer:
B 01

Revisjon:
01

Rev.	Tekst:	Rev.dato:	Kontr.
01	Detaljprosjekt	23.01.2018	TOA
01	Tilbudstegninger	19.12.2017	BS
03	Rammesøknad	15.05.2017	TOA

ARK
Austigard Arkitektur AS, org.nr. 911982153
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf. 99716229
office@austigard.net

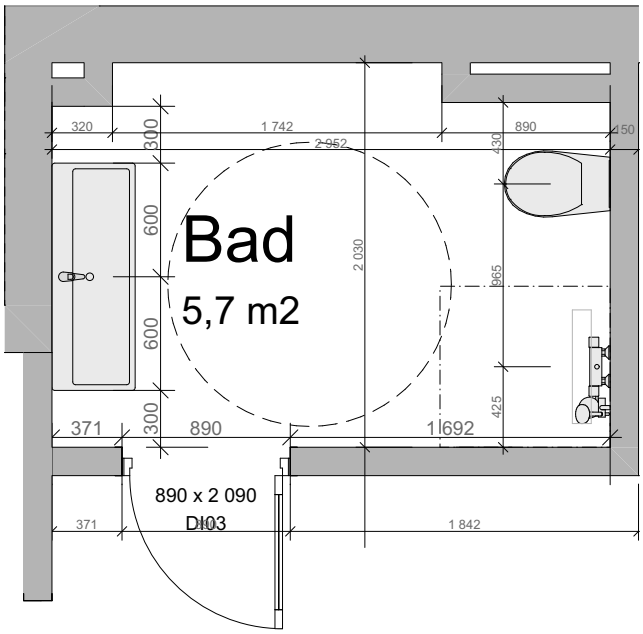
Tegninger er målsatt men kun prosjektert til og med rammetillatelse. Prosjektering til og med igangsettingstillatelse og utførelse er ikke gjennomført.

Detaljprosjekt

Prosjekt:
Muségata 46
Oppdragsgiver
Storhaug Utvikling

Bad

Oppdragsleder: TOA	Tegn: TOA	Målestokk 1:20 i A3
Oppdragsnr.: 051	Kontr: TOA	Dato: 19.12.2017
Tegn. nr: **B 01**		Rev. **01**



Tegningsnummer:
B 02

Revisjon:
01

Rev.	Tekst:	Rev.dato:	Kontr.
01	Detaljprosjekt	23.01.2018	TOA
01	Tilbudstegninger	19.12.2017	BS
03	Rammesøknad	15.05.2017	TOA

ARK
Austigard Arkitektur AS, org.nr. 911982153
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf. 99716229
office@austigard.net

Tegninger er målsatt men kun prosjektert til og med rammetillatelse. Prosjektering til og med igangsettingstillatelse og utførelse er ikke gjennomført.

Detaljprosjekt

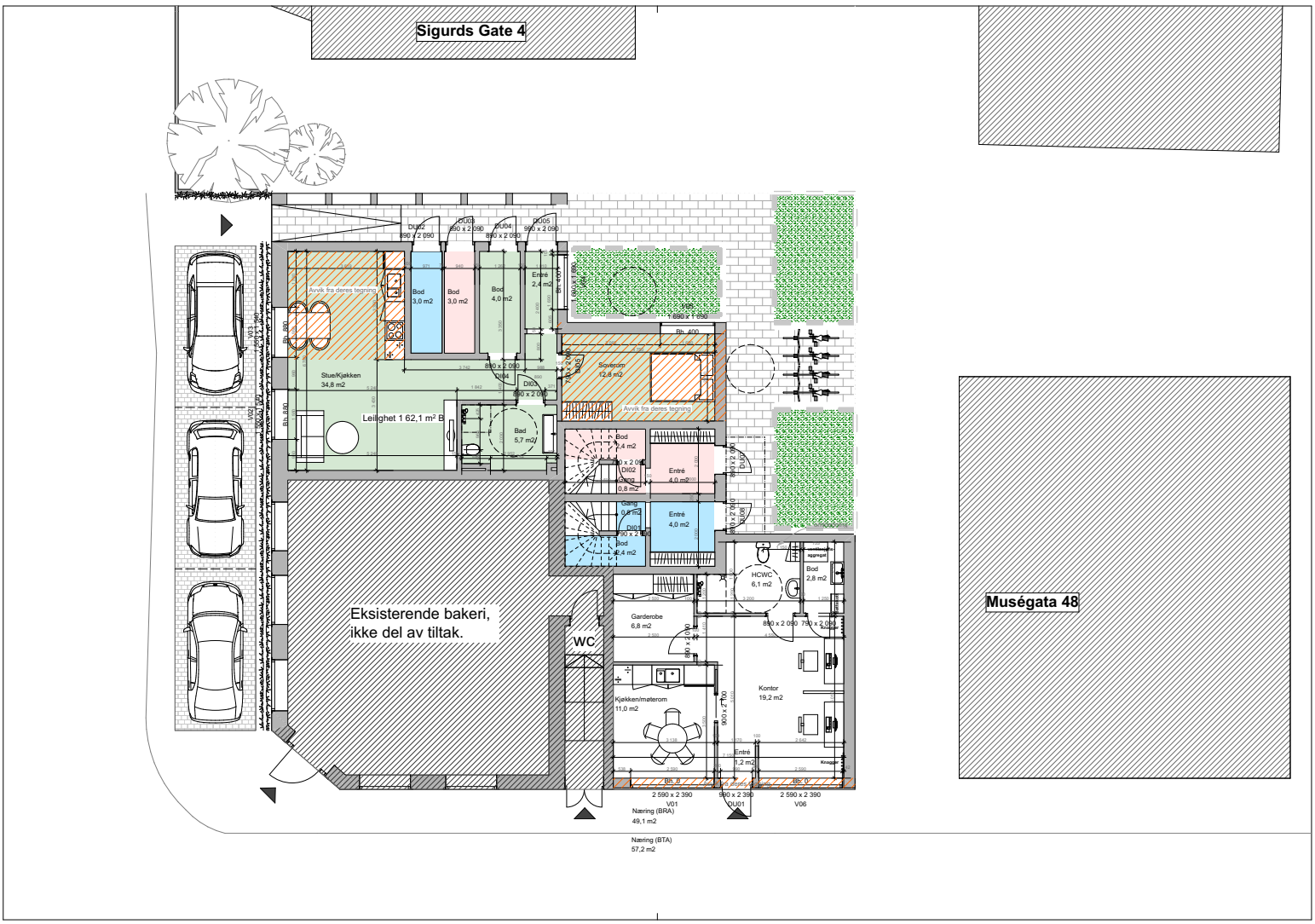
Prosjekt:
Muségata 46
Oppdragsgiver
Storhaug Utvikling

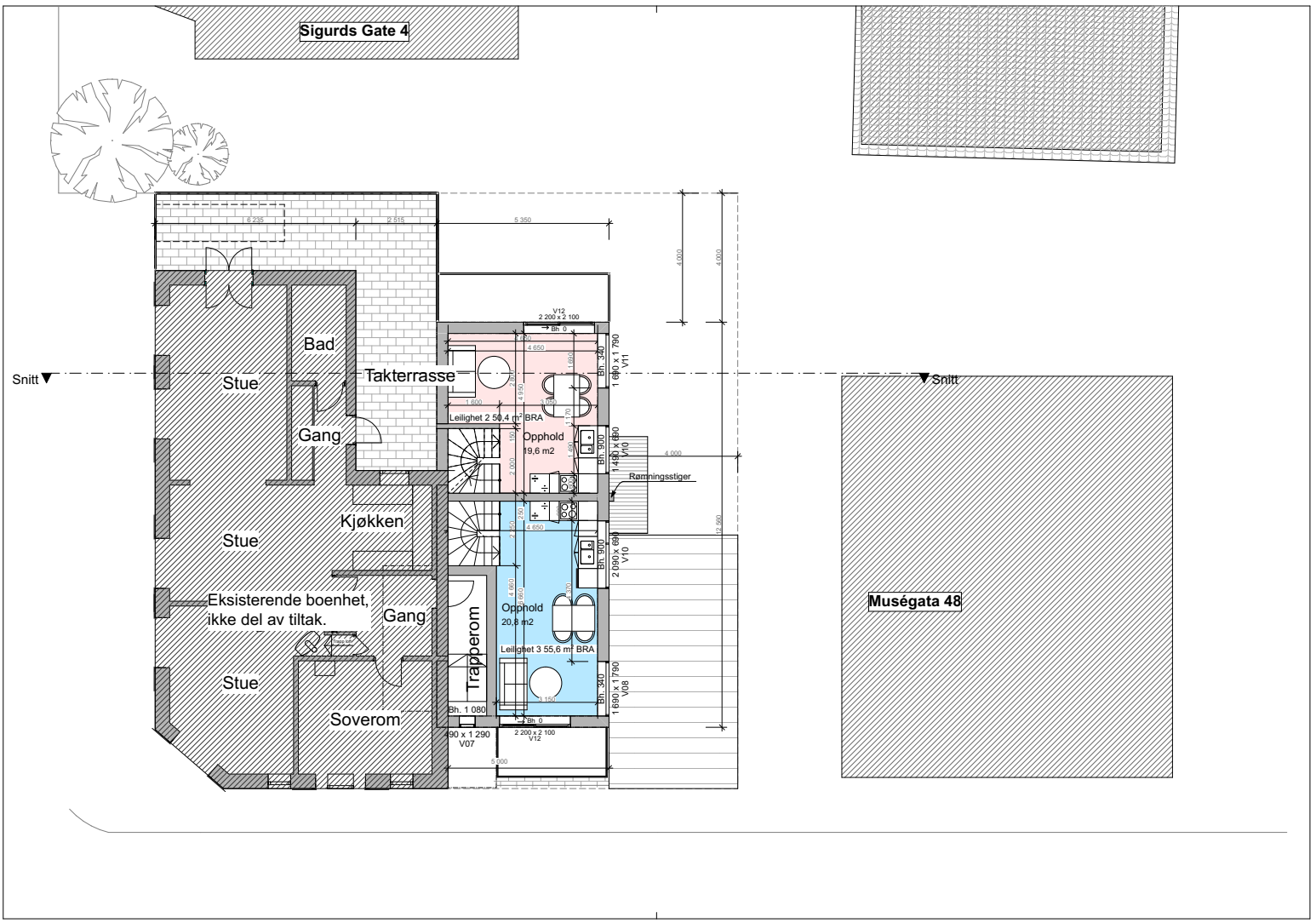
Bad

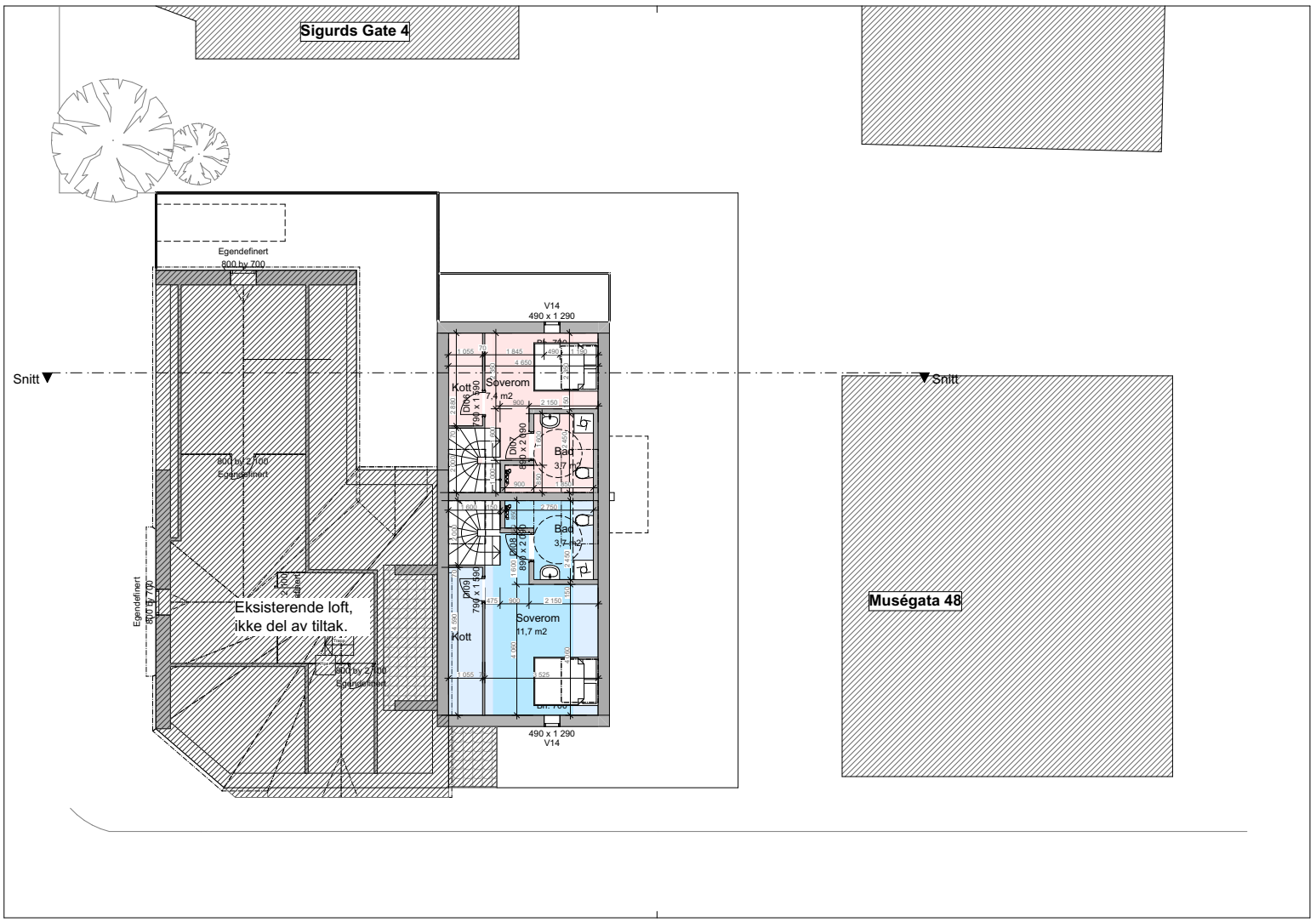
Oppdragsleder: TOA	Tegn: TOA	Målestokk 1:20 i A3
Oppdragsnr.: 051	Kontr: TOA	Dato: 19.12.2017

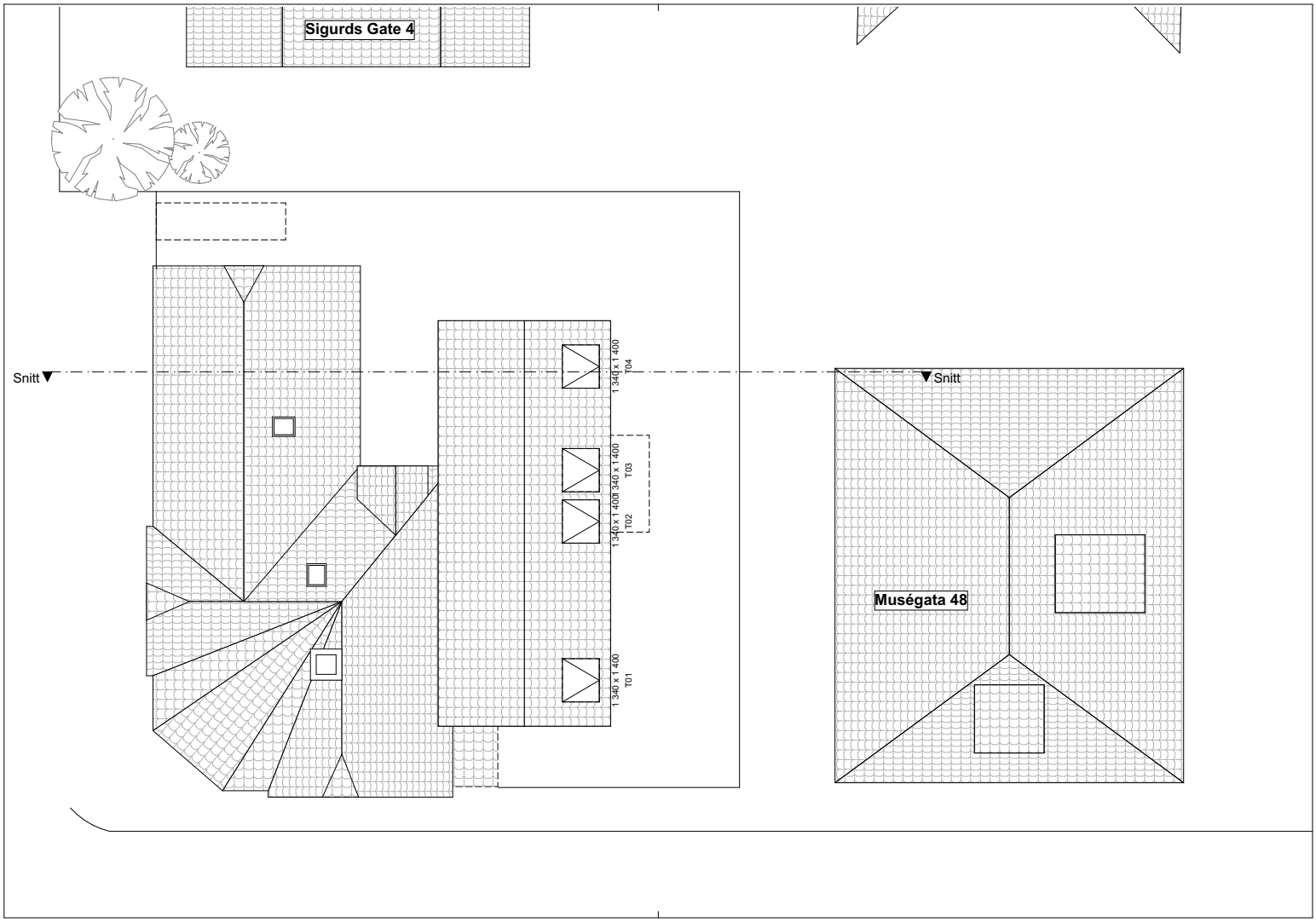
Tegn. nr:
B 02

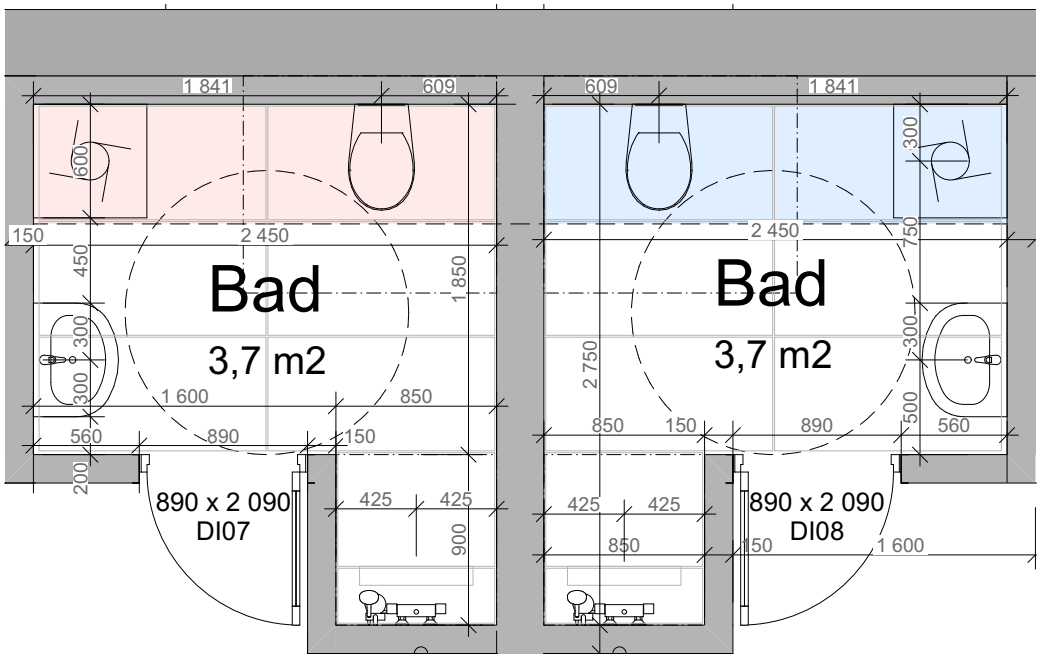
Rev.
01


Sigurds Gate 4
Muségata 48
Eksisterende bakeri, ikke del av tiltak.
Leilighet 1 62,1 m² B
Stue/Kjøkken 34,8 m2
Bod 3,0 m2
Bod 3,0 m2
Bod 4,0 m2
Entré 2,4 m2
Soverom 12,4 m2
Bad 5,7 m2
Bod 2,4 m2
Gang 0,8 m2
Entré 4,0 m2
Gang 0,8 m2
Entré 4,0 m2
Bod 2,4 m2
Bod 2,8 m2
HCWC 6,1 m2
Garderobe 6,8 m2
Kjøkken/møterom 11,0 m2
Kontor 19,2 m2
Entré 1,2 m2
WC
Næring (BRA) 49,1 m2
Næring (BTA) 57,2 m2


Sigurds Gate 4
Muségata 48
Snitt
Snitt
Bad
Stue
Takterrasse
Gang
Kjøkken
Stue
Eksisterende boenhet,
ikke del av tiltak.
Gang
Stue
Soverom
Trapperom
Leilighet 2 50,4 m² BRA
Opphold
19,6 m2
Leilighet 3 55,6 m² BRA
Opphold
20,8 m2
Rømningsstiger
V12
2 200 x 2 100
Bh. 0
Bh. 340
1 690 x 1 790
V11
Bh. 900
1 490 x 880
V10
Bh. 300
2 090 x 680
V10
Bh. 340
1 690 x 1 790
V08
Bh. 1 080
790 x 1 290
V07
5 350
6 235
2 515
4 000
4 000
4 650
4 990
1 600
4 650
4 660
5 000


Sigurds Gate 4
Egendefinert
800 by 700
V14
490 x 1 290
Snitt
Snitt
Kott
Soverom
7,4 m2
Dh6
790 x 1 990
Dh7
890 x 2 090
Bad
3,7 m2
Bad
3,7 m2
p09
790 x 1 990
p08
890 x 2 090
Soverom
11,7 m2
Kott
800 by 2 100
Egendefinert
Egendefinert
800 by 700
Eksisterende loft,
ikke del av tiltak.
800 by 2 100
Egendefinert
490 x 1 290
V14
Muségata 48


Sigurds Gate 4
Snitt
Snitt
1 340 x 1 400
T04
1 340 x 1 400
T03
1 340 x 1 400
T02
1 340 x 1 400
T01
Muségata 48



Tegningsnummer:
B 01

Revisjon:
01

Rev.	Tekst:	Rev.dato:	Kontr.
01	Detaljprosjekt	23.01.2018	TOA
01	Tilbudstegninger	19.12.2017	BS
03	Rammesøknad	15.05.2017	TOA

ARK
Austigard Arkitektur AS, org.nr. 911982153
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf. 99716229
office@austigard.net

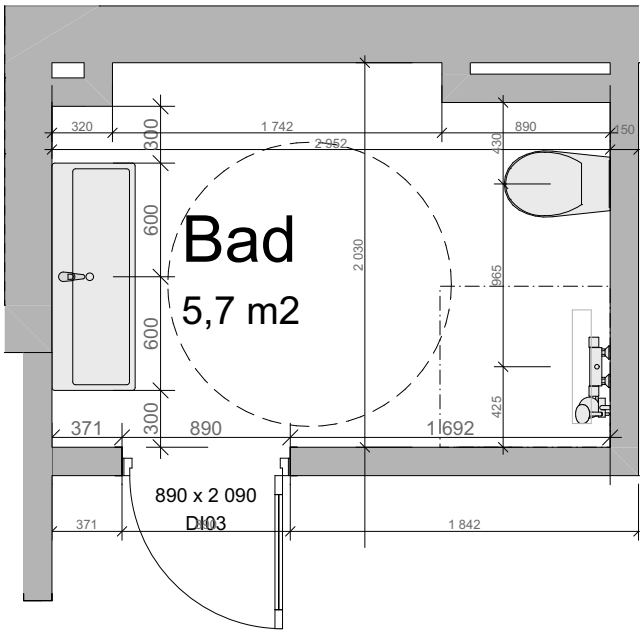
Tegninger er målsatt men kun prosjektert til og med rammetillatelse. Prosjektering til og med igangsettingstillatelse og utførelse er ikke gjennomført.

Detaljprosjekt

Prosjekt:
Muségata 46
Oppdragsgiver
Storhaug Utvikling

Bad

Oppdragsleder: TOA	Tegn: TOA	Målestokk 1:20 i A3
Oppdragsnr.: 051	Kontr: TOA	Dato: 19.12.2017
Tegn. nr: **B 01**		Rev. **01**



Tegningsnummer:
B 02

Revisjon:
01

Rev.	Tekst:	Rev.dato:	Kontr.
01	Detaljprosjekt	23.01.2018	TOA
01	Tilbudstegninger	19.12.2017	BS
03	Rammesøknad	15.05.2017	TOA

ARK
Austigard Arkitektur AS, org.nr. 911982153
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf. 99716229
office@austigard.net

Tegninger er målsatt men kun prosjektert til og med rammetillatelse. Prosjektering til og med igangsettingstillatelse og utførelse er ikke gjennomført.

Detaljprosjekt

Prosjekt:
Muségata 46
Oppdragsgiver
Storhaug Utvikling

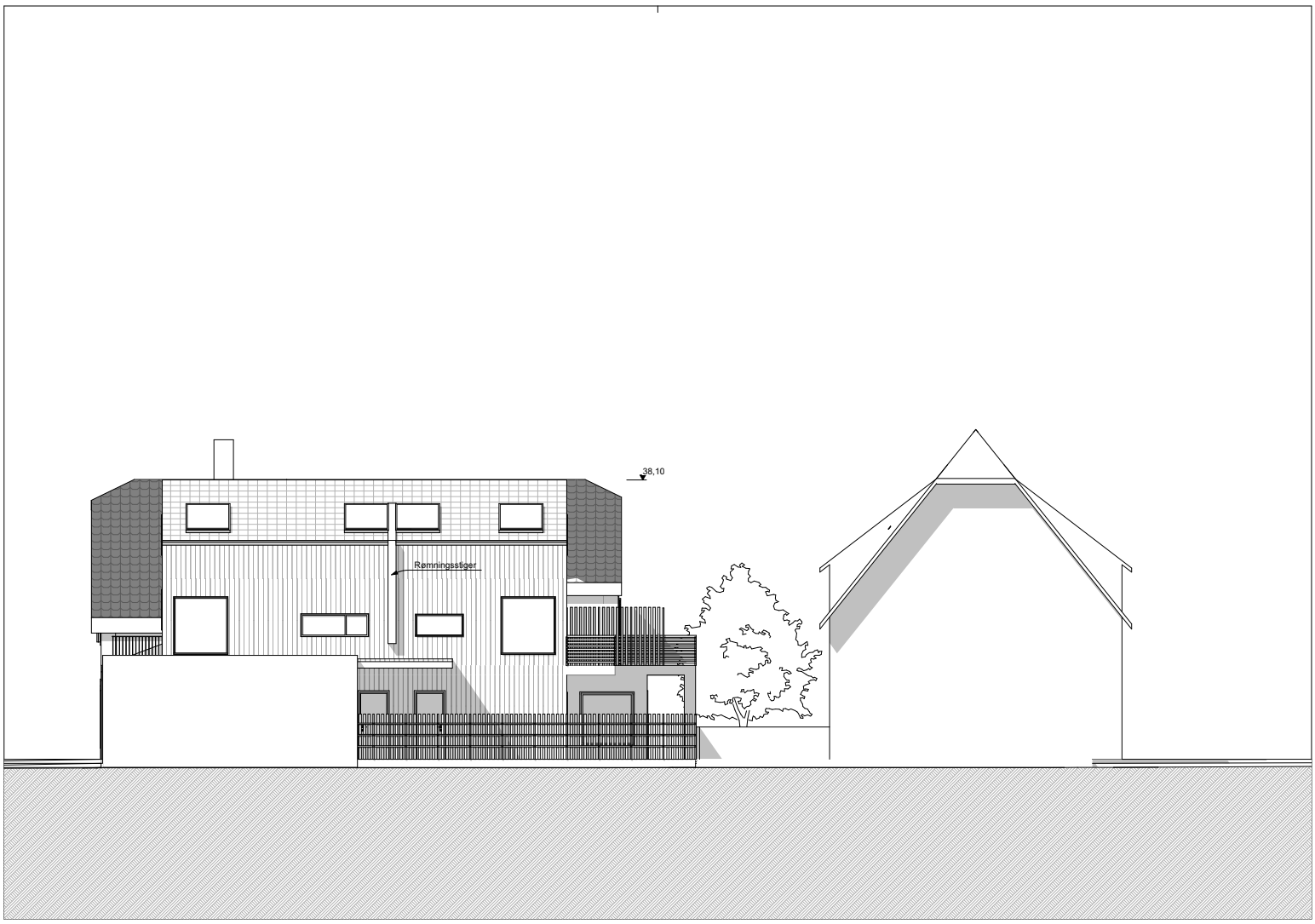
Bad

Oppdragsleder: TOA	Tegn: TOA	Målestokk 1:20 i A3
Oppdragsnr.: 051	Kontr: TOA	Dato: 19.12.2017

Tegn. nr:
B 02

Rev.
01

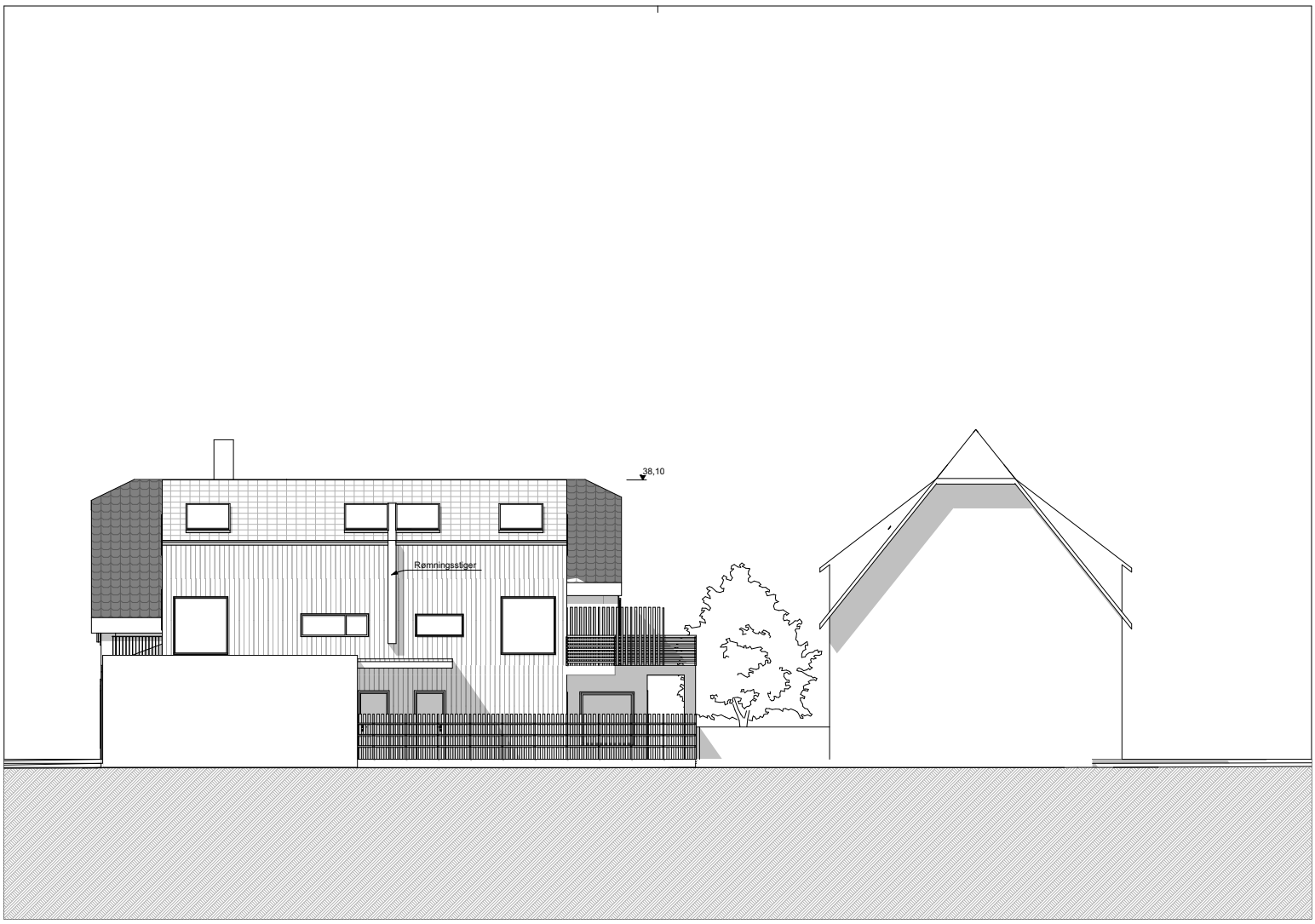

38,11
38,11
36,85
29,20


38,10
Rømningsstiger





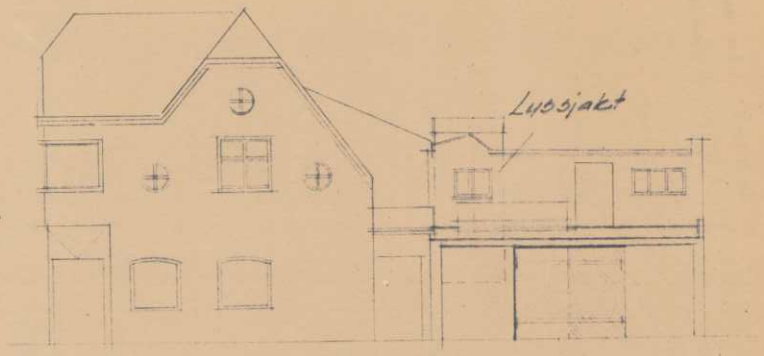

38,11
38,11
36,85
29,20


38,10
Rømningsstiger

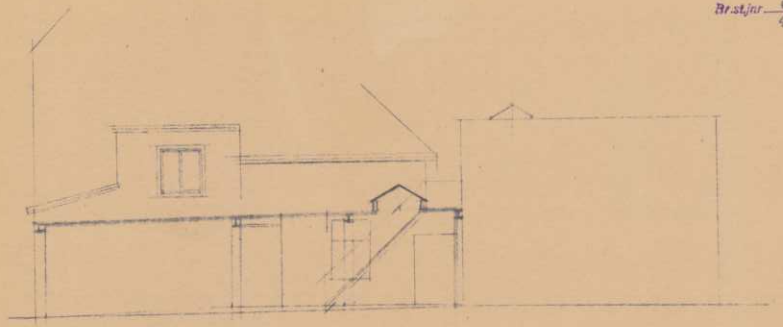




STAVANGER Journ. 945 HELSERÅ
STAVANGER BYGNINGSRÅD 632/46
REGUL. SK. I STAV. 464 20. VI 46
Br.stjnr. 61/46

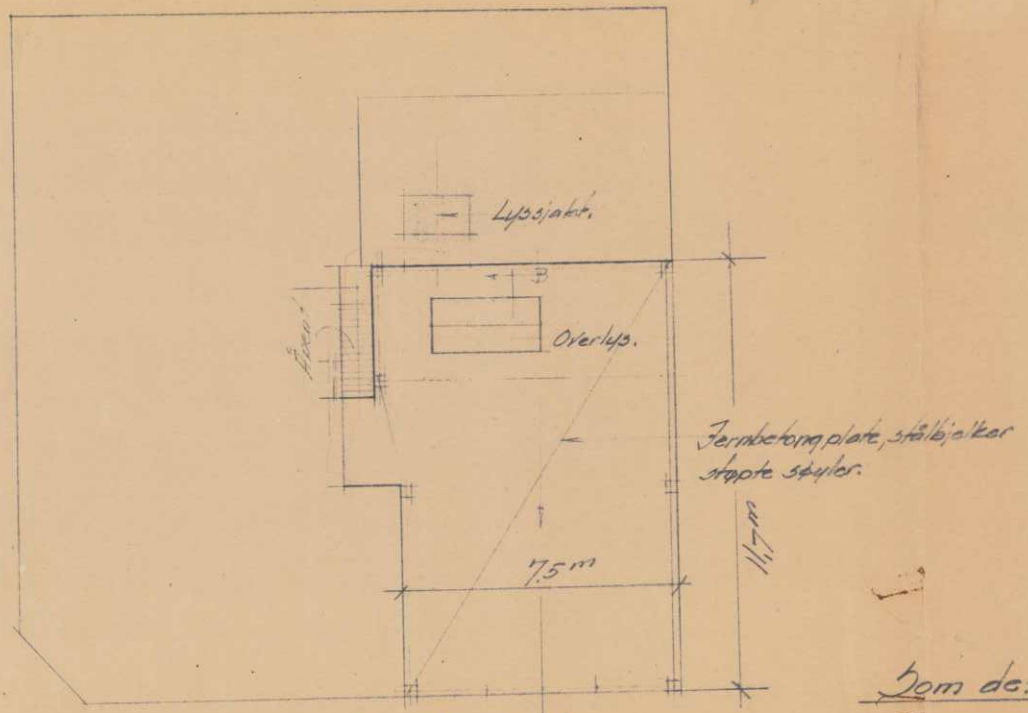


Fasade mot Musègaten



Snitt A-B

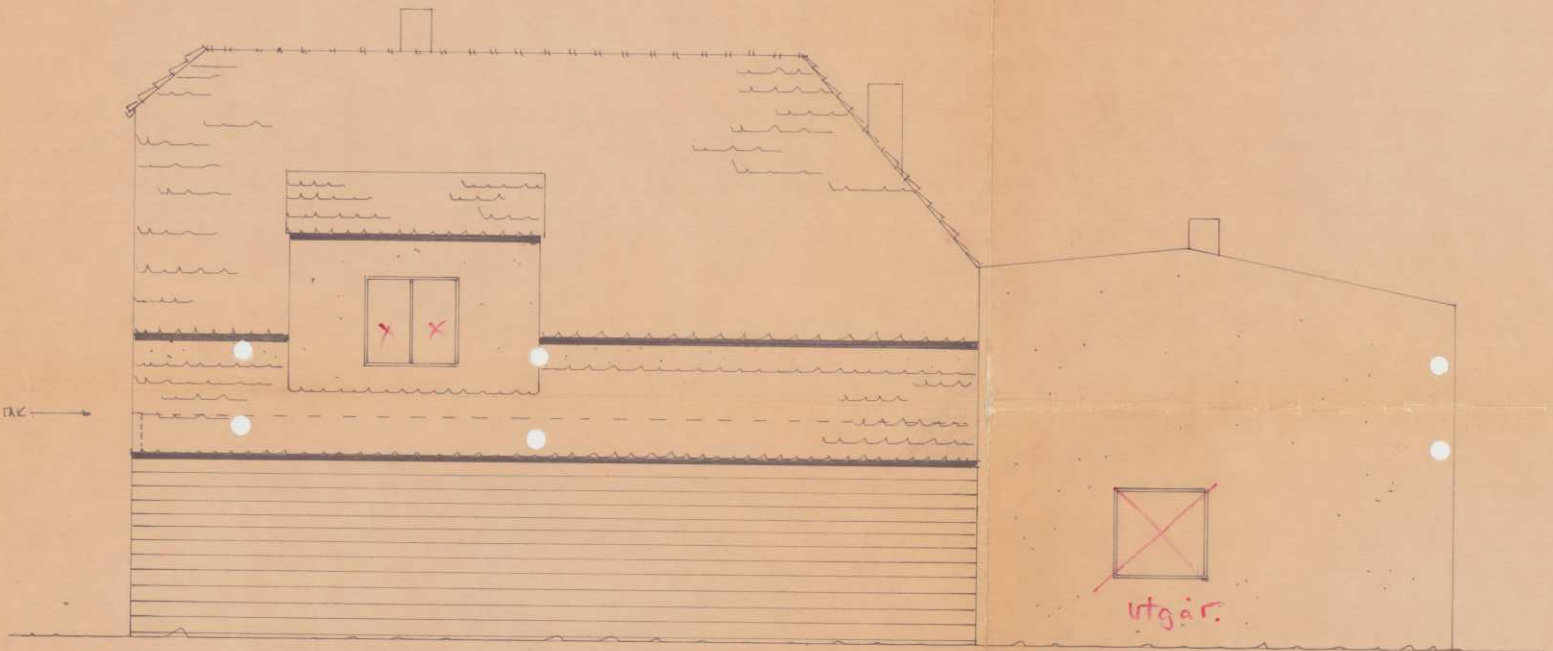
Plan. M=1:100



Musè gt 46

Som det blir.

Håland Dampbakeri	M. 1:100	Jernbetongtak over gårdsplass
Arkitekt Einar Eliæ	Stavanger 12.6.46	plan, fasader.
	Nr. 608/02	



FASADE MOT ØST

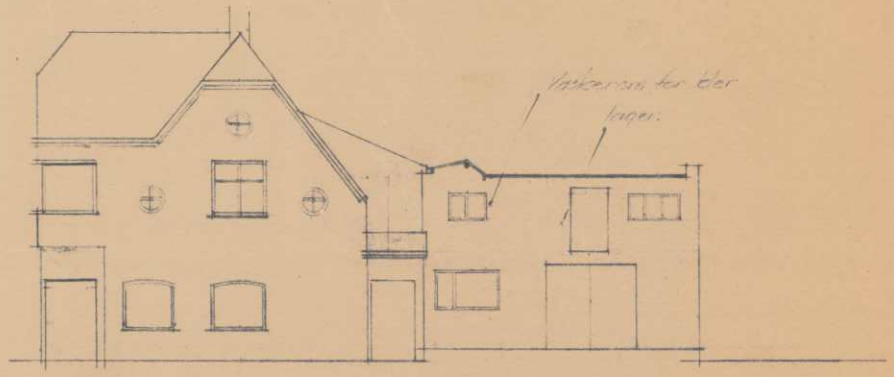
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
3 NOV. 1983

Rød. 2/11-83.

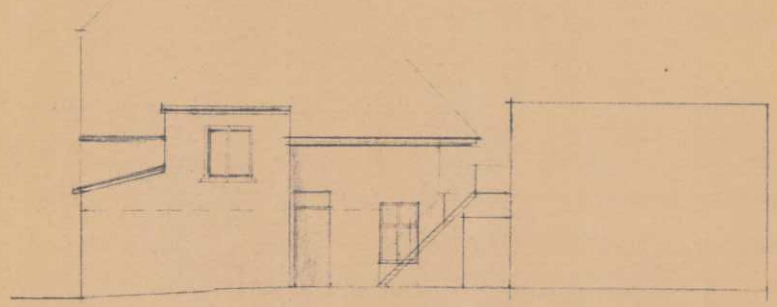
VAALAND DAMPBAKERI
MUSEGT. 46

TEGN NR. 2 - 1017
TEGN. C.S.

STAVANGER BYGGEFORSRÅD 637/46
REGUL. SJ. I STAV.
Br.skjn. 61/46

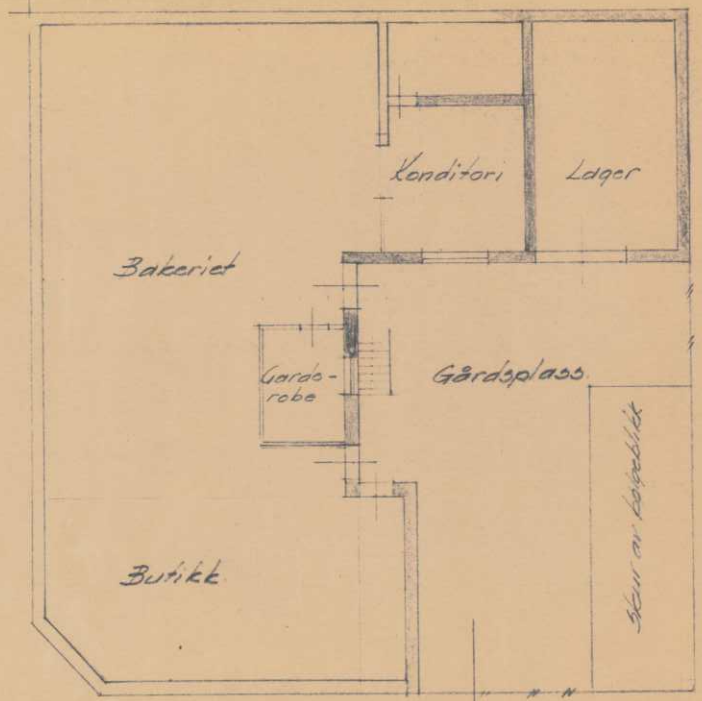


Fasade mot Musègaten (vest)



Fasade mot syd.

M=1:100



Situasjonsplan M=1:100 – Musègt. 46

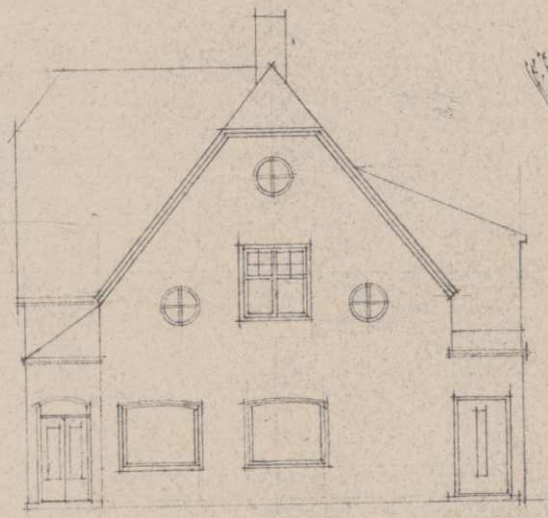
Som det er.

Våland Dampbakeri	M. 1:100	Plan-Etasje Fasader.
Bygg.: Einar Eluik A.N.I.F.	Stavanger 12.6.46	
	Nr. 608/01	

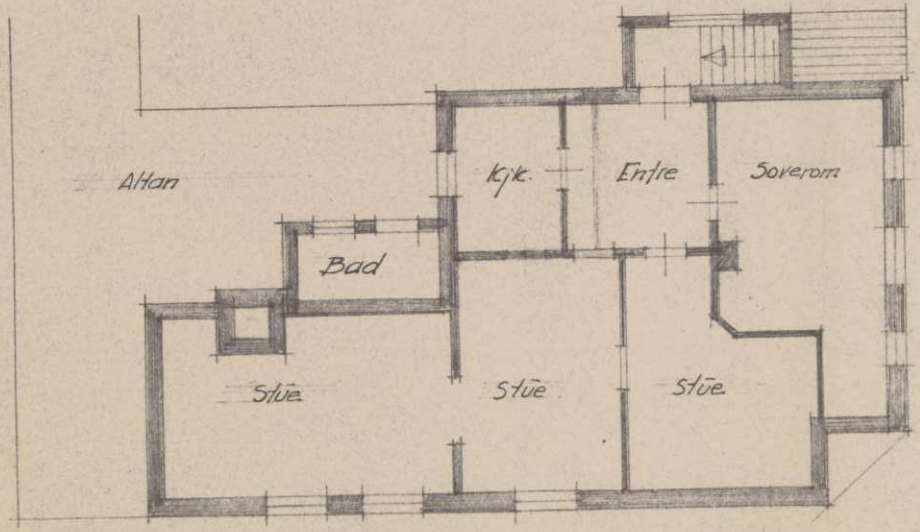
STAVANGER BYGNINGSRÅD 535/42



Mot nord



Mot vest



2. etasjes plan

Byggherre: bakerm. L.G. Sönneland
Ombygging Museg1. 46. Stvgr:

2. etasjes plan
oppriss mot nord og vest
før forandr.
Stvgr: 29-8-42

M. 1:100
Bl. nr. 1-
Opdr. 270

Hansen

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Vision Bygg AS
Dreierveien 25
4321 SANDNES

Dato: 10.09.2020
Saksnummer: 17/06549-24
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 56/1240 – Påbygg m/2 nye boenheter – bruksendring til ny boenhet i 1.etg. – bruksendring til næring - m.m.

Byggestedsadresse	Muségata 46
Ansvarlig søker	Vision Bygg AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.11.2019 og bekreftelse om fjerning av glassrekkverk mottatt 19.08.2020.

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 08.11.2017.

Ferdigattesten erstatter den midlertidige brukstillatelsen datert 08.07.2019.

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten	Per Aspøy
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

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

Skjøte

Innsenders navn	Plass for tinglysingsstempel
Lena Haug	Doknr: 620773 Tinglyst: 03.06.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Sigurds gate 6C	
Postnr.: 4010 Poststed: Stavanger	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 151298[redacted] Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	Stavanger	56	2334			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel: 1/1	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☒ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

kr 70 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4]	Navn	Ideell andel
996 645 479	Pedersgata Utvikling AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Knr. 1103 gnr. 56 bnr. 1240 snr.2	☒ Ja ☐ Nei	1/4
	Knr. 1103 gnr. 56 bnr. 1240 snr.4	☒ Ja ☐ Nei	1/4
	Knr. 1103 gnr. 56 bnr. 1240 snr.5	☒ Ja ☐ Nei	1/4
	Knr. 1103 gnr. 56 bnr. 1240 snr.6	☒ Ja ☐ Nei	1/4

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen gnr. 56 bnr. 2334 skal ligge som tilbehør til eiendommene iht. avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d).

Dato	Utstederens underskrift
26/5-2025	Anders Ø

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
26-5-2025	Stavanger

Utsteders underskrift	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Anders Ø	ANDERS ØHM

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Nicholas Jacobsen	NICHOLAS JACOBSEN
Adresse	
ARMAUER HANSENS VEI 46, 4019 STAVANGER	
2. Vitnes underskrift	**Gjenta med blokkbokstaver**
Joakim Haaland	JOAKIM HÅALAND
Adresse	
Skippergata 36 4329 Sandnes	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
26-5-2025	Anders Ø

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Nicholas Jacobsen	NICHOLAS JACOBSEN
Adresse	
ARMAUER HANSENS VEI 46, 4019 STAVANGER	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Joakim Haaland	JOAKIM HAALAND
Adresse	
Skippergata 36, 4328 Sandnes	

Innsending og veiledning

Ferdig utfylt skjøte sender du i to eksemplar til:

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Hjelp til utfylling av skjøtet finner du på siden www.kartverket.no/skjote
Mer informasjon om tinglysing finner du også på vår nettside, www.kartverket.no/eiendom

Dato	Utstederens underskrift
26/5-2025	Anders O

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurds gate 6A, 4010 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 1240, Snr. 4, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Caroline Larsen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 478 61 986

E-post: caroline.larsen@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.
