

PROAKTIV



LABERGET 73



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HINNA PARK

Velkommen til Laberget 73 – et moderne og romslig rekkehus over tre etasjer med to solrike terrasser og carport.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Laberget 73, 4020 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 1299, i Stavanger kommune

Prisantydning: 6.990.000,-

Omkostninger: 194.000,-

Totalpris: 7.184.000,-

Kommunale avgifter: 17.356,- per år

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 4/3

BRA: 123 m²

BRA-i: 96 m²

Garasje/Parkering: Carport

Tomt: 926 m² felles eiet tomt mellom 8 seksjoner.

Energimerke: Energiklasse: lyse grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	107		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



HINNA PARK

Kommune: Stavanger / Område: Hinna park

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Laberget 73 har en attraktiv beliggenhet i Hinna Park, et av Stavangers mest etterspurte boligområder. Området kombinerer moderne byliv med nærhet til sjø, grøntområder og et omfattende servicetilbud. Her bor du i et urbant og maritimt miljø med flotte promenadeområder langs Gandsfjorden, småbåthavn og flere hyggelige møteplasser.

I nærområdet finner du Stadionparken med dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, treningssentre, restauranter, caféer og øvrige servicetilbud som dekker de fleste daglige behov. Området er også kjent for sitt gode utvalg av arbeidsplasser innen energi-, teknologi- og kunnskapsnæringen, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for pendlere og lokale arbeidstakere.

For den aktive finnes flotte turmuligheter langs sjøen og fine



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Stadionparken Linje 11	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	9 min 🚶 0.8 km
🚊 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 🚗 7.8 km
✈ Stavanger Sola	15 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stadionparken	7 min 🚶
Helgø Meny Stadionparken PostNord	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Stadionparken	7 min 🚶
🏠 Vitusapotek Hinna Park	7 min 🚶

SPORT

⚽ Viking stadion- treningsbane Fotball	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 🚶 0.9 km
🏊 Arena Treningssenter	7 min 🚶
🏊 SATS Hinna	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Gnist Stavanger	10 min 🚶
🚗 Uno-X Hinna	15 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



parker. Vaulen badeplass ligger innen gangavstand og er et populært møtested store deler av året. Viking Stadion og tilhørende idrettsanlegg ligger også like i nærheten og tilbyr både sports- og kulturarrangementer.

kollektivmulighetene er svært gode. Jåttåvågen stasjon ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr hyppige togavganger mot Stavanger sentrum, Sandnes og øvrige deler av regionen. Området har også gode bussforbindelser, samt enkel

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

adkomst til E39 og Stavanger lufthavn Sola, noe som gjør hverdagen effektiv enten man reiser med kollektivtransport eller bil.

Hinna Park er et område i kontinuerlig utvikling med høy kvalitet på bebyggelse, uteområder og infrastruktur. Kombinasjonen av sjønær beliggenhet, moderne arkitektur, gode servicetilbud og enkel tilgjengelighet gjør dette til et attraktivt sted å bo for både unge, familier og voksne i alle livsfaser.

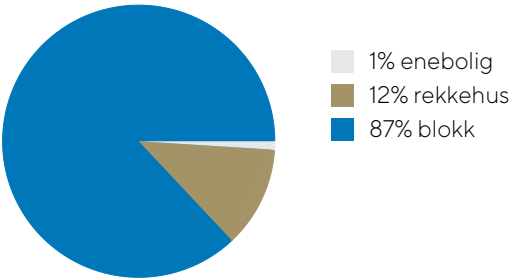
Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehus, leiligheter og næring.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Jåttå videregående skole	10 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	24 min 2 km

BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	15 min 1.2 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	16 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL LABERGET 73

Boligen har 2 terrasser, 3 soverom og carport.

Parkering

Carport

Tomtestørrelse

926 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt mellom 8 seksjoner.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og med en teknisk standard som er forventet ut fra byggeår.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Fjernvarme
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det mangler håndløper på begge sider i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Mandag, 3. august 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

1. etg: Toalettrom, kjøkken/stue, spisestue.
2. etg: Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang.
Kjeller: Stue (ikke godkjent), bod (BRA-E).

Bod er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm

1. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

2. etasje
BRA-i: 52 kvm

Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 42 kvm

27 kvm BRA-E i kjeller består av stue og bod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Laberget 73 - et moderne og romslig rekkehus over tre plan med to solrike terrasser og carport.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Hinna Park, et av Stavangers mest ettertraktede boligområder. Her kombineres et urbant og moderne bomiljø med nærhet til sjø, flotte grøntområder og et bredt servicetilbud. Området byr på hyggelige promenadeområder langs Gandsfjorden, småbåthavn, parker, lekeplasser og flere populære møteplasser, alt innen kort gangavstand.

Boligens hovedetasje er innbydende og romslig, med to lyse stuer i hver ende av kjøkkenet som begge har store vindusflater og direkte utgang til hver sin terrasse. Det gir fleksible oppholdsarealer og gode muligheter for å nyte uteområdene gjennom hele dagen, enten du ønsker sol, skygge eller separate soner for avslapning og sosialt samvær. Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen, noe som





skaper en luftig og sosial planløsning. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, godt tilrettelagt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Det er i tillegg et gjestetoalett med vask i første etasje.

I andre etasje finner du tre romslige soverom med gode lysforhold, samt et lekkert, flislagt bad med vannbåren varme. I gangen er det etablert et praktisk arbeidshjørne med benk og plass til stol - en funksjonell løsning som egner seg utmerket til hjemmekontor, lekser eller andre daglige gjøremål.

Kjelleretasjen byr på en romslig "kjellerstue" (Ikke godkjent) som gir boligen et ekstra rom med flere bruksmuligheter. Rommet passer like godt som TV-stue, ungdomsavdeling, lekerom eller hobbyrom. Etasjen har også gode oppbevaringsmuligheter og direkte adkomst til carport, noe som bidrar til en praktisk og funksjonell hverdag.

Dette er et romslig og innbydende rekkehus med gode kvaliteter, praktiske løsninger og en svært sentral beliggenhet, perfekt for deg som ønsker en komfortabel hverdag med kort vei til det meste. Velkommen til visning!

Oppvarming

Vannbåren varme på bad, Gasspeis montert i stue, Varmepumpe lokalisert på hovedsoverom

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUE

Stuen har store vindusflater og direkte utgang til den største terrassen.
Her er det god plass til sofa, samt annet møblement.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper en luftig og sosial planløsning. Med rikelig skap- og benkeplass, er det godt tilrettelagt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.



SPISE STUE

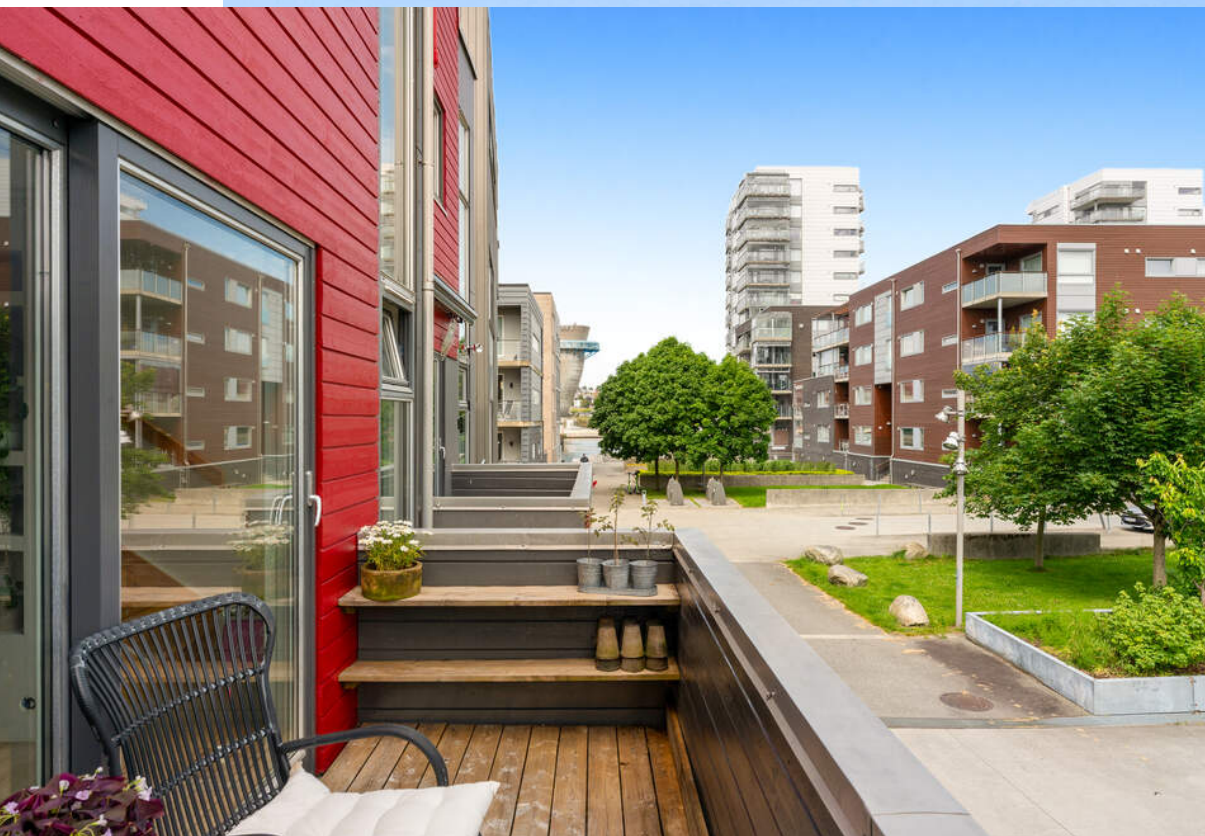
Spise stuen har store vindusflater og direkte utgang til boligens andre terrasse. Her er det romslig og god plass til et spisebord, samt andre møblement.



TERRASSE FRA STUE

Terrassen er romslig med gode solforhold. Her er det god plass til grill og utemøbler.





TERRASSE FRA SPISESTUE

ANDRE ETASJE

I andre etasje finner du tre romslige soverom med gode lysforhold, samt et lekkert, flislagt bad med vannbåren varme.





HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap. Her er det et stort vindu som slipper inn naturlig lys.



ØVRIGE SOVEROM

Div. soverom er også romslige, med masse naturlig lys og passer perfekt som gjeste-, barne- og/eller kontorrom, alt etter behov.



BAD

Badet er lekkert helfiset med vannbåren varme og et badekar - perfekt etter lange dager. Det er moderne innredet med servant, vegghengt toalett, dusj, samt opplegg for vaskemaskin.



KJELLER

Kjelleretasjen byr på en romslig "kjellerstue" (Ikke godkjent) som gir boligen et ekstra rom med mange bruksmuligheter. Kjelleren har også gode oppbevaringsmuligheter og direkte adkomst til carport



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
926 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt mellom 8 seksjoner.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.350.222,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.400.888,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
17.356,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i

forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Bod er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 12.10.2010.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Tirsdag, 12. oktober 2010

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/16/1299/2:
31.01.2006 - Dokumentnr: 1816 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2006 - Dokumentnr: 1816 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/896
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,2,3,4,5,6,7 OG 8

13.12.2006 - Dokumentnr: 22461 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1245
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1604
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1605
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1606
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boligformål

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan

Kjerneinformasjon

med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner:
Id 1935B
Navn JÅTTÅVÅGEN FELT B1-B2-B3-O1

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 990 000,00 (Prisantydning)

6 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

Kjerneinformasjon

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
174 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

176 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
194 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 166 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 184 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling

Kjerneinformasjon

av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kine Gill
Christian Wanvik Pedersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 77 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 64 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 16 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 641.

Totale kostnader kr. 82 241.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Laberget 73, 4020 STAVANGER

03 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Laberget 73

Laberget 73

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden vi kjøpte den i 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Christian Wanvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Vedlegg

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2019

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet servant og blande batteri

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2025

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet fasadeledning mot stor terrasse

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2

44

LABERGET 73

PROAKTIV.NO

45



☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt om kurs på kjøkken etter flytting av stekeovn og mikrobølgeovn. Utført av elektriker med fagbrev som ikke arbeider i yrket lenger.

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Elektriker arbeid som nevnt

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88606092

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Christian Wanvik Pedersen

2026-08-03

Identification

Christian Wanvik Pedersen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

48LABERGET 73

PROAKTIV.NO49

Side 5

Tilstandsrapport

Rekkehus

Laberget 73, 4020 STAVANGER

gnr. 16, bnr. 1299, snr. 2

STAVANGER kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Rapportdato: 05.08.2026

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørressen

Oppdragsnr.: 22514-1071

Eiendomsverdi ref nr: QA2669



takstkompaniet

Medlem av 

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

50

LABERGET 73

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørressen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853

NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 2 av 21

51

PROAKTIV.NO

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 3 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 4 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og med en teknisk standard som er forventet ut fra byggeår. Det er utført flere oppgraderinger de senere årene, blant annet utskifting av kledning og nytt gulv i stue/kjøkken. Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, hovedsakelig knyttet til aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. De viktigste avvikene gjelder taktekking og balkongens tettesjikt på grunn av alder, fuktpåvirkning på enkelte vinduer og ytterdører, samt bad hvor manglende dokumentasjon, redusert fall og usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet medfører behov for oppfølging. For øvrig fremstår boligen med normal teknisk standard

Oppgraderinger:
Skifte kledning bakside 2025 og malt alt av kledning.
Bytte gulv stue/kjøkken 2022.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600:2025 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten. Viktig informasjon til kjøper: Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp. For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaringen.

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

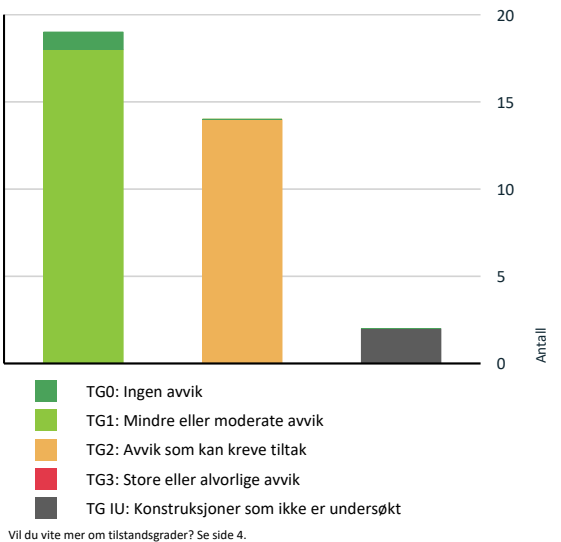
Side: 5 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Tekniske installasjoner > Fjernvarme [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

1 Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Kledningen går nesten helt ned til tekkingen på balkongen, noe som gir begrenset lufting og utilstrekkelig klaring til tekkingen.

1 Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ved måling registrert forhøyet fuktnivå i vinduene på soverommet, med verdier mellom 22 og 30 %. Vinduet på hovedsoverommet har oppsvulmet karm som følge av vanninntrengning ved åpent vindu.

1 Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag under terrassedøren på balkongen. Det er målt verdier over fiber-metningspunktet, noe som indikerer betydelig risiko for råte.

1 Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Døren inn til hovedsoverommet tar i karmen. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1 [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 6 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

⚠

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

[Gå til side](#)

⚠

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

[Gå til side](#)

⚠

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv

Hovedgulvet er ikke etablert med tilstrekkelig fall.

[Gå til side](#)

⚠

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det mangler mansjetter rundt avløp ved vask på siden av badekaret. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranens alder på vegg. Dersom membranen er original fra byggeåret, har tettesjiktet nå en alder som etter NS 3600 gir grunnlag for TG2. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranens alder på gulv. Dersom membranen er original fra byggeåret, har tettesjiktet nå en alder som etter NS 3600 gir grunnlag for TG2.

[Gå til side](#)

⚠

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

[Gå til side](#)

⚠

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

⚠

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

⚠

Det mangler håndløper på begge sider i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 7 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takpapp.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Asfaltpapp brytes gradvis ned over tid som følge av eksponering for vær, vind, UV-stråling og temperaturvariasjoner. Med økende alder kan materialet tørke ut, miste fleksibilitet og få sprekker eller andre slitasjeskader som kan redusere taktekkings evne til å lede bort vann. Skjøter, innfestinger og detaljer rundt gjennomføringer er spesielt utsatt for aldring og kan medføre økt risiko for vanninntrengning over tid. Taktekingen har begrenset restlevetid og utskifting må påregnes i overskuelig fremtid. Samtidig bør undertaketets tilstand vurderes nærmere i forbindelse med fremtidig takfornyelse.

TG 1

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp av aluminium.

TG 1

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon med mindre det gjøres destruktive inngrep – noe som ikke er utført. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befaringsdagen ved visuell kontroll av de innvendige takflatene. TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater og at det er etablert lufting i gesimser utvendig.

TG 2

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og betongplater. Kledningen er besikttet fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller.

På baksiden av huset er all trekledning byttet i 2025. Kledning er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

• Kledningen går nesten helt ned til tekkingen på balkongen, noe som gir begrenset lufting og utilstrekkelig klaring til tekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.

<

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er ved måling registrert forhøyet fuktnivå i vinduene på soverommet, med verdier mellom 22 og 30 %.
- Vinduet på hovedsoverommet har oppsvulmet karm som følge av vanninntrengning ved åpent vindu.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
 - Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Fuktmålingene er utført med MMS 3 Protimeter.
- Karmen bør utbedres eller skiftes.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt balkongdør som hoveddør.
Malt treskyvedør ut til terrasse.
Malt treskyvedør ut til balkong.
Malt balkongdør inn til kjellerrom.
Malt boddør til bod/teknisk rom.

Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag under terrassedøren på balkongen.
- Det er målt verdier over fiber-metningspunktet, noe som indikerer betydelig risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Døren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Høyt fuktnivå i treverket kan føre til råte, redusert levetid og økt risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler.

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 9 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Det er påvist forhøyede fuktverdier i dørkonstruksjonene. Fuktmålingene er utført med MMS 3 Protimeter. Det anbefales å tørke ut fuktpåvirket treverk og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og begrense videre nedbrytning av materialene.

Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre råteskader og redusert levetid på dørene, samt økt risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra spisestue med trerekkeverk. Etter befaring er et råteskadet bord utbedret og byttet. Bilder er ettersendt.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse med adkomst direkte fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned til carport med fliser i trinn.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og laminat på gulv.
Fliser/belegg på gulv i kjeller.

Gulv i stue/kjøkken er montert i 2022.

Gulvet i 2. etasje har stedvis hakk, men dette anses som normale bruksmerker.

Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.
Det er etter befaring utbedret skjøt i tak/gang i 2. etasje.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Det er ferdigattest på boligen. For at ferdigattest skal foreligge skal det være sendt inn samsvarerklæring for utført betongarbeid med montert radonsperre.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fliser på gulv med belegg over.
Synlige betongvegger mot grunnen og gipsvegg mot boden.
Fuktstøk på overflater på vegg uten utslag.

Innvendige trapper

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 10 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på begge sider i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Døren inn til hovedsoverommet tar i karmen.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

2.ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren varme.
Det er 1 cm fall på 60 cm inne i dusjsonen.
Hovedgulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Hovedgulvet er ikke etablert med tilstrekkelig fall.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder eller utførelse av membranen. Vurderingen er derfor basert på byggeår og manglende dokumentasjon, og tettesjiktets gjenværende levetid kan ikke verifiseres.
40 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel, forutsatt at det er membran bak terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det mangler mansjetter rundt avløp ved vask på siden av badekaret.
- Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranens alder på vegg. Dersom membranen er original fra byggeåret, har tettesjiktet nå en alder som etter NS 3600 gir grunnlag for TG2.
- Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranens alder på gulv. Dersom membranen er original fra byggeåret, har tettesjiktet nå en alder som etter NS 3600 gir grunnlag for TG2.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter med stein-/komposittbenkeplate, platetopp med gass, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskkum, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Det mangler dør på kjøll/frys, men dette er bestilt og skal monteres.

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk funksjonstestet ok.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert toalett og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak

- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er inspisert i vannfordelerskap.

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 11 av 21

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 12 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Store deler av avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Gasspels montert i stue. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG NJ Fjernvarme

Beskrivelse

Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert på hovedsoverom.

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG NJ Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsbereder. Anlegget er ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 13 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannbårne varmerør er besiktiget i rørskapet.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med tilleggsarbeider utført i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

El-billader lokalisert i carport.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 14 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Tilstandsrapport

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Det er ikke kontrollert fall under terrassen, da dette ikke lot seg gjøre ved befaringen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det mangler håndløper på begge sider i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 15 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

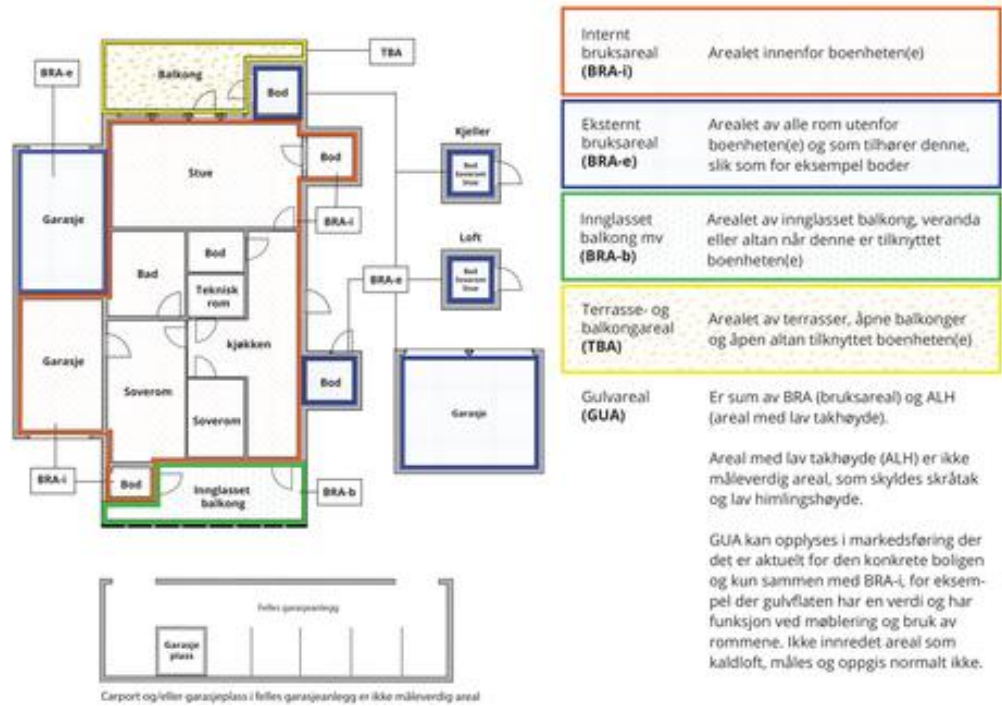
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 16 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	44			44	
2.Etasje	52			52	42
Kjeller		27		27	
SUM	96	27			42
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Toalettrom, kjøkken/stue, spisestue		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller		Stue, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremvist tegninger ved befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Christian Wanvik Pedersen	Kunde
	Kine Gill	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1299		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Laberget 73							
Hjemmelshaver Pedersen Christian Wanvik, Gill Kine							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIE

AS

Gamle Forusveien 10A

4031 STAVANGER

takstkomp

aniet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 19 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIE

AS

Gamle Forusveien 10A

4031 STAVANGER

takstkomp

aniet

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Oppdragsnr.: 22514-1071

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 20 av 21

Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 1299
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIE

AS

Gamle Forusveien 10A

4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene. Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet. Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger. Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten. Mindre arealavvik kan forekomme som følge av konstruksjonsskjevheter og måleusikkerheter.



Energiattest



Adresse Laberget 73, 4020 STAVANGER	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326502
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4862791
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 1299
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



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 2006	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 123,0 m²	Oppvarmet bruksareal 123,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Fjernvarme, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



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 102,82 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 92,76 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 592 kWh
---------------------------------------	---



Laberget 73, 4020 STAVANGER

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Laberget 73, 4020 STAVANGER

Tiltak
Tiltak utendørs Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig. Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.
Brukertiltak Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennr om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene. Tiltak 6: Tiltak utendørs Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig. Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Attestert kopi av dok.nr. 2006/22461/102
Attestingstidspunkt 2026-06-29 10:22

Side 1 av 3

TINGLYST

13 DES 2006

ERKLÆRING

STAVANGER BYFOGDEMØTE

DAGBOKNR. 22461

Undertegnede, Hinna Park Bolig 1 AS, organisasjonsnummer 984 353 138 som er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1245 i Stavanger kommune, erklærer med dette at den som til en hver tid er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1297 seksjon nr 1 – 18, Gnr 16 Bnr 1298, Gnr 16 bnr 1299, Gnr 16 bnr 1300 og Gnr 16 Bnr 1304, har bruksrett til den lekeplass som er opprettet på vestre del av eiendommen, og som på bebyggelsesplan nr 1935B av 15.10.2002 er anmerket FL 4 "Felles sandlek". Lekeplassen har et areal på ca. 180 kvm.

I tillegg har de forannevnte eiendommer bruksrett til den gangvei som går i retning nord/sør og som grenser inn til området merket FL4, og som i bebyggelsesplanen er merket "felles gangareal".

En kopi av bebyggelsesplanen vedlegges denne erklæring (Bilag 1)

Bruksretten er betinget av at forannevnte eiendommer dekker kostnadene til drift og vedlikehold av arealene.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 16 bnr 1245 og (Gnr 16 Bnr 1297, seksjon 1-18.)

Stavanger 13. desember 2006

For Hinna Park Bolig 1 AS

Pål Njærheim
Pål Njærheim

På vegne av DNB Nor Eiendom AS, organisasjonsnummer 910 968 955, som er rettighetshaver etter tinglyst urådighetserklæring med dagboknr. 20863, samtykkes det i tinglysning av denne erklæring på Gnr 16 Bnr 1297 seksjon 1-18.

_____, den _____

For DnB Nor Eiendom AS



Doknr: 22461 Tinglyst: 13.12.2006 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vår ref.: 302297-001\OLTO\OLTO\374779v1



Attestert kopi av dok.nr. 2006/22461/102
Attestingstidspunkt 2026-06-29 10:22

Side 2 av 3

13/1 DES. 13. 2006 14:06

MEGLERSERVICE

VR. 3662 S. 12/002

ERKLÆRING

Undertegnede, Hinna Park Bolig 1 AS, organisasjonsnummer 984 353 138 som er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1245 i Stavanger kommune, erklærer med dette at den som til en hver tid er hjemmelshaver til Gnr 16 bnr 1297 seksjon nr 1 – 18, Gnr 16 Bnr 1298, Gnr 16 bnr 1299, Gnr 16 bnr 1300 og Gnr 16 Bnr 1304, har bruksrett til den lekeplass som er opprettet på vestre del av eiendommen, og som på bebyggelsesplan nr 1935B av 15.10.2002 er anmerket FL 4 "Felles sandlek". Lekeplassen har et areal på ca. 180 kvm.

I tillegg har de forannevnte eiendommer bruksrett til den gangvei som går i retning nord/sør og som grenser inn til området merket FL4, og som i bebyggelsesplanen er merket "felles gangareal".

En kopi av bebyggelsesplanen vedlegges denne erklæring (Bilag 1)

Bruksretten er betinget av at forannevnte eiendommer dekker kostnadene til drift og vedlikehold av arealene.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 16 bnr 1245 og Gnr 16 Bnr 1297, seksjon 1-18.

Stavanger 13. desember 2006

For Hinna Park Bolig 1 AS

Pål Njærheim
Pål Njærheim

På vegne av DNB Nor Eiendom AS, organisasjonsnummer 910 968 955, som er rettighetshaver etter tinglyst urådighetserklæring med dagboknr. 20863, samtykkes det i tinglysning av denne erklæring på Gnr 16 Bnr 1297 seksjon 1-18.

Marianne Fredriksen
For DnB Nor Eiendom AS
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

den 13/12-06

Rett kopi bekrefte

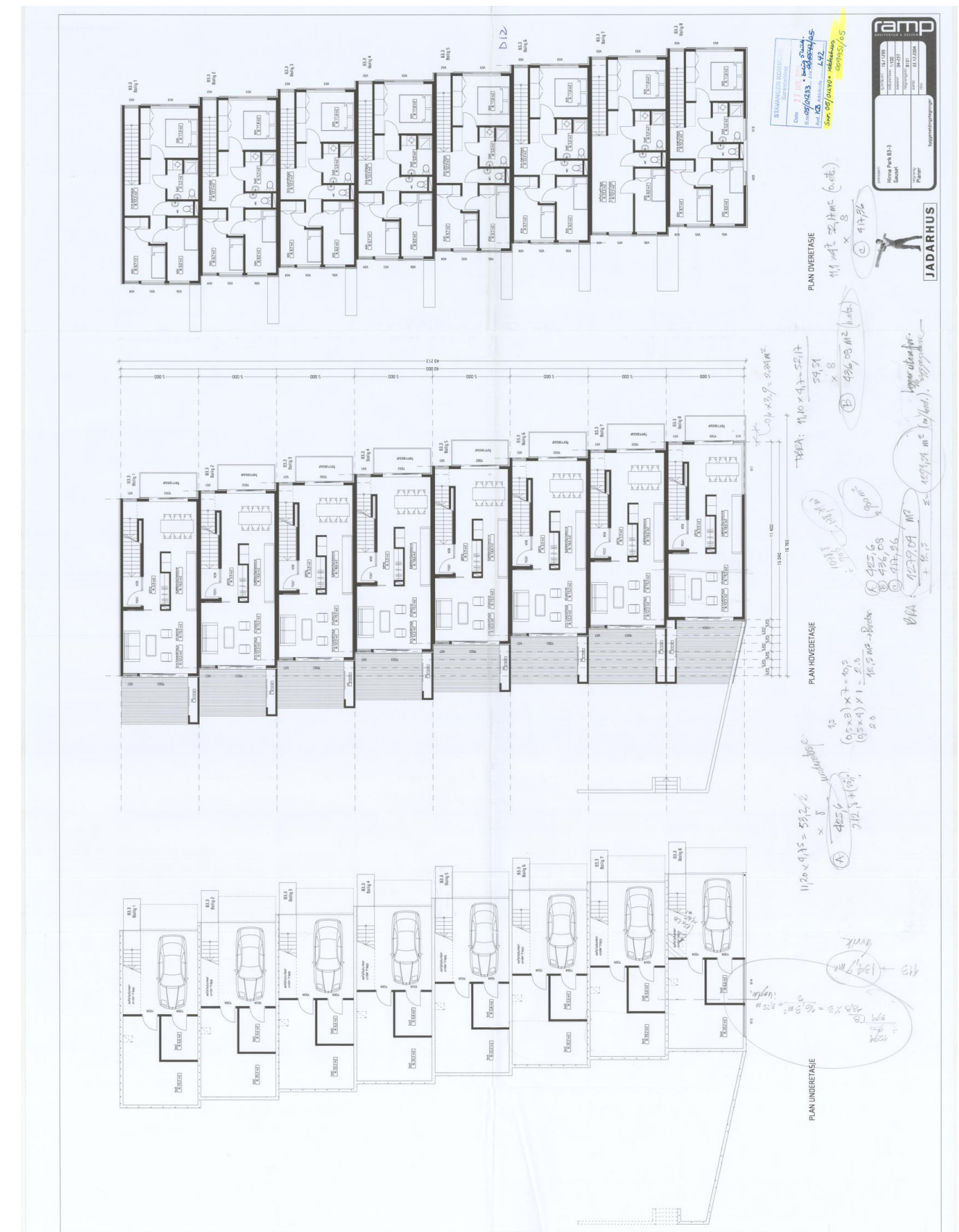
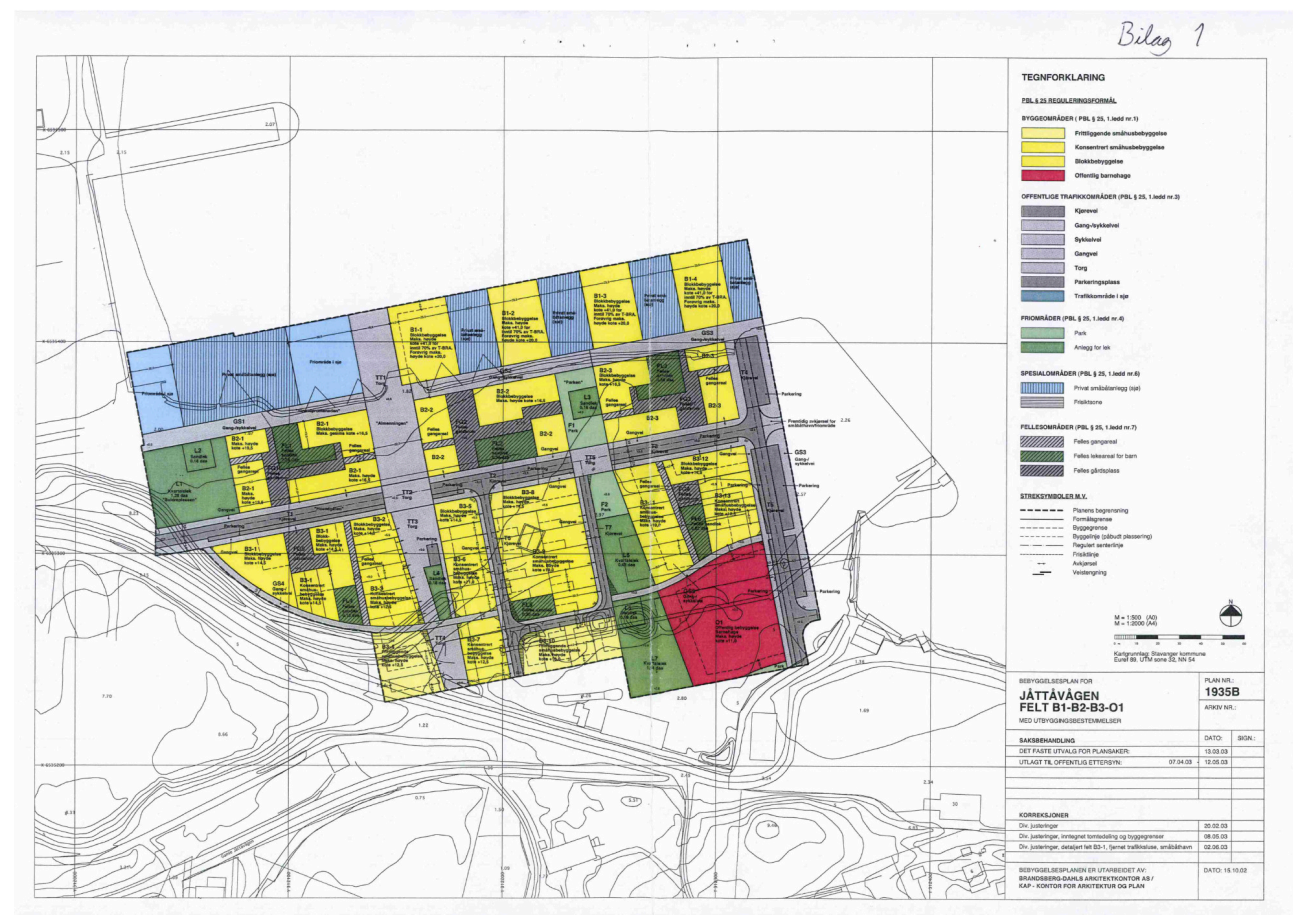
Marianne Fredriksen
Marianne Fredriksen
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

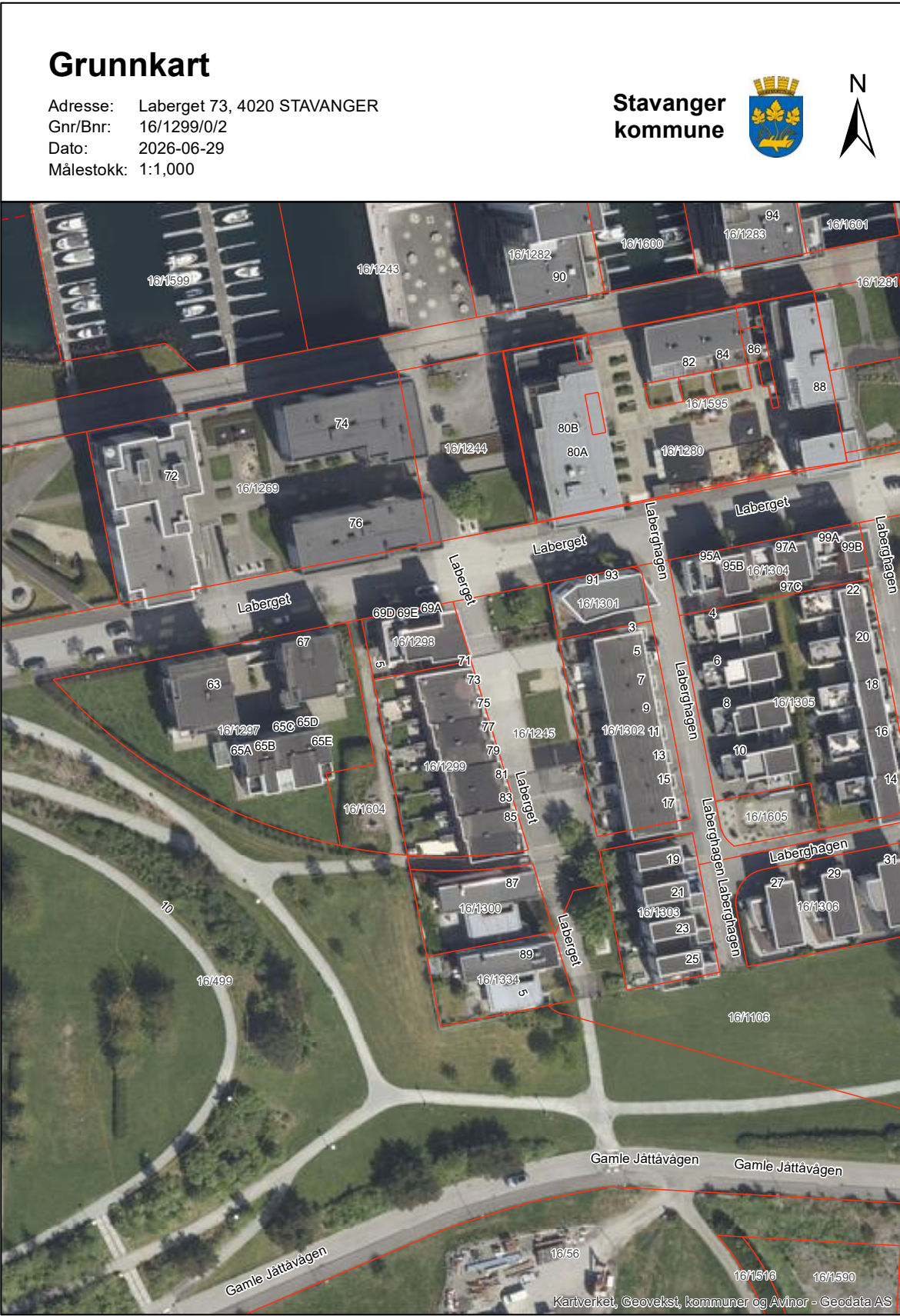
Vår ref.: 302297-001\OLTO\OLTO\374779v1



Attestert kopi av dok.nr. 2006/22461/102
Attestingstidspunkt 2026-06-29 10:22

Side 3 av 3





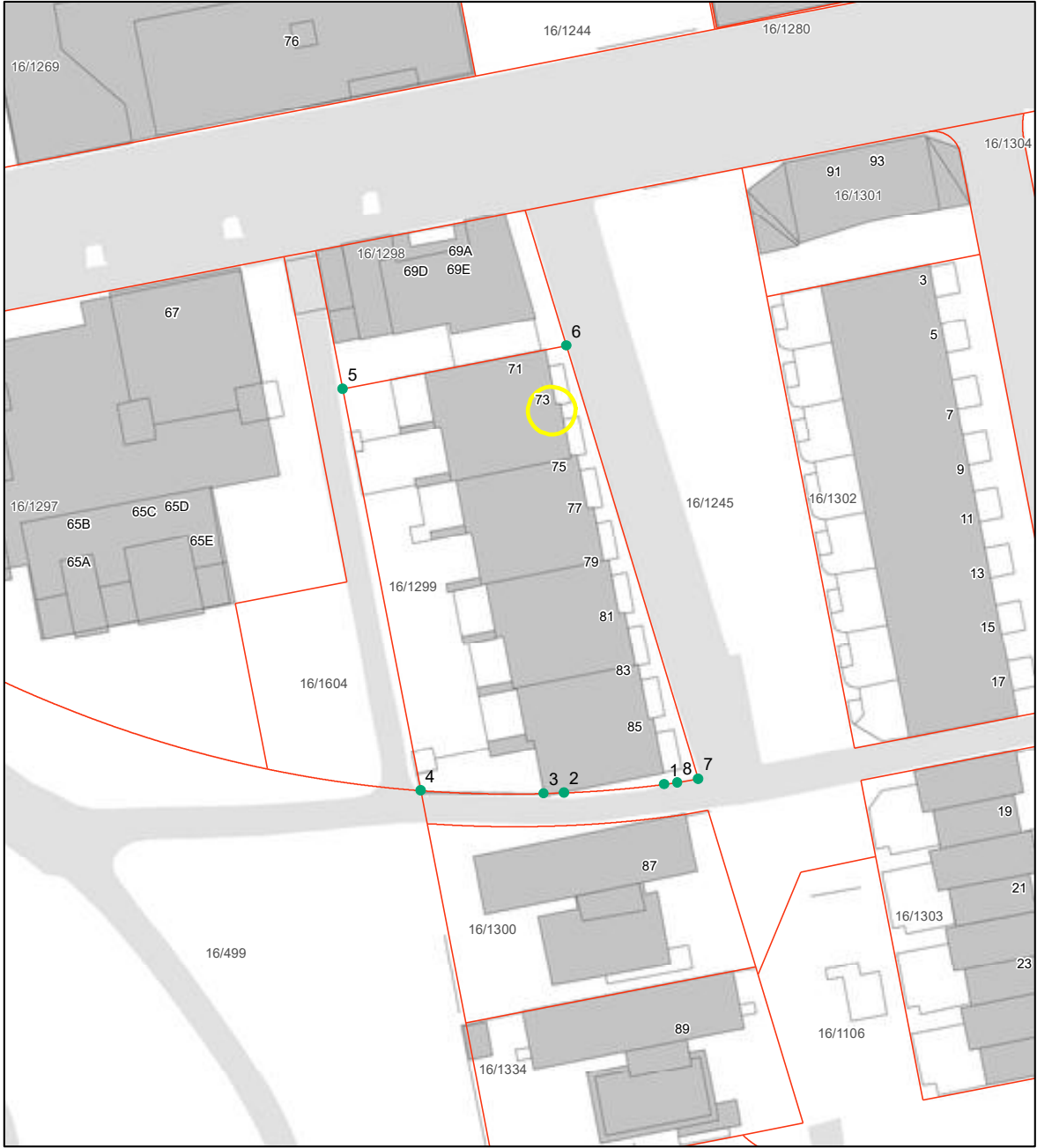
Eiendomskart med grenser

Adresse: Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1299/0/2
Dato: 2026-06-29
Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

Stavanger kommune





Grensepunktrapport

Rapportdato : 29.6.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
926.3		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6535266.5524	312160.380794	ikke spesifisert	9.3	Umerket		Terrengmålt	13	110.335
2	6535265.75885	312151.142942	ikke spesifisert	1.87	Geometrisk Hjelpепunkt		Terrengmålt	13	0
3	6535265.70053	312149.276303	ikke spesifisert	11.4	Umerket		Terrengmålt	13	110.048
4	6535265.97709	312137.919836	ikke spesifisert	37.8	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6535302.97721	312136.7372	ikke spesifisert	21.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6535306.97916	312151.347385	ikke spesifisert	41.86	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6535267.0639	312163.497852	ikke spesifisert	1.94	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6535266.70232	312161.598516	ikke spesifisert	1.23	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Uthus/haus/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Gatetun		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykkelanlegg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Bane (nærmere angitt baneformål)		
Trasé for jernbane		
Trase for sporveg/forstadsbane		
Trase for taubane		
Stasjons-/terminalbygg		
Holdeplass/plattform		
Leskur/plattformtak		
Tekniske bygg/konstruksjoner		
Annen banegrunn - tekniske anlegg		
Annen banegrunn - grøntareal		
Lufthavn		
Lufthavn - landings-/taxebane		
Lufthavn - terminalbygg		
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg		
Landingsplass for helikopter o.a.		
Havn		
Kai		
Havneterminaler		
Havnelager		
Molo		
Navigasjonsinstallasjon		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
Kollektivknutepunkt		
Kollektivanlegg		
Kollektivterminal		
Kollektivholdeplass		
Pendler- /innfartsparkering		
Parkering		
Rasteplass		
Parkeringsplasser		
Parkeringshus/ -anlegg		

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frømråde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstilltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyltefelt/øvingssonråde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsei	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert måneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskiltlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gateun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drogje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drogeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsled
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Bevertning	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen vegggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Tidsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / siviltorsvare
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimavernsone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekareal for barn
Felles gårdsplass
Felles areal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegningleir		
Kombinerte militære formål		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG,
MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER

Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

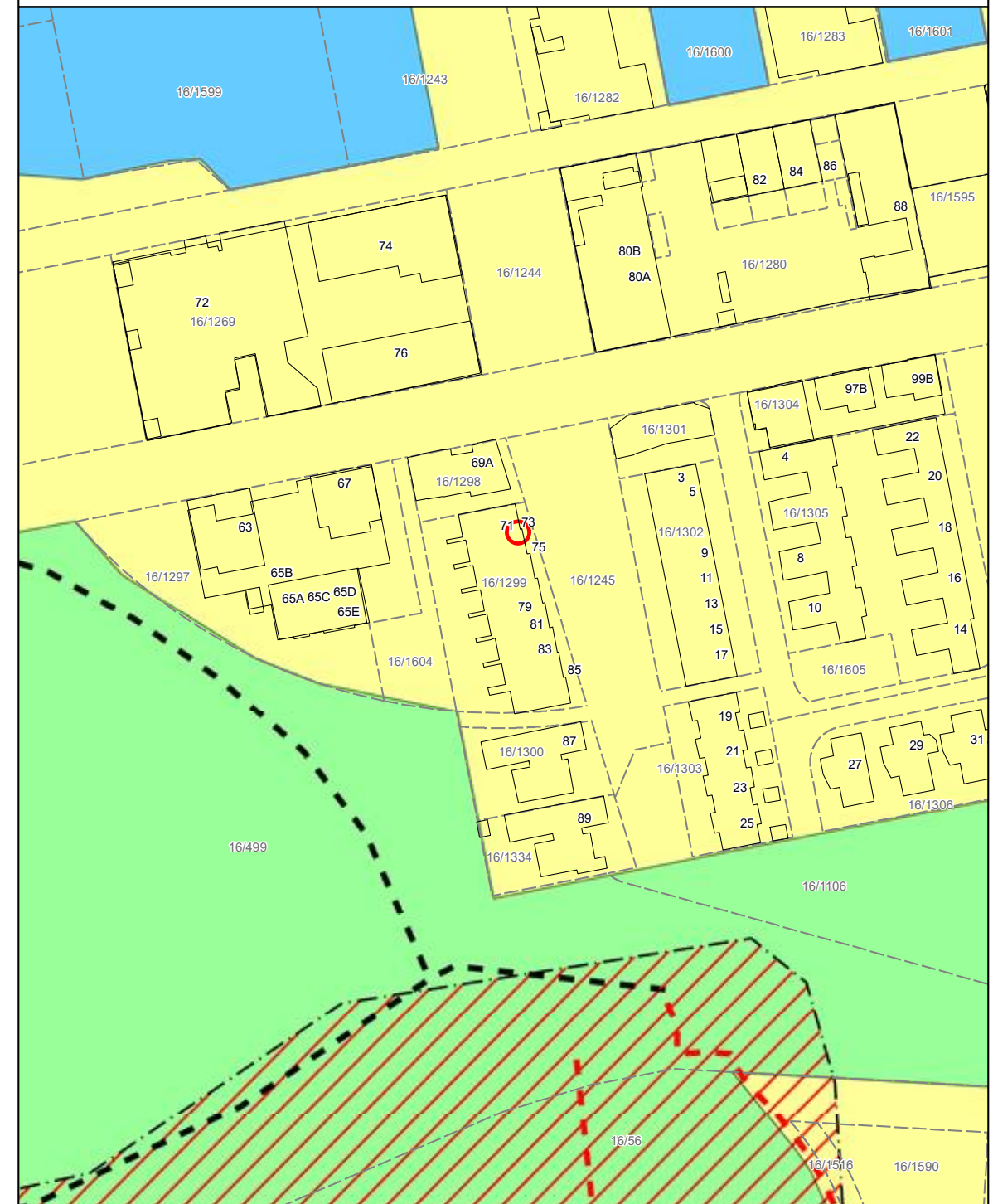
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1299/0/2
Dato: 2026-06-29 Planident: 1935B
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.10.2003

**Stavanger
kommune**

Kommuneplan

Adresse: Laberget 73, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1299/0/2
Dato: 2026-06-29 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger
kommune**

Plan 1935B. Bebyggelsesplan for Jåttåvågen, felt B1, B2, B3 og O1. Utbyggingsbestemmelser

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 02.10.2003 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2, Korrigert ihht byplansjefens vedtak 28.01.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2 Korrigert ihht byplansjefens vedtak 30.06.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2 Korrigert ihht byplansjefens vedtak 08.12.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2 Korrigert ihht byplansjefens vedtak 15.03.05 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2 Korrigert ihht byplansjefens vedtak 01.08.05 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2 Korrigert ihht byplansjefens vedtak 16.08.05 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2 Korrigert ihht byplansjefens vedtak 16.09.05 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2 Korrigert ihht byplansjefens vedtak 14.06.06 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2 Korrigert tabell 3.1.4 ihht byplansjefens vedtak 16.09.08 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2 Korrigert tabell 3.1.4 og § 3.1.3 ihht KBU vedtak av 23.08.2016 i medhold av plan- og bygningsloven av 2008 §12-14

§ 1 FORMÅL

Bebyggelsesplanen skal legge til rette for utbygging av boliger og barnehage i søndre del av Jåttåvågen, samt for tilhørende del av strandpromenade, offentlige friområder og offentlige trafikkområder i samsvar med kommunedelplan Jåttåvågen.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Det skal foreligge landskapsplan for områder som skal bebygges. Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, forhåndsgodkjennes av parksjefen og legges ved når rammetillatelse søkes. Byplansjefen skal godkjenne planen der den berører offentlige uterom og teknisk drift der planen omfatter offentlige trafikkområder. Planen skal medta ubebygde deler av tomten, fellesområder, offentlige trafikkområder, friområder og områder i sjø. Ved etappevis utbygging skal planen vise arealer som naturlig inngår i eller grenser til området som skal bebygges.

Planen skal vise høyder på terreng, beplantning, forstøtningsmurer, kjørearealer, parkering og sykkelparkering, avfallshåndtering, småbåtanlegg, trapper og ramper, belysning, gatemøblering og skilting, samt redegjøre for materialbruk på gangveier, plasser og bryggeområder. Utearealer skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utfylling i sjø, kaier, moloer, samt utlegging av flytebrygger, avløpsledninger m.v. krever tillatelse av havnemyndighetene i medhold av havne- og farvannsloven før arbeidet kan bli igangsatt.

2.2 Krav til søknad om rammetillatelse

Det kreves at det fremmes en samlet rammesøknad for de enkelte delfelt ennenfor plan 1935B, med unntak av delfelt B3-10.

Søknad om rammetillatelse skal inneholde fasadetegninger eller snitt som viser plassering i terreng og omriss av eventuell nabobebyggelse med høydeangivelser.

Det skal søkes om tillatelse for garasje eller carport samtidig med bolighuset.

Søknaden skal redegjøre for farge- og materialbruk.

Sokkel/sokkeletasje skal gis en arkitektonisk høy kvalitet i utforming og materialbruk og fremstå som en intergrert del av bygningen(e)

2.3 Rammer for bebyggelse

2.3.1 Byggegrenser og formålsgrenser

Byggegrenser og formålsgrenser er vist på plankartet. Utebod og carport skal oppføres innenfor byggegrense. Der ikke annet er oppgitt tillates ikke utkragninger av balkonger eller vinterhager utover formålsgrenser eller byggegrenser. Byggegrense gjelder også underetasje med unntak for nødvendige nedkjøringsramper og manøvreringsareal for underjordisk parkeringsanlegg.

2.3.2 Byggehøyder

Byggehøyder er vist på plankart som største tillatte byggehøyde. Ut over dette tillates takoppbygg (trappetårn, tekniske rom). Takoppbyggene kan ikke benyttes til bolig, skal ikke være mer enn 1/4 av samlet takareal for den enkelte bygning og skal være inntrukne. Det skal søkes om tillatelse for eventuelt oppbygg sammen med resten av bygget.

2.3.3 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse er oppgitt som største tillatte bruksareal, T-BRA, og tillatt antall boliger innenfor de enkelte byggeområder, jfr. tabell § 3.1.4. Parkering under terreng og bygninger skal ikke medregnes i T-BRA for rekkehus-/enebolig bebyggelse. For øvrige parkeringsanlegg i underetasjer samt arealer for lagring, boder, tenkniske anlegg el., skal 50% av bruksareal regnes med der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng er 1,5m eller mer.

2.3.4 Byggelinjer (påbudt plassering av bebyggelse)

Påbudt plassering av bebyggelse er vist på plankart som byggelinjer. Minst 3/4 av bygningens fasadeareal skal ligge i byggelinje.

Påbudt plassering av arkitektoniske elementer fremgår av bestemmelser for de enkelte byggeområder, jfr. § 3 pkt. 1.

Med arkitektoniske elementer menes gjerder, leegger, forstøtningsmurer og andre bygde, romdannende elementer, ikke vegetasjon. Elementene skal så langt det er mulig integreres arkitektonisk i de nye bygningsvolumene og byggemeldes samtidig med disse. Største høyde over gjennomsnitt planert terreng er 1,8 m.

2.3.5 Atkomst

Atkomst til bebyggelsen er prinsipplassert på plankart. Endelig plassering skal fremgå av søknad om rammetillatelse.

2.3.6 Parkering

Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg, fortrinnsvis under bygning eller terreng. For byggeområder innenfor B3 kan individuell parkering på terreng tillates.

Det legges opp til 1 parkeringsplass for bil og 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 5% av bilparkeringsplassene innenfor områder regulert til blokkbebyggelse skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal ha god tilgjengelighet og plasseres i nærhet av inngangsparti.

I tillegg kreves 0,15 gjesteparkeringsplass for bil pr. boenhet. Endelig antall parkeringsplasser skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

Ved parkering på terreng kan biloppstillingsplass, enkel garasje eller enkel carport plasseres med innkjøring vinkelrett på gate. Carport skal plasseres minst 2 m fra veikant. Gjesteparkering kan løses som kantsteinsparkering.

2.3.7 Uteoppholdsarealer

Konsentrert småhusbebyggelse skal ha minimum 25m2 solrikt privat uteareal tilknyttet boligen. For blokkbebyggelse kreves minimum 5m2 privat uteareal på bakkeplan, balkong eller tilsvarende for hver leilighet med to eller flere rom.

2.3.8 Miljøforhold

Støynivå på privat og felles uteareal skal tilfredstille SFTs normer og Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter dette. Eventuelle støytiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis. Tilfredstillende støyforhold skal dokumenteres i forbindelse med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealer/byggegrunn skal ha masser som tilfredsstiller normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

"Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Folkehelsen (1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer skal følges.

Bygningene bør tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.3.9 Avfallshåndtering

Ved eventuelle fellesløsninger for håndtering og oppsamling av avfall skal dette lokaliseres i fellesrom med tilgang direkte fra hovedgaten.

2.3.10 Kommunaltekniske anlegg

Der det er behov for kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon, nettstasjon o.l.) skal det avsettes tilstrekkelig areal for disse og integrere dem arkitektonisk i de nye bygningsvolumene. Bebyggelse og kommunalteknisk anlegg skal byggemeldes samtidig. Pumpestasjon skal lokaliseres innenfor B2-3.

2.4 Rekkefølge av tiltak

Ny bebyggelse innenfor de enkelt byggeområder tillates ikke tatt i bruk før:

- Deler av veianlegg, gang-/sykkelveier, torg, parkeringsplasser og friområder som naturlig inngår i eller grenser til og langs området som skal bebygges er opparbeidet. Det kan kreves opparbeidet midlertidige snuplasser i forbindelse med etappeutbygging av veianlegg.
- Andre utearealer som felles lekearealer, gangarealer og gårdsplass skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og ferdigstilles senest påfølgende vekstsesong.

Betegnelser er iht. plankart, Kommunedelplan for Jåttåvågen, vedtatt 11.06.2001 og gjeldende rekkefølgebestemmelser i kommunedelplanen pkt. 2.:

- Ingen anleggs- eller byggearbeider kan starte før undergangen U2 er ferdig opparbeidet.
- Byggeområder kan ikke tas i bruk før hovedveianlegget T1 i kommunedelplan for Jåttåvågen er opparbeidet iht. § 2 i kommunedelplanen (kryss med Rv 44 og gang- og sykkelveier).
- Byggeområder kan ikke tas i bruk før deler av kommunedelplanens veianlegg T3 som grenser til området er opparbeidet.
- Krav til opparbeidelse av ballfelt i kommunedelplanens idrettsanlegg I gjøres gjeldende i det samlet boligantall innenfor planområdet og kommunedelplanens NB1 ("Teknologisenteret") overstiger 150 boliger.
- Kommunedelplanens friområde F2 skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at B2-1, B3-1, B3-2, B3-3, B3-4, B3-5, B3-6, B3-7 er tatt i bruk.
- Kommunedelplanens friområde F3 skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at B3-8, B3-9, B3-10, B3-11, B3-12, B3-13 og O1 er tatt i bruk.

Før eksisterende atkomst til småbåthavnen via Jåttåvågen stenges, skal Gamle Jåttåvågen utbedres med g/s-veg/bredt fortau, og viktige kryssingspunkter for gang og sykkel skal sikres.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Byggeområder for bolig

Områdene skal benyttes til bolig. Kommunen kan imidlertid tillate servicefunksjoner og andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon, bevertning og fritid som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket og som kan anses å være et servicetilbud til boligområdet eller som utøves i tilknytning til boligfunksjonen. Slike funksjoner skal plasseres i nederste etasje mot allmenningen i B1-1, B2-1 eller B2-2, med gangatkomst direkte fra allmenningen. T-BRA og tillatt boligantall er oppgitt i tabell i pkt 4.1.

3.1.1 B1-1, B1-2, B1-3 og B1-4

Bebyggelsen skal ha gangatkomst fra strandpromenaden. Bebyggelse i B1-1 skal utformes slik at utsikt til Lifjell fra allmenningens ytre del ivaretas. Nederste etasje i B1-1 skal ha gangadkomst fra allmenningen. Minste frihøyde utenfor byggegrense er 4,5 m over almenningen. Det tillates balkonger utenfor byggegrensene for B1-1 mot vest og nord.

Kjøreatkomst og parkering skal dekkles i fellesanlegg i område B2-1, B2-2 og B2-3.

Minste avstand mellom bygninger er 20 m. Takflater tillates benyttet til takterrasse.

Øvre deler av bebyggelsen (høyere enn 5 etasjer) plasseres og utformes slik at det blir størst mulig avstand mellom bygningskroppene.

Søknad om rammetillatelse skal dokumentere at brannvesenet er sikret atkomst og oppstilling for sitt materiell.

3.1.2 B2-1 og B2-2

Bebyggelsen skal ha gangatkomst fra omkringliggende fortau og via felles gårdsrom.

Parkering skal dekkles i fellesanlegg i underetasje. Overkant av etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +4,0. Overkant av etasjeskiller eller topp dekke over underetasje for felt B2-2 tillates inntil kote +4,3 i tilknytning til rampe for parkeringsetasjen. Høyden skal avtrappes. Høyde ut mot almenningen, hovedgaten, parken og strandpromenaden skal ikke overskride + 4,0.

Underetasjens vegg eller kantavslutning mot omkringliggende fortau skal utformes slik at sikt for gående gjennom kvartalet og tilgjengelighet til gårdsrommet sikres, samt at parkeringsfunksjonen i underetasjen nedtones. Det tillates ingen støy- og luftforurensende installasjoner mot omkringliggende fortau.

Det skal sikres en åpen og sammenhengende gangvei gjennom byggeområdene fra buldreplassen via allmenningen og parken til T4 i øst. Passasjen skal ha en åpning med fri høyde på minst 4,5 m. Balkonger tillates ut over indre byggegrenser/formålsgrenser inne i kvartalene inntil 2 m der det ikke er konflikt med andre bygningskropp- overganger eller gårdsrom. Takflater tillates benyttet til takterrasse.

3.1.3 B3-1, B3-2, B3-3, B3-4, B3-5, B3-6, B3-7, B3-8, B3-9, B3-10, B3-11, B3-12 og B3-13.

B3-1: Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst til parkering i underetasje fra hovedgaten i nord og gangatkomst via felles gårdsrom over underetasjen.

Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +5,5.

B3-2: Bebyggelsen skal ha kjøreadkomst til parkering i underetasje og gangadkomst fra allmenningen eller hovedgaten. Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +5,5. Byggegrense mot almenningen er også byggelinje, jfr. § 2.3.4. Balkong tillates utover byggegrense mot allmenningen

B3-3: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra allmenningen og parkering i egen underetasje. Balkong tillates utenfor byggegrenser. Byggegrense mot allmenningen er også byggelinje, jfr. § 2.3.4.

B3-4: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra allmenningen og parkering i garasje eller carport på terreng. Der nybygg kommer nærmere nabobebyggelse enn 8.0 m skal det oppføres brannklassifisert vegg i h.h.t. PBL i nordre tomtegrense.

Det kan etableres arkitektoniske elementer i en høyde på inntil 2.1 m over terreng ut mot tomtegrense i nord, forutsatt at frisikt ikke hindres.

Mindre balkonger kan tillates utkraget inntil 1.5 m over byggegrense i en bredde på inntil 1/3 av husets bredde, bortsett fra ved ytterste byggegrense mot friområdet i sør.

Minste utehoppholdsareal MUA = 150 m2 med min. 50 % sollys ved jevndøgn kl. 15.30.

Utenfor byggegrensene kan det anlegges nødvendige støttemurer for å oppta terrengforskjeller.

Det tillates overdekket uteplass i tilknytning til bygget på sørvestsiden. Taket tillates inntil 3,5 m utover byggegrense mot vest og inntil 2,4 m fra tomtegrense i sør. Vegger eller innglassing tillates ikke av dette utearealet.

B3-5: Samme bestemmelser som for B3-2. Balkong eller karnapp tillates oppført inntil 2,0 m utover byggegrense mot sør med bredde på inntil 1/2 av husets lengde. Garasje eller carport skal ikke medregnes i BRA.

B3-6:Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T6, samt gangatkomst fra allmenningen. Parkering i garasje eller carport. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot allmenningen. Overgang mellom privat og offentlig uteareal (allmenningen) skal ivaretas med arkitektonisk element, ikke vegetasjon, jfr. § 2.3.4. Det skal etableres hevet forhage som en jevn linje langs bebyggelsen. Heving av forhagen skal ligge i intervallet mellom 0,75 – 1,5 m.

B3-7: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T6, samt gangatkomst fra allmenningen. Parkering i garasje eller carport. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot allmenningen. Overgang mellom privat og offentlig uteareal (mot allmenningen) skal ivaretas med arkitektonisk element, ikke vegetasjon, jfr. § 2.3.4. Det tillates også innpasset frittliggende eneboliger, eneboliger kjedet med carport eller tomannsboliger i området. Balkonger tillates utenfor byggegrense mot sør.

B3-8: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst til parkering i underetasje og gangatkomst fra hovedgaten. Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +6,5. Balkong eller karnapp tillates oppført inntil 2,0 m utover byggegrense mot sør med bredde på inntil 1/2 av husets lengde.

B3-9: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T6 og T7. Parkering i garasje eller carport på terreng. Garasje eller carport skal ikke medregnes i BRA. Minste uteoppholdsareal MUA = 100 m2 med min. 50 % sollys ved jevndøgn kl. 1530. Det skal søkes om rammetillatelse for hele byggeområdet under ett.

B3-10: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra T7. Parkering i garasje eller carport på terreng. For utforming av tomtegrense mot friområde jfr. § 2.3.4. Der nybygg kommer nærmere nabobebyggelse enn 8,0 m skal det oppføres brannvegg i østre tomtegrense. Tilbygg skal underordne seg hovedbyggets høyde. Minste uteoppholdsareal MUA = 100 m2 med min. 50 % sollys ved jevndøgn kl. 1530.

B3-11: Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra felles avkjørsel i kvartalet og gangatkomst fra parken. Parkering skal dekkles i fellesanlegg i område B3-13. Overgang mellom privat og offentlig uteareal (parken) skal ivaretas med vegetasjon: hekk, trerekke e.l. Balkonger tillates med en utkraging ikke større enn 1,5 m over byggegrensen mot vest.

B3-12: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha gang- og kjøreatkomst fra hovedgaten. Parkering skal dekkles i fellesanlegg i område B3-13. Balkongog/ eller karnapp tillates oppført inntil 2,0 m utover byggegrense mot sør med bredde på inntil 1/2 av husets lengde.

B3-13: Øverste etasje kan være inntil 50 % av boligens grunnareal. Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst til felles parkeringsanlegg i underetasje fra hovedgaten og gangatkomst fra del av gaten som vender mot fjorden. Balkonger tillates med en utkraging ikke større enn 1,5 m over byggegrensen mot vest. Overkant etasjeskiller eller planert terreng over underetasje kan ha en høyde inntil kote +5,5.

3.1.4 Tabell.

Byggeområde	T-BRA m²	Tillatt antall boliger	Byggeområdets areal m²	T-BRA m² pr. tomt ¹
B1-1	4 000	45	1 781	
B1-2	4 000	45	1 631	
B1-3	4 000	45	1 631	
B1-4	4 000	45	1 387	
B2-1	4 400	60	2 479	
B2-2	3 000	40	2 479	
B2-3	Se plan 2098			
B3-1	1362	18	2 136	
B3-2	400	5	264	
B3-3	900	8	926	113
B3-4	600	2	849	300
B3-5	200	3	240	
B3-6	1 000	8	850	125
B3-7	600	4	600	150
B3-8	500	7	491	
B3-9	1 000	9	2 041	111
B3-10	660	4	906	165
B3-11	910	8	1 282	113,8
B3-12	630	6	458	105
B3-13	942	5	1 145	188,4
Sum	33 060 m2	368	23 576 m²	

¹⁾ gjelder områder med frittliggende og konsentrert bebyggelse

3.2 Byggeområde for offentlig bebyggelse/allmennyttig formål

Området skal benyttes til barnehage. Bebyggelsen skal ha kjøreatkomst fra T5 og gangatkomst fra L7 (parken). Parkering, av- og påstigning løses langs T5. Utforming av barnehagens lekearealer skal vurderes mot lekearealer i tilliggende offentlige friområder. Dette for å sikre varierte aktivitetsmuligheter for ulike alderstrinn. T-BRA = 1 500 m2

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Felles bestemmelser for trafikkområdene

Opparbeidelsen av de offentlige trafikkområdene skal være i henhold til landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1. Uterommenes bruksverdi skal vektlegges. Vegetasjon og materialbruk skal ha en opparbeidelsesstandard som tåler intensiv bruk.

4.2 GS1 og GS2 (strandpromenaden)

Strandpromenaden mot sjøen skal opparbeides som en offentlig hovedturveiforbindelse. I tillegg skal den utformes for opphold og rekreasjon med tanke på kontakten ned til vannet. Inngjerding eller andre hindre for fri ferdsel langs sjøkanten tillates ikke. Strandpromenaden skal opparbeides slik at brannvesenet sikres atkomst til bebyggelse på begge sider. Promenaden skal ha en kjørbare bredde på minimum 3 m og tåle et akseltrykk på 16 tonn. Det skal avsettes areal til oppstillingsplasser for brannkjøretøy på 6 x 12m.

4.3 TT1, TT2, TT3, TT4 (allmenningen) og TT5 (torg)

Del av allmenningen som grenser til sjø skal utformes for opphold og rekreasjon med tanke på kontakten ned til vannet. Inngjerding eller andre hindre for fri ferdsel langs sjøkanten eller på flytebryggene tillates ikke. Kaikanten tillates ikke utstyrt med båtbåser. Det skal ikke tilrettelegges for bilatkomst til småbåtanleggene

Ytre del av allmenningen skal utformes slik at utsikt mot Lifjell ivaretas.

Allmenningen skal ha kjørefast dekke for utrykningskjøretøy, servicetrafikk, flyttetrafikk og varelevering. TT2 og TT5 er viktige krysningspunkt som skal opparbeides iht. landskapsplan som nevnt i § 2 pkt.1 og utformes slik at gående og syklende blir prioritert. Det vil si at biltrafikken kan passere, men at fotgjengerkryssingene markeres ved at gata heves, får annet belegg eller lignende.

4.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser langs T1, T2, T3 og T5 (hovedgaten) skal deles opp ved hjelp av høystammet vegetasjon som ikke er til hinder for sikt i frisisiksoner

4.5 Trafikkareal i tilknytning til kommunalteknisk anlegg, GS3

Konstruksjon for pumpestasjon under terreng tillates utvidet fra areal avsatt for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, utover offentlig trafikkareal, inntil vist byggegrense.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Felles bestemmelser for friområdene

Opparbeidelsen av friområdene skal være i henhold til landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1. Parkarealer skal planlegges i sammenheng og opparbeides samtidig med lekearealer for å sikre variert aktivitet og bruk av friområdene. L1 (buldreplassen) skal opparbeides med vegetasjon, store steiner og annet utstyr som legger til rette for klatring/ "buldring". F1, F2, L6 og L7 (parken) skal

opparbeides med hovedsaklig grønt preg, med vekt på store trær, gode sitteplasser og myk materialbruk.

5.2 Anlegg for lek

Lekearealer skal planlegges og opparbeides i henhold til lekeplassnormen for Stavanger kommune og godkjennes av parksjefen.

5.3 Friområde i sjø

Det tillates ikke permanente båtoppstillingsplasser eller båser i sjøområdet.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat småbåthavn

Privat småbåthavn omfattes av landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1, og skal opparbeides i henhold til denne.

6.2 Frisiktsoner

Det skal være fri sikt mellom 0,5 og 2,5 m over bakken. Enkeltstående hindre eller vegetasjon med diameter mindre enn 30 cm kan stå i frisiktsonen.

6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Maksimal høyde på bygg over bakken skal ikke overstige kote 5,4. Konstruksjon for pumpestasjon tillates innenfor areal regulert til trafikkformål under terreng, inntil vist byggegrense under terreng.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Opparbeidelsen av fellesområdene skal være i henhold til landskapsplan nevnt i § 2 pkt. 1. Dersom landskapsplan innebærer justering av fellesområder innenfor byggeområdet, kan dette godkjennes av byplansjefen, forutsatt at regulert lekeareal ikke reduseres. Felles gangareal i byggesonen innenfor B2 kan overbygges. Minste fri høyde er 4,5m. Felles gårdsplass, gangareal og lekeareal er felles for samtlige eiendommer eller seksjoner i byggeområdet de inngår i.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

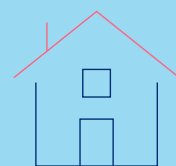
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Laberget 73, 4020 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 1299, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260170
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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



4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

8. 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.

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


EIENDOM NORGE

 Advokatforeningen



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no