PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

HUSABERGBAKKEN 95

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Husabergbakken 95, 4032 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 14, bnr. 1379

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1603 **Eiendomsverdi ref nr:** BR6925

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig bygget i 2000 med tilbygg fra 2010 og jevnlige oppgraderinger.

Bygningen er oppført med støpt plate mot grunn med ringmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon og etasjeskillere av trebjelkelag.
Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon og tekket med betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Boligen fremstår med normal aldring og slitasje sett i forhold til byggeår og konstruksjonsmåte. Det er registrert enkelte tilstands - og vedlikeholdsrelaterte forhold, samt begrensninger knyttet til kontroll av skjulte konstruksjoner og installasjoner.

Samlet vurderes boligen å ha normal standard ut fra alder, med behov for løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid.

For nærmere detaljer vises det til rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra byggeår.
Tak på tilbygg/vinterhage er iflg. eier nytt i 2023 ifbm. utbedring av en lekkasje i takvinduer..

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium.

Isolert bindingsverk med fasader av liggende kledning med lufting og musesperre.
Nyere kledning på sørveggen over tilbygg.

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gavl og takventil, samt isolasjon mot etasjen under.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
2 stk. trevinduer med 2-lags glass fra 2014 i 2. etg.
Takvinduer og trevinduer i vinterhage fra 2010 i 1. etg.

Ytterdører og terrassedører av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Terrasser med utgang fra 1. etasje på totalt ca. 68 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre, noe er fra 2010, modifisert i 2019 iflg. opplysninger fra eier.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet (flis i spisestue/vinterhage), samt malt gips på veggene og i taket.
Stue og spisestue pusset opp i 2018.
Diverse øvrig pusset opp i 2010 og 2023, se egen oversikt under "Tilbygg/mordernisering" .

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Gang - 5 mm
1. etg: Stue - 5 mm

Leca-pipe med sotluke plassert i stue i 1. etg., pusset pipe med beslagskrage og toppbeslag over tak.
Peisovn i stue i 1. etasje, med pusset brannvegg.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk på 90 cm høyde og håndløper.

Slette dører, fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje, opplyst totalrenovert i 2016 iflg. eier.
Det foreligger dokumentasjon for våtrommets oppbygging, membranløsninger eller utførelse.
Bør legges i boligmappa.no.

Flislagte vegger og malt tak.

Gulvet er flislagt og opplyst med varmekabler.

Det er målt fall på gulv utenfor dusjsone på ca. 1–3 mm pr. meter mot sluk under badekar.
I dusjsone er det registrert tilfredsstillende lokalt fall mot sluk.
Det er ikke registrert motfall på kontrollert strekning.
Oppkant ved dørterskel er målt til ca. 21 mm.

I dusjsone er det registrert plastsluk med synlig klemring og synlig membran/mansjett ved visuell kontroll. Utførelsen fremstår håndverksmessig tilfredsstillende på kontrollert punkt.
Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring grunnet fastmontert innredning. Membranens tilslutning og utførelse rundt dette sluket kunne derfor ikke verifiseres.
Membran på øvrige flater er skjult bak overflater, hvilket er normalt for konstruksjonstypen.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.
Det er også avtrekksventil i tak som er sentral Villavent, reguleres fra bod innenfor vaskerommet.

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

Vaskerom/teknisk i 1.etg. fra byggeår.
Ingen dokumentasjon fremvist.

Veggene og taket er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv med varmekabler, belagt med vinylbelegg.
Det er registrert ujevnt fall på gulv med fall mot innredning over sluk.
Terskelhøyde er målt til ca. 25 mm.
Gulv er utført med vinylbelegg.

Innredning med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og sikringsskap.

Avtrekksventil i tak, veggventil og luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

Bad i 1. etg er opplyst oppgradert i 2023 av eier.
Fremlagt dokumentasjon omfatter fakturaer for mikrosement, maling og montering av vegghengt toalett.
Oppgraderingen i 2023 omfatter overflatebehandling (mikrosement) på eksisterende flislagte konstruksjoner.

Mikrosement på vegger og malte plater i himling.

Gulv er belagt med mikrosement. Overflaten fremstår uten registrerte skader.
Det er målt svakt fall utenfor dusjsone, uten registrert motfall.
I dusjsone er det målt tilfredsstillende fall mot sluk.
Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp terskel er målt til ca. 50 mm.
Terskelhøyde/antatt oppkant er målt til ca. 30 mm.

Fremlagt dokumentasjon omfatter fakturaer for mikrosement, maling og montering av vegghengt toalett.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter full utskifting av sluk, membran eller komplett våtromsoppbygging.
Ved visuell kontroll av sluk er det registrert eldre type plastsluk med synlig smøremembran i klemring. Utførelsen fremstår håndverksmessig utført, men slukets alder og opprinnelige konstruksjon kan ikke fastslås ut fra fremlagt dokumentasjon.

Servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk i tak, tilluft fra spalte under dør og vindu.
Avtrekksventil i tak er sentral Villavent, reguleres fra bod innenfor vaskerommet.

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

KJØKKEN

Gå til side

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra 2010 iflg. eier.

Heltre benkeplate, med laminatplate som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, dampovn, stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.
Kjøkkenventilator er tilkoblet eget anlegg med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår og ulike oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
Fordelerskap er lokalisert i garderobe i entrè i 1. etg.
Hovedstoppekran er lokalisert ved varmtvannstank på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår og ulike oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
Inspeksjonsluke for stakeluke er lokalisert i garderobe i entrè i 1. etg.

Ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Avtrekk er kontrollert, anlegget forøvrig er ikke nærmere undersøkt.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2000, plassert i hjørne på Vaskerom/teknisk i 1. etg. med åpen tilkomst for kontroll.

Det er lokalisert sentralstøvsuger fra IPC-Foma plassert i bod i 1. etg..

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i Vaskerom/teknisk i 1. etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2016.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

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

Drenering fra byggeår.

Stripefundament med ringmur og støpt plate av betong, fra byggeår.

Terreng skråner bort fra bygning og har drenerende masser/sluk, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

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

Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

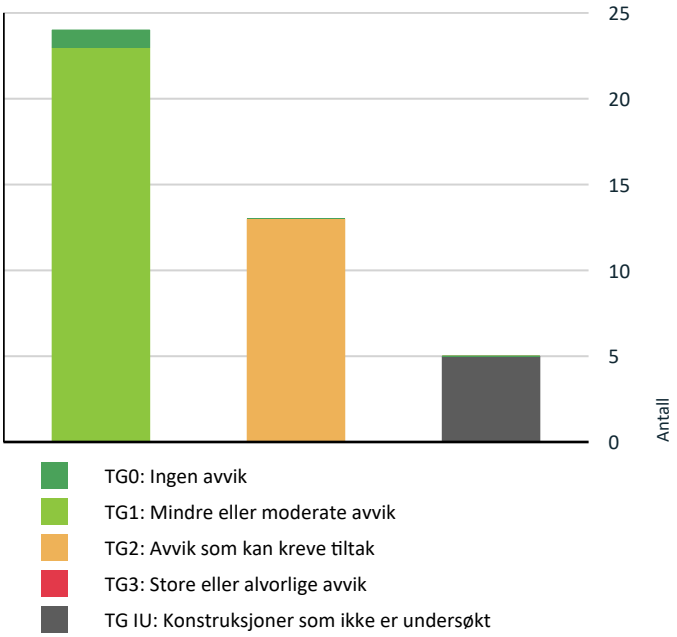
Bod (ekstern tilkomst)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Moderinisering	Nytt tak utbygg pga. lekkasje rundt takvinduer, ny kledning sørvegg over utbygg. Ny parkett i 1. etasje og gang 2. etasje. Innvendig maling trapper og gang oppe og nede, samt ett soverom oppe. Oppgradering bad 1. etasje, microsement samt nytt toalett, dusj, vask og skap.
2019	Modernisering	Oppgradering hage, erstattet hekk med gjerde, ny plen og nye terrasser inkl. sitte grop i sørøst hjørne.
2018	Modernisering	Installert el.bil lader (3.5 kW)
2018	Modernisering	Malt/pusset opp stue og spisestue.
2016	Ombygging	Nytt større bad 2.etasje, totalrenovert.
2010	Tilbygg	Vinterhage (spisestue) utbygg. Nytt kjøkken i tidligere spisestue, ny tv-stue i tidligere kjøkken. Ny romløsning 2. etasje ga 4 store soverom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra byggeår.
Tak på tilbygg/vinterhage er iflg. eier nytt i 2023 ifbm. utbedring av en lekkasje i takvinduer..
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll i høyden.

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar
Nedløp, beslag og takrenner av aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar
Isolert bindingsverk med fasader av liggende kledning med lufting og musesperre.
Nyere kledning på sørveggen over tilbygg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gavl og takventil, samt isolasjon mot etasjen under.

Kun observert fra bakkenivå/loft grunnet manglende utvendig sikker tilgang.

TG 1 Vinduer - nyere

Kommentar
2 stk. trevinduer med 2-lags glass fra 2014 i 2. etg.
Takvinduer og trevinduer i vinterhage fra 2010 i 1. etg.

Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

TG 2 Vinduer

Kommentar
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis påbegynt råteskade og generelt høy fuktighet i vindu/karm, noe som indikerer risiko for videreutvikling av fukt -/råteskader i dørene.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.
- Det bør følges med på utvikling av fukt og utføres lokal utbedring etter behov.

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdører og terrassedører av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis påbegynt råteskade og generelt høy fuktighet i dørblad/karm, noe som indikerer risiko for videreutvikling av fukt -/råteskader i dørene.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og at enkelte dører snart må skiftes ut.
- Det bør følges med på utvikling av fukt og utføres lokal utbedring etter behov.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasser med utgang fra 1. etasje på totalt ca. 68 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre, noe er fra 2010, modifisert i 2019 iflg. opplysninger fra eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet (flis i spisestue/vinterhage), samt malt gips på veggene og i taket.
Stue og spisestue pusset opp i 2018.
Diverse øvrig pusset opp i 2010 og 2023, se egen oversikt under "Tilbygg/mordernisering" .

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Gang - 5 mm
1. etg: Stue - 5 mm

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Leca-pipe med sotluke plassert i stue i 1. etg., pusset pipe med beslagskrage og toppbeslag over tak.
Peisovn i stue i 1. etasje, med pusset brannvegg.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk på 90 cm høyde og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Slette dører, fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad i 2. etasje, opplyst totalrenovert i 2016 iflg. eier.
Det foreligger dokumentasjon for våtrommets oppbygging, membranløsninger eller utførelse.
Bør legges i boligmappa.no.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert riss i en flis over dør.
- Det er registrert fuktskader på dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør følges med på evt. utvikling av riss i flis.
- Uegnede/skadde materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Tilstandsrapport

Badet er dokumentert totalrenovert i 2016.
Gulvet er flislagt og opplyst med varmekabler.

Det er målt fall på gulv utenfor dusjsone på ca. 1–3 mm pr. meter mot sluk under badekar.
I dusjsone er det registrert tilfredsstillende lokalt fall mot sluk.

Det er ikke registrert motfall på kontrollert strekning.

Oppkant ved dørterskel er målt til ca. 21 mm.

Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fallforhold utenfor dusjsone er svakt sammenlignet med dagens anbefalte praksis.
- Oppkant ved dørterskel er lavere enn anbefalt nivå på ca. 25 mm.
- Slukets utførelse og tilstand kunne ikke verifiseres grunnet manglende tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Løsningen har redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannlekkasje eller utilsiktet vannpåføring utenfor dusjsone.
Manglende tilgjengelighet til sluk medfører begrenset kontroll av et kritisk punkt i våtrommet.

Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige dersom badet fungerer uten registrerte fuktskader.
- Ved fremtidig ombygging eller utskifting anbefales justering av fallforhold og terskelløsning i tråd med gjeldende anbefalinger.
- Det anbefales at sluk gjøres tilgjengelig for kontroll ved senere arbeider.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Badet er dokumentert totalrenovert i 2016.

I dusjsone er det registrert plastsluk med synlig klemring og synlig membran/mansjett ved visuell kontroll. Utførelsen fremstår håndverksmessig tilfredsstillende på kontrollert punkt.

Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring grunnet fastmontert innredning. Membranens tilslutning og utførelse rundt dette sluket kunne derfor ikke verifiseres.

Membran på øvrige flater er skjult bak overflater, hvilket er normalt for konstruksjonstypen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll.
Utførelse og tilstand for membran og sluktilslutning på denne delen av badet er derfor ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilgjengelighet medfører begrenset kontroll av et kritisk punkt i våtrommet. Eventuelle skjulte feil eller utførelsesavvik kan ikke utelukkes uten demontering.

Det er vanlig at sluk under fastmontert badekar ikke er tilgjengelig ved ordinær tilstandsrapport.

Tiltak:
- Ingen konkrete tiltak vurderes som nødvendige utover at forholdet er en kontrollbegrensning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.
Det er også avtrekksventil i tak som er sentral Villavent, reguleres fra bod innenfor vaskerommet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad i 1. etg. er opplyst oppgradert i 2023 av eier.
Fremlagt dokumentasjon omfatter fakturaer for mikrosement, maling og montering av vegghengt toalett.
Oppgraderingen i 2023 omfatter overflatebehandling (mikrosement) på eksisterende flislagte konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Mikrosement på vegger og malte plater i himling.
Oppgraderingen i 2023 omfatter overflatebehandling (mikrosement) på eksisterende flislagte konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulv er belagt med mikrosement. Overflaten fremstår uten registrerte skader.
Oppgraderingen i 2023 omfatter overflatebehandling (mikrosement) på eksisterende flislagte konstruksjoner.

Det er målt svakt fall utenfor dusjsone, uten registrert motfall.

I dusjsone er det målt tilfredsstillende fall mot sluk.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp terskel er målt til ca. 50 mm.
Terskelhøyde/antatt oppkant er målt til ca. 30 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Badet er opplyst oppgradert i 2023 av eier.
Fremlagt dokumentasjon omfatter fakturaer for mikrosement, maling og montering av vegghengt toalett.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter full utskifting av sluk, membran eller komplett våtromsoppbygging.

Ved visuell kontroll av sluk er det registrert eldre type plastsluk med synlig smøremembran i klemring. Utførelsen fremstår håndverksmessig utført, men slukets alder og opprinnelige konstruksjon kan ikke fastslås ut fra fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at våtrommets tettesjikt og sluk er etablert eller utskiftet i 2023.
Det er derfor usikkerhet knyttet til våtrommets konstruksjonsmessige alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på full rehabilitering medfører usikkerhet rundt våtrommets tekniske levetid og oppbygging.

Oppgraderingen fremstår i hovedsak som en overflatefornyelse, og badet kan ikke uten videre anses som et nytt våtrom fra 2023.

Tiltak:
- Det anbefales at kjøper innhenter ytterligere dokumentasjon dersom det foreligger.
- Ved fremtidig rehabilitering bør full våtromsoppbygging dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk i tak, tilluft fra spalte under dør og vindu.
Avtrekksventil i tak er sentral Villavent, reguleres fra bod innenfor vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Kommentar

Vaskerom/teknisk i 1.etg. fra byggeår.
Ingen dokumentasjon fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene og taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulv med varmekabler, belagt med vinylbelegg.

Det er registrert ujevnt fall på gulv med fall mot innredning over sluk.
Terskelhøyde er målt til ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk på kontrollert strekning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulv ved lekkasje eller søl.

Tiltak:
- Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av korrekt fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Tilstandsrapport

Sluk er plassert under innredning og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.
Gulv er utført med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sluk var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilgjengelighet medfører begrenset vurderingsgrunnlag.

Tiltak:
- Ingen konkrete tiltak vurderes som nødvendige utover at forholdet er en kontrollbegrensning.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekksventil i tak, veggventil og luftespalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra 2010 iflg. eier.
Heltre benkeplate, med laminatplate som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, dampovn, stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.

Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator er tilkoblet eget anlegg med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår og ulike oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
Fordelerskap er lokalisert i garderobe i entrè i 1. etg.
Hovedstoppekran er lokalisert ved varmtvannstank på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår og ulike oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
Inspeksjonsluke for stakeluke er lokalisert i garderobe i entrè i 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Avtrekk er kontrollert, anlegget forøvrig er ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:

Naturlig luftsirkulasjon med veggventiler og tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Kommentar

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2000, plassert i hjørne på Vaskerom/teknisk i 1. etg. med åpen tilkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Kommentar

Det er lokalisert sentralstøvsuger fra IPC-Foma plassert i bod i 1. etg..
Ikke testet eller nærmere undersøkt.

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

Kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i Vaskerom/teknisk i 1. etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2016.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.
Eventuell vurdering av risiko for liv, helse og materielle verdier er behandlet under punktet Helse, miljø og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

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

TG 1 Drenering

Kommentar

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Stripefundament med ringmur og støpt plate av betong, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Terreng skråner bort fra bygning og har drenerende masser/sluk, der dette er tilgjengelig for kontroll.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. - Brannslukker er ikke lokalisert/er over 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Bod (ekstern tilkomst)



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Antatt samme år som boligen

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

Vedlikehold
Stedvis vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Ekstern bod

Enkel bod oppført i antatt uisolert bindingsverk med gipsede overflater innvendig og liggende kledning utvendig.
Pulttak med sperrekonstruksjon og undertak i tre, tekket med asfaltpapp.

Enkel boddør i tre.

Bygget har stedvis avvik og vedlikeholdsbehov.

Ikke nærmere vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

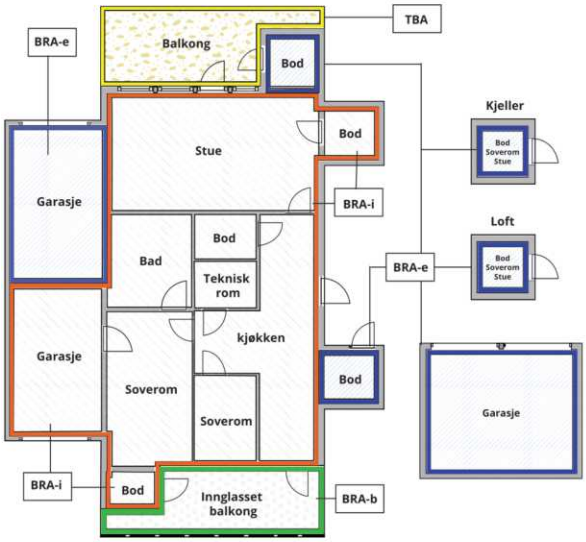
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	
1. Etasje	106			106	68
SUM	**179**				**68**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, bod/kott		
1. Etasje	Entrè/gang/trapp, bad, vaskerom/teknisk, tv-stue/kontor, stue/kjøkken, spisestue/vinterhage, bod		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Terrasser med utgang fra 1. etasje på totalt ca. 68 m2, medtatt under TBA.
- Ekstern bod på ca. 12 m2, denne er ført som egen bygning under BRA-e i egen arealoppstilling, men er ikke nærmere kontrollert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Bod (ekstern tilkomst)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Øvrige opplysninger:

- Ekstern bod på ca. 12 m2, denne er medtatt i arealoppstillingen under BRA-e, men er ikke nærmere kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	0
Bod (ekstern tilkomst)	0	0

Kommentar

Enebolig	Det er tilrettelagt/etablert for bad/vaskerom i Bod 01 og vaskerom/teknisk i Sportsbod og det er dette som er lagt til grunn for at det ikke er registrert areal til S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1379	0	0	373.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Husabergbakken 95

Hjemmelshaver
Hansen Jone Thunes, Hansen Kari Rosnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse. Området består hovedsakelig av småhus/rekkehus/leiligheter. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage og nærservice. Vanlig infrastruktur for området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Beb. plan for Gauselbakken sør, felt B4 og B5
PlanID: 1550B04B05

Om tomten

Åpen og lys tomt. Opparbeidet med ekstern bod, biloppstillingsplass, hage/platting m.m.

Tinglyste/andre forhold

I grunnboken er det tinglyst vanlige rettigheter for området, herunder ledningsretter som f.eks. vann/avløp/strøm/fiber.
Det foreligger ingen tinglyste forhold som påvirker vurdert tilstand, bruksrett eller vedlikehold utover normal praksis.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	06.03.2026	Manglet innføring av areal på 68 m2 under BTA i arealoppsettet

For gyldighet på rapporten se forside

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BR6925

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jone Thunes Hansen	Kari Rosnes Hansen

Gateadresse
Husabergbakken 95

Poststed	Postnr
STAVANGER	4032

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjemsidige

Polise/avtalenr.: 83702007

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260027

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av hovedbad i 2. etg i 2016. Bad 1. etg. fikk ny overflate av microsement i 2023 utført av Zenzorama
Arbeid utført av	Forus-Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Strippet ned til stender og bygget på nytt for bad i 2. etg. Bad 1. etg. ikke oppgradert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt kjøkken tilkoblet avløp i 2010
Arbeid utført av	Osv. Sivertsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i tak vinterhage rundt Velux takvindu. Reparert med ny montering og nytt tak i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I forbindelse med nytt kjøkken og vinterhage og ny romløsning soverom. Nytt bad, spotter i Tv stue og installasjon el.bil lader. Har papirer på det meste.
Arbeid utført av	Flere ganger arbeid på el. anlegg.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Installert 3,5 kW lader

Document reference: 301260027

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak og ny fasade på deler av sørside utført av faglært. Diverse arbeid på terrasser (på bakken) ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Kaph Entrepenør og Byggmester Bob

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forsikrings rapporter i forbindelse med vannlekkasje kjøleskap og lekkesaje i tak rundt takvinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tinglyst parkering i garasje i naboblokk (Husabergbakken 63)

Document reference: 301260027

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jone Thunes Hansen	845ef8fb7604460955a45 9de3262fc8173065a72	03.03.2026 12:54:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Rosnes Hansen	9b203474541b4eacae08c 1816c78b93d55be7e8d	09.03.2026 09:59:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Husabergbakken 95, 4032 STAVANGER	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257575**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4814711**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1379**
Seksjonsnummer **—**	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 **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
168,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,83 kWh/m²	**25 172 kWh**



Husabergbakken 95, 4032 STAVANGER

Detaljering

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

Husabergbakken 95, 4032 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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



BEBYGD AREAL (BYA) : 541,5 m2

BRUKSAREAL:

	Areal:	BRA	BRA-K	BA
	1. Etg.	97,1 m2	90,1 m2	97,1 m2
	1. Etg.	73,2 m2	73,2 m2	43,9 m2
39	sum:	170,3 m2	163,3 m2	141,0 m2
40	sum:	170,3 m2	163,3 m2	141,0 m2
41	sum:	170,3 m2	163,3 m2	141,0 m2
42	sum:	170,3 m2	163,3 m2	141,0 m2
43	sum:	170,3 m2	163,3 m2	141,0 m2

I tillegg kommer garasje i fellesanlegg

BYGGEMELDING 30.06.98 VEDL. 19

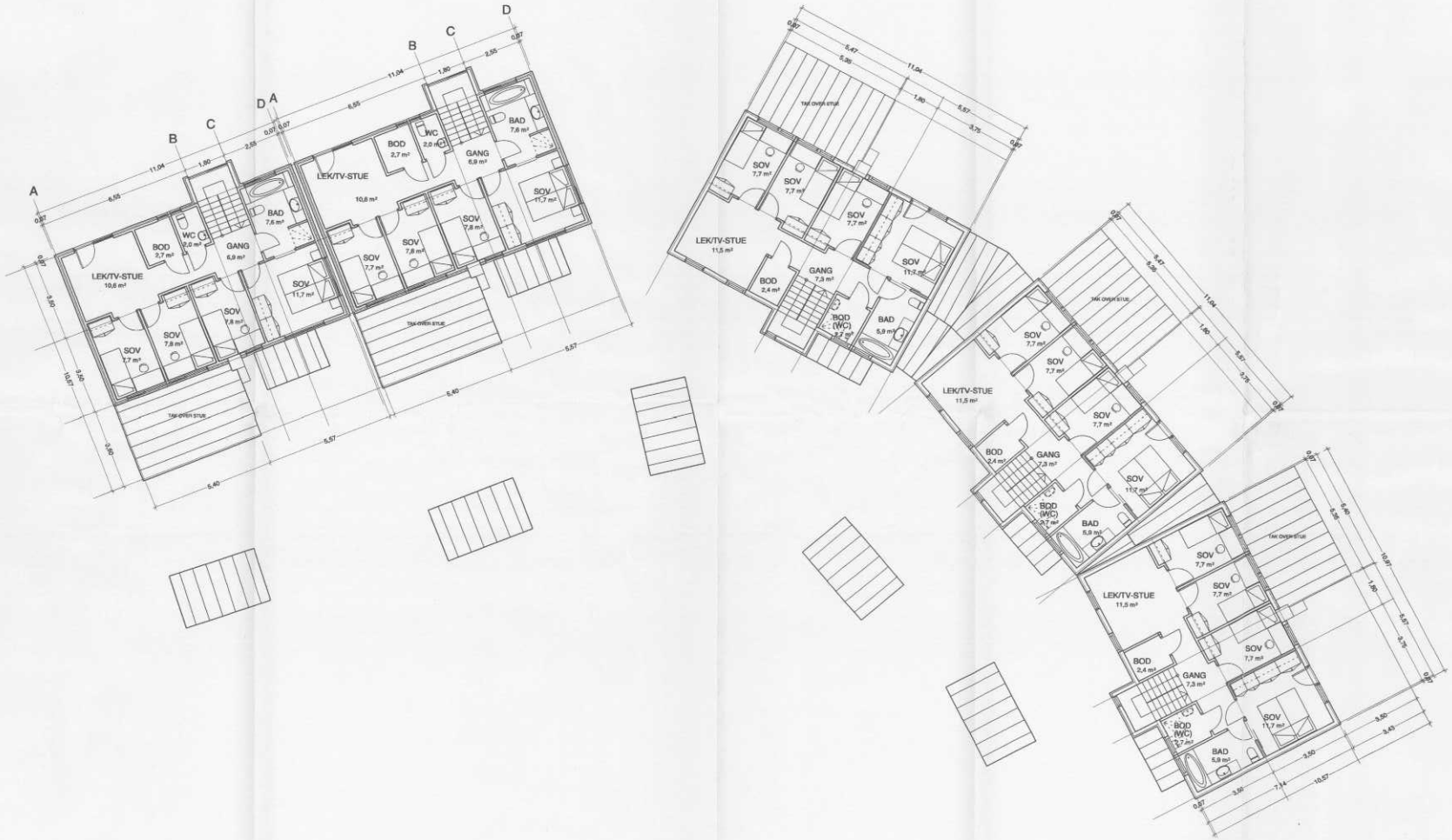
REV	DATO	SIGN.	KORRIGERES

PROSJEKT:
AS BETONG
GAUSELBAKKEN SØR BYGGETRINN 2
HUS 39-43

TITTEL:
PLAN 1.ETG

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	30.06.98	97-417	157	-

ARKITEKTKONTORET
VEST AS
St. Olavsgt. 29
Postboks 595
4001 SANDNES
TELEFON: 51603500
TELEFAX: 51603599
Sendes: -
Tegnet av: -
Kontrol:



STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALT BYGNINGSVESEN
01 JULI 1998
J.nr. S. ID
Ark.nr.

BYGGEMELDING 30.06.98 VEDL. 20

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
AS BETONG
GAUSELBAKKEN SØR BYGGETRINN 2
HUS 39-43

TITTEL
PLAN 2.ETG

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	30.06.98	97-417	158	-

ARKITEKTKONTORET
VEST AS
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4301 SANDNES
TELEFON: 51622500
TELEFAX: 51622555

Saksbeh. -
Tegnet av -
Kontroll



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. BYG. BYU
0 1 JULI 1998
J.nr. S.ID
Ark.nr.

BYGGEMELDING 30.06.98 VEDL. 21

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
AS BETONG
GAUSELBAKKEN SØR BYGGETRINN 2
HUS 39-43

TITTEL
FASADER

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	30.06.98	97-417	163	-

ARKITEKTKONTORET
VEST AS
St. Olavsgt. 30
Postboks 968
4001 STAVANGER
TELEFON: 51832500
TELEFAX: 51832550

Sakshnl.
Tegnet av
Kontrollert

Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling **Byggesaksavdelingen**

A/S Betong
PB.55

4301 SANDNES

Stavanger, 11.10.2000

Deres ref:
Vår ref: ARE-99/11450 -004
Ark: BYG 14/1160
Jnr: 054637/00

Midlertidig brukstillatelse
Gnr./bnr. 14/1160. Byggested: Husabergbakken 95,

Tiltakets art: NYBYGG BOLIG

Tilhørende og utført etter bygningsrådets vedtak av 02.11.1999 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.
Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Tomten planeres med fall fra huset.
2. Rørleggerattest og kart med bunnledninger inntegnet.

Igangsatt: 10.03.2000.

Byggemelding mottatt:01.07.1998.

Påpekte mangler må rettes innen: 01.12.2000.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes.

Kjell Viste
sjefsingeniør

Arne Reilstad
avd.ingeniør

Kopi til:
Unibo A/S, Storgt.41, 4307 SANDNES

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon:.51507090 Faks 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Krusebo A/S
Storgata 41

4307 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR	JOURNALNR	DATO
	ARE-99/11450	**BYG 14/1379**	**04244702**	**22.08.2002**

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.14/1379. Byggestedsadresse: Husabergbakken 95

Tiltakshaver:
Tiltakets art: NYBYGG BOLIG

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet) 02.11.1999.

Igangsatt:10.03.2000.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Byggesak, 22.08.2002

Kjell Viste
sjefsingeniør

Arne Reilstad
avd.ingeniør

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Prosjekt X AS mesterbygg
Austbøsletta 5

4085 HUNDVÅG

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	EMS-09/7360	BYG 14/1379	46924/09	02.09.2009

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU3334/09

TILLATELSE TIL TILTAK
Gnr./bnr.14/1379. Byggestedsadresse: Husabergbakken 95
Tiltaksklasse: 1

Tiltakshaver: Jone Hansen
Tiltakets art: ENDRING AV BYGG/UTVENDIG TILBYGG
Ansvarlig søker: Prosjekt X AS mesterbygg
Saken er behandlet som søknad om tillatelse til tiltak etter plan og bygningslovens § 93. Krav om ansvarlig firma utløses ikke.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Det tillates oppført en vinterhage på 17 m2 som vist i bebyggelsesplan 1550 gauselbakken sør, Felt B4 og B5. Tilbygget skal være uisolert og tillates ikke innlemmet i eksisterende bolig.**
3. Ansvarlig søker skal sørge for anmodning om ferdigattest.
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28,29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Eirik M. Strøm
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 JULI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Byggekart over:

Gnr.:	14
Bnr.:	1379
Adresse:	Husabergbakken 95
Areal:	373,4m2
Hjemmelshaver:	Jone Hansen Kari Rosnes Hansen
Målestokk:	1:500
Kultur og byutvikling Oppmålingsavdelingen,	17.06.2009

Målebrev koordinatbestemt: Ja

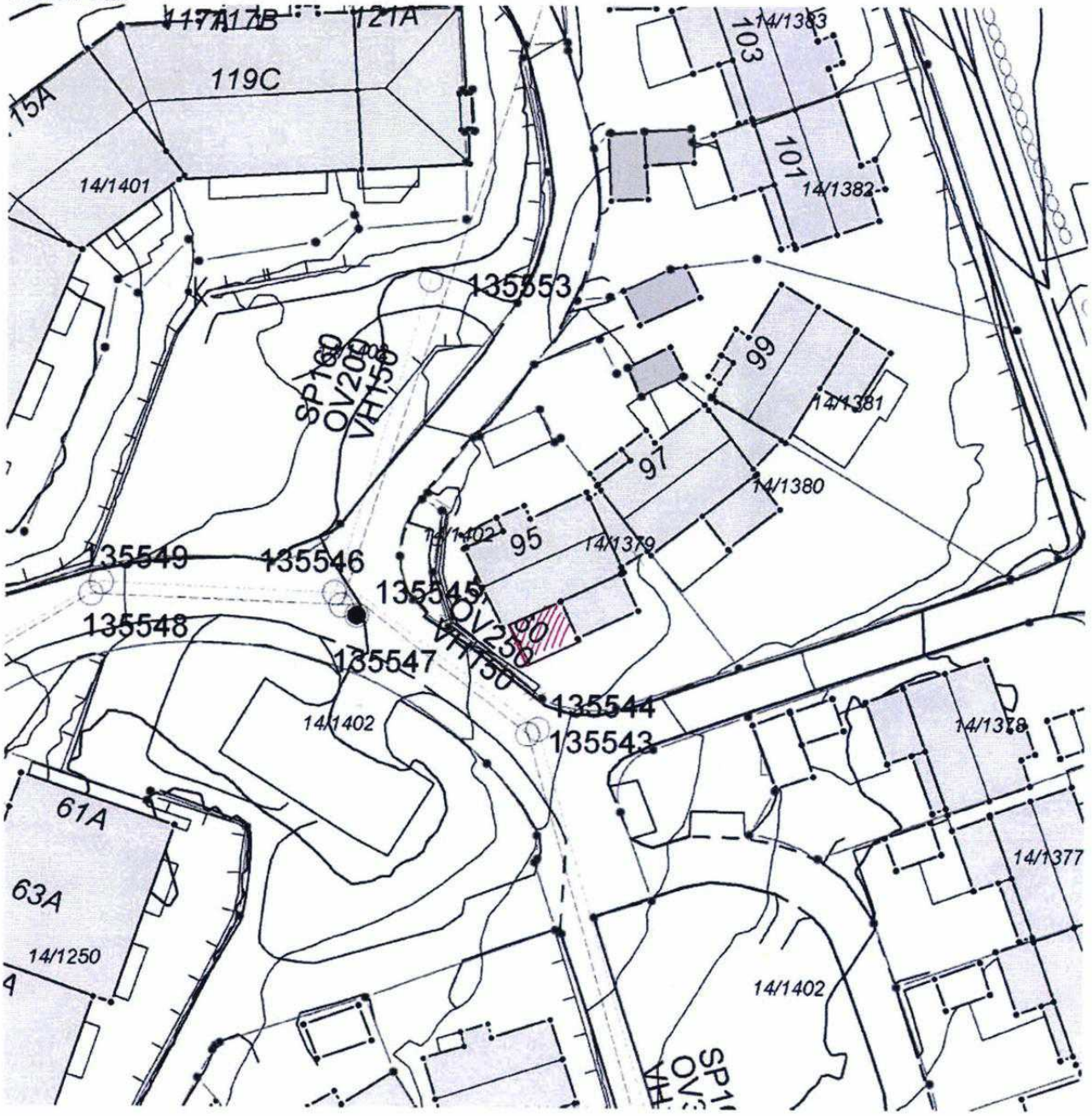
Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaring vedlegges.

Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Høydegrunnlag: NN 1954.

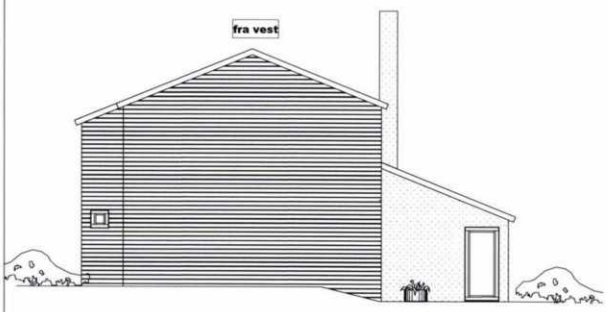
Håkon Yttri



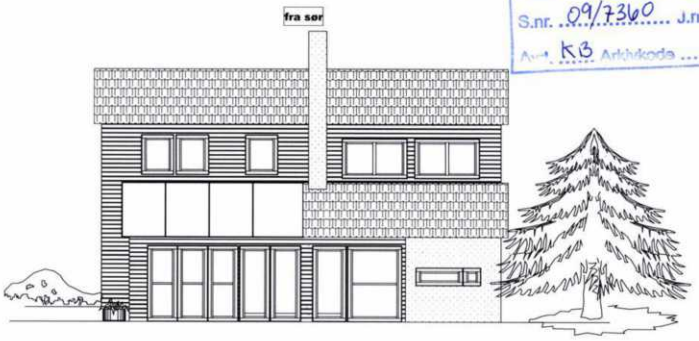
EMS

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 JULI 2009
S.nr. 09/7360 J.nr. 39554/09
Avd. KB Arkivkode L42

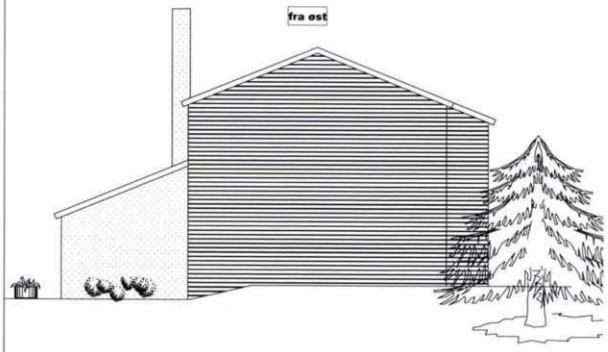
fra vest



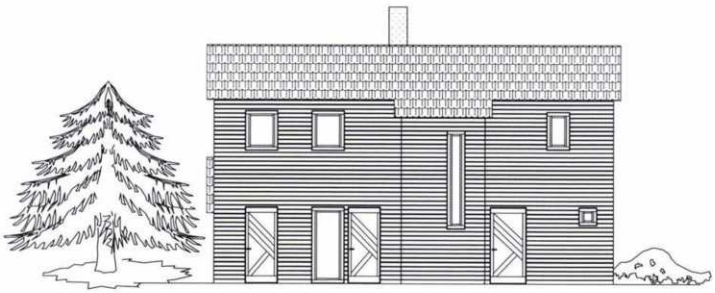
fra sør



fra øst



fra nord



prosjekt as	Vinterhage med glasstakk	30.06.2009 A3 M 1 :100

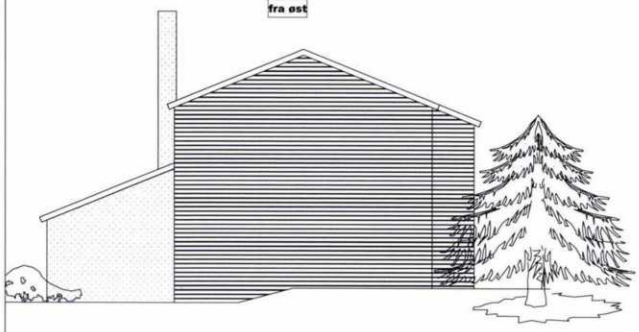
Austbøsletta 5
4085 Hundvåg

T 51 01 29 64
F 51 01 29 65
info@prosjekt-s.no

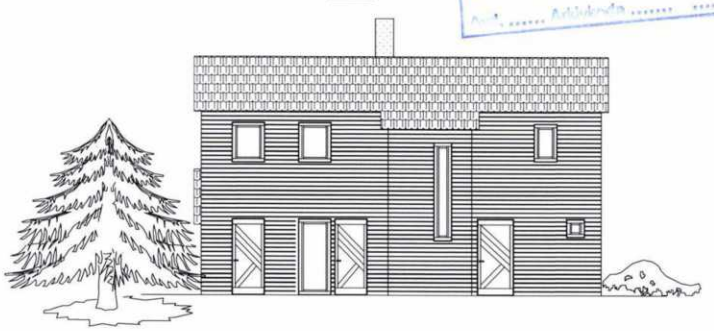
byggherre	: Jane Hansen
prosjekt	: Vinterhage med glasstakk
adresse	: 4032 Stavanger : Husabergbakken 95
Gnr	: 14
Bnr	: 1379
grr	: 77175

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 JULI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Ark. ..... Arkivkode ....

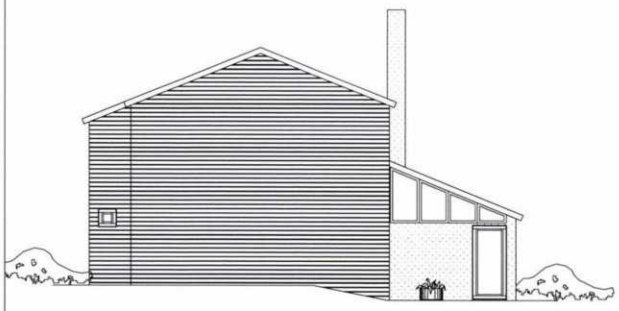
fra øst



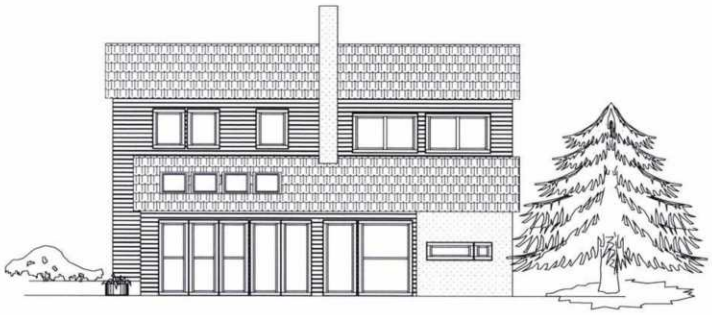
fra nord



fra vest



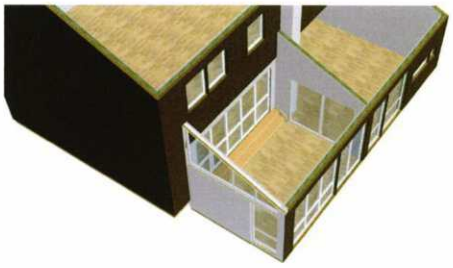
fra sør

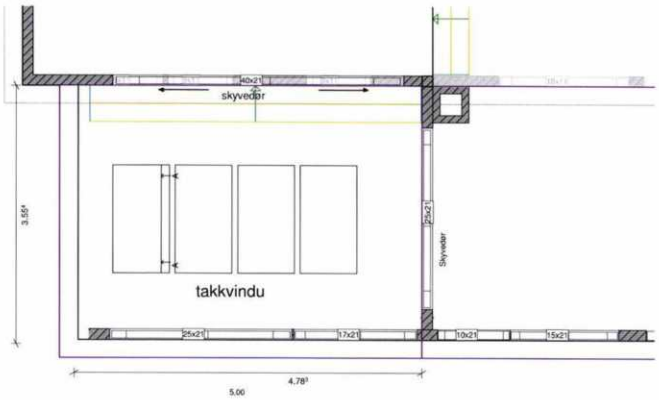


prosjekt as	Vinterhage med Takkvinduer	30.06.2009 A3
		M 1 :100

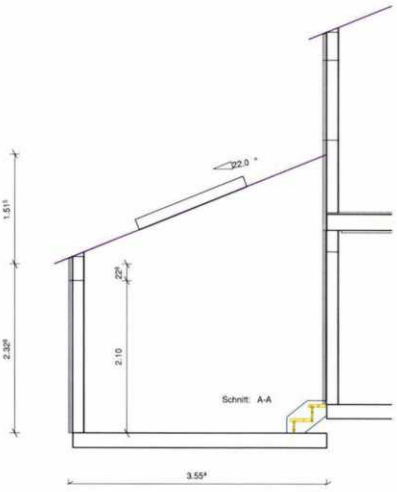
Austbøslitta 5
4085 Hundvåg
T 51 01 29 64
F 51 01 29 65
info@prosjekt-s.no

byggherre	Jone Hansen
prosjekt	Vinterhage med Takkvinduer
adresse	4032 Stavanger Husabergbakken 95
Gnr	14
Bnr	1379
pnr	77175









STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 JULI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....

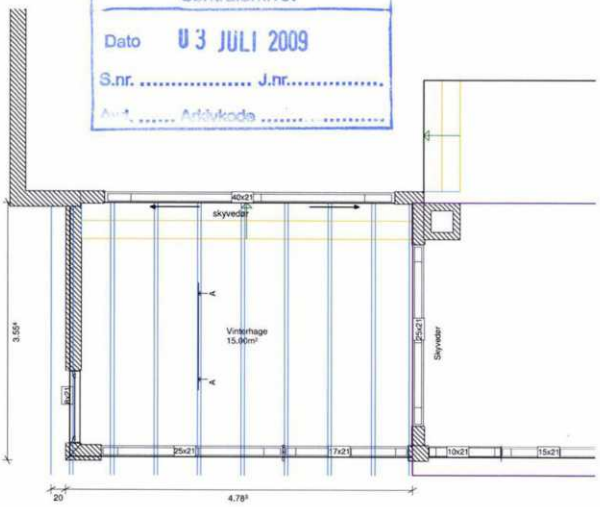
prosjekt as	Vinterhage med takkvinduer	30.06.2009 / A3
		M 1:50

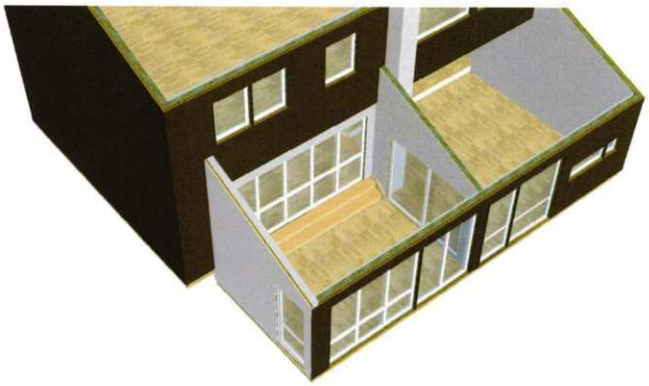
Austbøsletta 5
4085 Hundvåg
T 51 01 29 44
F 51 01 29 45
info@prosjekt-s.no

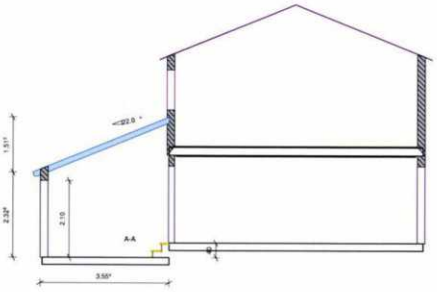
byggherre	Jone Hansen
prosjekt	Vinterhage med Takkvinduer
adresse	4032 Stavanger Hustadvigbakken 95
Gnr	14
Bnr	1379
per	77175

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 JULI 2009
S.nr. ..... J.nr.....
Ark. ..... Arkivkode .....









prosjekt as	Vinterhage med glasstakk	30.06.2009 A3
		M 1 : 50

Austbøsletta 5 4085 Hundvåg T 51 01 29 64 T 51 01 29 65 info@prosjekt-s.no	byggherre prosjekt adresse Gnr Bnr jnr	Jone Hansen Vinterhage med glasstakk 4032 Stavanger Husabergbakken 95 14 1379 77175

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Prosjekt X AS mesterbygg
Austbøsletta 5

4085 HUNDVÅG

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	ARE-09/7360	BYG 14/1379	46515/10	18.08.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 14/1379. Byggestedsadresse: Husabergbakken 95
Tiltakshaver: Jone Thunes Hansen
Tiltakets art: ENDRING AV BYGG/UTVENDIG TILBYGG

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 02.09.2009 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Arne Reilstad
saksbehandler

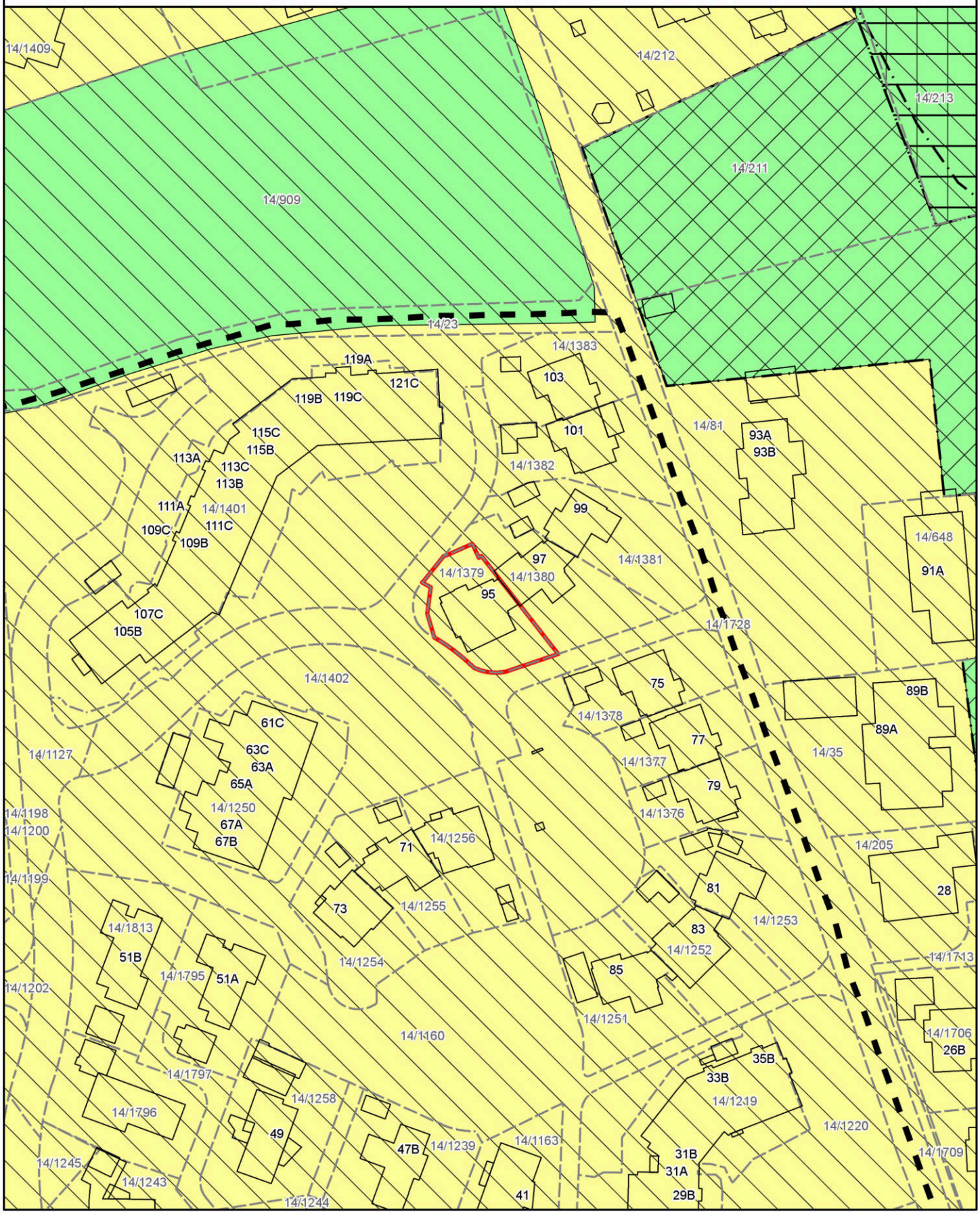
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1379/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

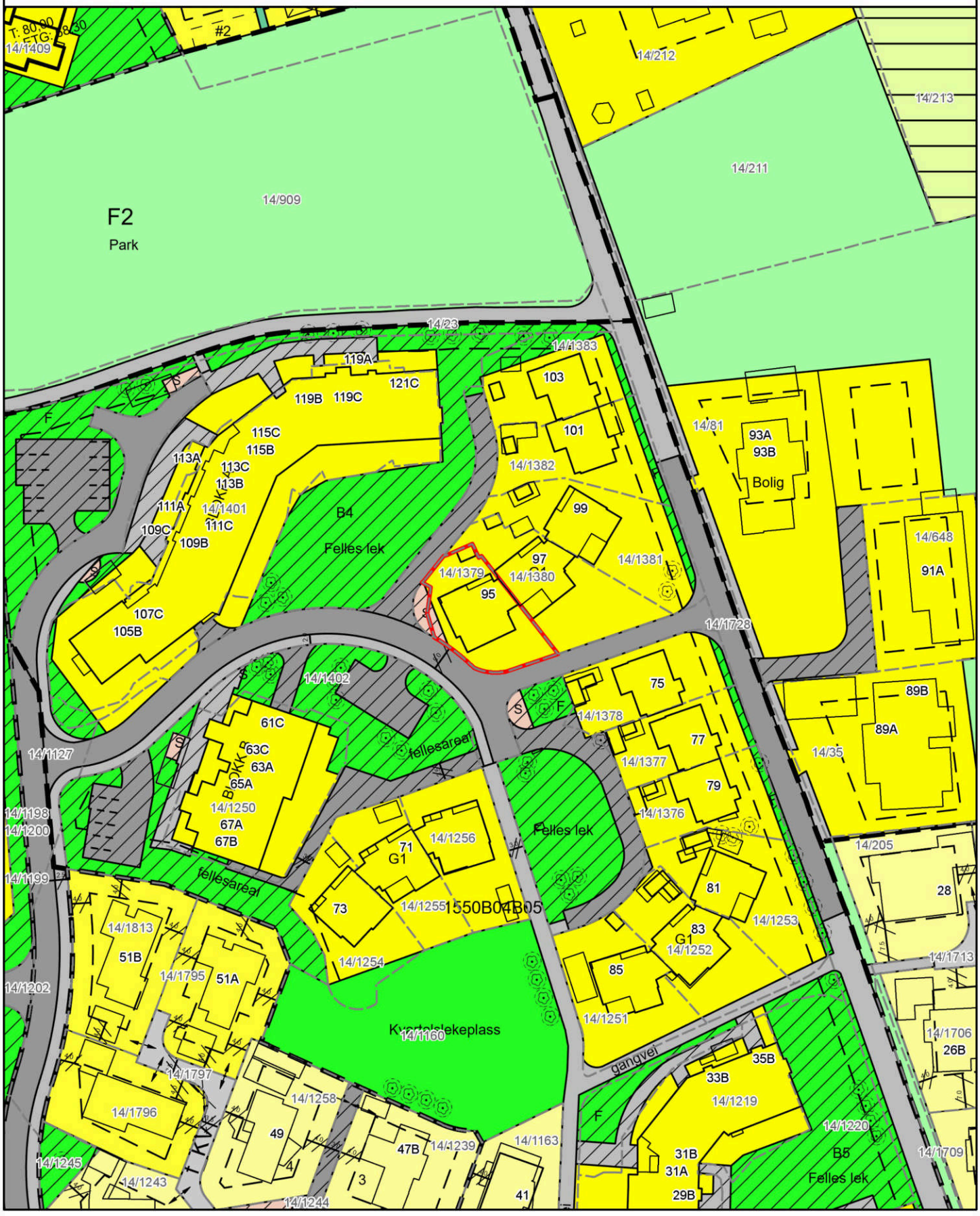


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1379/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1550B04B05
Ikrafttredelsesdato: 4.12.1997

Stavanger kommune



UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Bebyggelsesplan Gauselbakken-sør, felt B4 og B5 i plan 1550, Hinna bydel

Vedtatt i kommunalstyret for byutvikling 04.12.1997

Endret § 1 i henhold til byplansjefens vedtak 21.10.2002, i medhold av pbl § 28-1.

Endret § 1 i henhold til byplansjefens vedtak av 30.01.2017, i medhold av pbl § 12-14

I tillegg til reguleringsbestemmelsene gjelder følgende utbyggingsbestemmelser:

§1. Bebyggelsen skal utbygges i henhold til vedtatt bebyggelsesplan. Dette gjelder også boder, carporter og søppelskur. Takoppbygg og tilbygg tillates kun der det er vist på planen. Vinterhage på inntil 17 m² i en etasje, innebygd i glass, tillates for hustype G og G1 som vist i planen. For hustype G1, tillates et tilbygg på kjøkken og biigang på inntil 6 m² i en etasje som vist på planen. Formspråk og materialbruk skal være tilnærmet lik utførelse av eksisterende bygg. Tilbygget skal utformes i samsvar med prinsippskisse datert Metamorf Arkitekter 01.12.2016 og gå helt ut til trappeutstikket.

§2. Parkering skal være i underetasjen på blokkene samt på viste felles plasser. Unntatt er tomtene 39-43 og 47-52.

§3. Steingjerder langs Gauselbakken og Husaberget skal istandsettes og sikres av utbygger og vedlikeholdes av den enkelte bolig som får disse situert i sitt hageareal. Fellesskapet (velforening/borettslag) vedlikeholder steingjerder som ligger på fellesareal.

§4. Innenfor frisiktstrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§5. Trær langs steingjerder og beplanting markert på planen skal bevares. Forøvrig skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad beholdes.

§6. Som en del av de tekniske planer skal planen ha godkjent utendørsplan inkl. ny og gammel vegetasjon for kvartalslekeplass, lekeplasser og andre fellesarealer. Denne skal være godkjent før utbygging kan starte. Lekeplassene skal ferdigstilles i takt med den øvrige opparbeidelsen og utbygging.

§7. Nye adkomstveier til tomtene skal være opparbeidet før boligbygging kan igangsettes.

§8. Gauselbakken 58, 60, 62 og 64 skal ha biladkomst via felt 4B. Gauselbakken 64 skal ha sin rettighet ang. biladkomst knyttet til nåværende eiers (H. Haugland) eierforhold. Etter nytt eierforhold skal biladkomsten for nr. 64 være via bebyggelsesplan 1606.

§9. Området for 3 eneboliger vest for adkomstveien i sør skal ha disse bestemmelsene i tillegg til §1-7:

a) Hver tomt kan bebygges med 1 enebolig i inntil 2 etasjer innenfor vist byggesone.

b) Ingen tomt kan ha bebygd areal mer enn 35% av tomtens nettoareal. Garasjer kan bygges inntil 35 m² og inngår i bebygd areal. Garasjene skal tilpasses bolighuset. Dersom garasjen plasseres parallelt med adkomstveien kan den plasseres inntil 1,0 m fra veglinjen. Blir garasjen plassert vinkelrett på adkomstvei skal avstanden til vei være minst 5,0 m.

c) Bolighus skal plasseres innenfor vist byggesone og med møneretning som angitt på planen.
Vegg nærmere nabogrense enn 4 m må utføres i brannklasse B30 hvor dette er påført planen. Største tillatte mønehøyde skal være 8,5 m regnet fra gjennomsnitt eksisterende terreng. Takvinkler skal være mellom 36 og 43 grader. Takoppbygg, arker m. v. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde. Enkelgarasjer skal ha maks 3,5 m mønehøyde regnet i fra ferdig golv. Dobbelgarasje maks 4,0 m. Terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terreng og det skal unngås terrasser på søyler.

Hvor særlige grunner foreligger kan kommunen etter begrunnet og dokumentert søknad gjøre unntak fra bestemmelsene i planen.

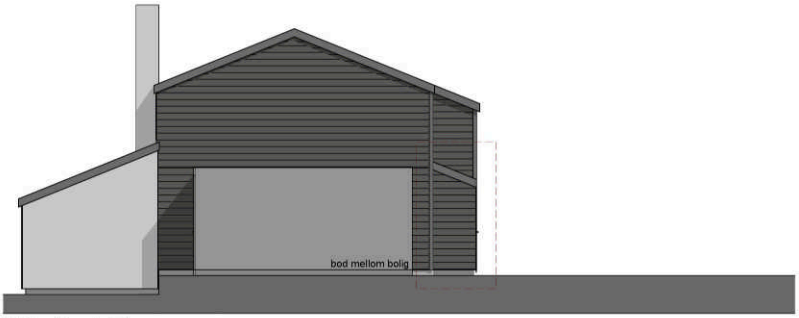
HUS TYPE G1

Prinsippløsning for tilbygg av kjøkken
etter preakseptерte ytelser



1:100 Fasade Nord - ny

HUSTYPE G1 -prinsippløsnig for tilbygg av kjøkken



1:100 Fasade Øst

HUSTYPE G1 -prinsippløsnig for tilbygg av kjøkken



1:100 **Fasade Sør** *ingen endringer etter nytt forslag av kjøkkentilbygg*



1:100 **Fasade Vest** *ingen endringer etter nytt forslag av kjøkkentilbygg*

metamorf arkitekter post@metamorfarkitekter.no m: 94 19 24 49	Prosjekt: Husabergbakken 71	Oppdragsgiver: Silja Jensen og Eric Paulsen	Fase: Mindre endring til plan, Jm bebyggelsesplan for Gauselbakken Sør B4 og B5, rev 2002, rev. 2016	Tegning: Fasader - nye	Gnr / Bnr / #Site Custom	Oppdragsleder: SJ Oppdragsnr.: 16105	Arkitekt: SJ Kontr.: SJ	Målestokk: 1:100 / A3 Dato: 01.des 2016	Tegn. nr.: **A F 01** Fag Type Dig	Rev.: Løsemi

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	04.02.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	14	Bnr:	1379	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Husabergbakken 95						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	9600

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

20.08.2025 Terminfaktura Kr 9600 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	178	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1084,91
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	267	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1258,91
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	178	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1484,08
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	267	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1796,24

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

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1379/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Returneres til:
EiendomsMegler 1
Kirkegt. 2, P.b. 167
4001 STAVANGER
Tlf. 51 50 90 90, Fax 51 89 53 15

TINGLYST
- 3 OKT. 2000
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 15200

Skjøte[1]

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	Stavanger	14	1379			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

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

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.935.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 285.000,-

Overdragelsen gjelder nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
980 880 125	Betong AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
06 05 67 [redacted]	Jone Thunes Hansen	[ ] Ja [ ] Nei	
10 11 71 [redacted]	Kari Rosnes Hansen	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 15200 Tinglyst: 03.10.2000 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 6/2-2026

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Steinar Bjørgo Tollef Erga

BJARNE RISA
STEINAR BJØRGO
TOLLEF ERGA

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SIGMUND TRAA

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato 14/2 - 2000

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Skal tinglyses på eiendommen gnr. 14 bnr. : 1379

Kommunens og Lyse Energi`s rettigheter og plikter:
Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning i henhold til normer for kommunaltekniske anlegg inne på tomten der dette er nødvendig. Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlig vann, avløpsledninger og elektriske ledninger over eiendommen samt å føre tilsyn med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Hvor Lyse Energi har liggende 50 kV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terrenghøyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrasè. Tilsyn med dette påhviler Lyse Energi.

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforyningslinjer/kabler tilhørende Lyse Energi på arealet, har energiverket rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Lyse Energi har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på eiendommen samt å reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Foretar kommune eller Lyse Energi arbeider som nevnt i 1. - 4. ledd, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Opprettelse av velforening til å forestå opparbeidelse og vedlikehold av fellesareal:
Det opprettes en velforening til å forestå vedlikehold av det enkelte felts fellesareal, samt disponering av midlene avsatt til opparbeidelsen.

Kjøper og evt. fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til medlemskap i velforeningen for fellesarealet, samt til å delta i stiftelsen av sådan.

Velforeningen bestemmer selv i henhold til vedtekter opptak av eventuelt andre medlemmer, herunder leieboere.

Velforeningen ved styret har i henhold til vedtekter fullmakt til å underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealet. Videre har velforeningen myndighet til å utferdige eventuelle påbud på sameiernes vegne, og om nødvendig behefte fellesarealet for felles formål.

Velforeningen har rett til å forlange at skader og mangler på fellesarealet som skyldes kjøper eller andre han står ansvarlig for, blir utbedret uten opphold.

Om nødvendig kan velforeningen foreta de nødvendige utbedringer og reparasjoner for kjøpers bekostning.

Skade på fellesarealene som ikke kan kreves dekket og utbedret av en eller flere navngitte sameiere, skal velforeningen besørge dekket for sin regning.

Kjøper og eventuelle fremtidige eiere av eiendommen gir avkall på rett til å kreve sameiet til fellesarealet oppløst, jfr. sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6 § 1 annet ledd, jfr. § 15.

Diverse
Nabo har rett til å utføre vedlikehold på vegg i nabogrense til kjøpers eiendom.

Nabo som har vegg mot kjøpers eiendomsgrense har tillatelse til å legge drensledning, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over kjøpers eiendom.

Kjøper må selv sette i stand og bekoste eventuell skader på nabos eiendom. Dette gjelder selvom det ikke kan godtgjøres at kjøper har skyld i oppståtte skader.

Husabergbakken 95

Nabolaget Nådlandsberget/Gauselnuten - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	5 min 0.5 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Norlights Montessoriskole Stavange... 60 elever, 3 klasser	16 min 1.4 km
Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Jåttå videregående skole	18 min
Tryggheim Forus vgs	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gauselsenteret Linje X31	7 min 0.6 km
Gausel stasjon Linje L5	8 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 10.3 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Dronningåsen barnehage (0-5 år) 103 barn	5 min 0.3 km
Gauselbakken barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Biss Preschool (1-5 år) 101 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Gausel	6 min
Rema 1000 Storaberget	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stadionparken	20 min
Apotek 1 Forus	17 min
Hinna Vinmonopol	20 min

SPORT

Gausel skole	7 min
Kviebakken balløkke	8 min
CrossFit Centrum	16 min
MOVA Forus	20 min

«Jeg går gjennom nabolaget hver dag til den Britiske skolen og liker området veldig godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

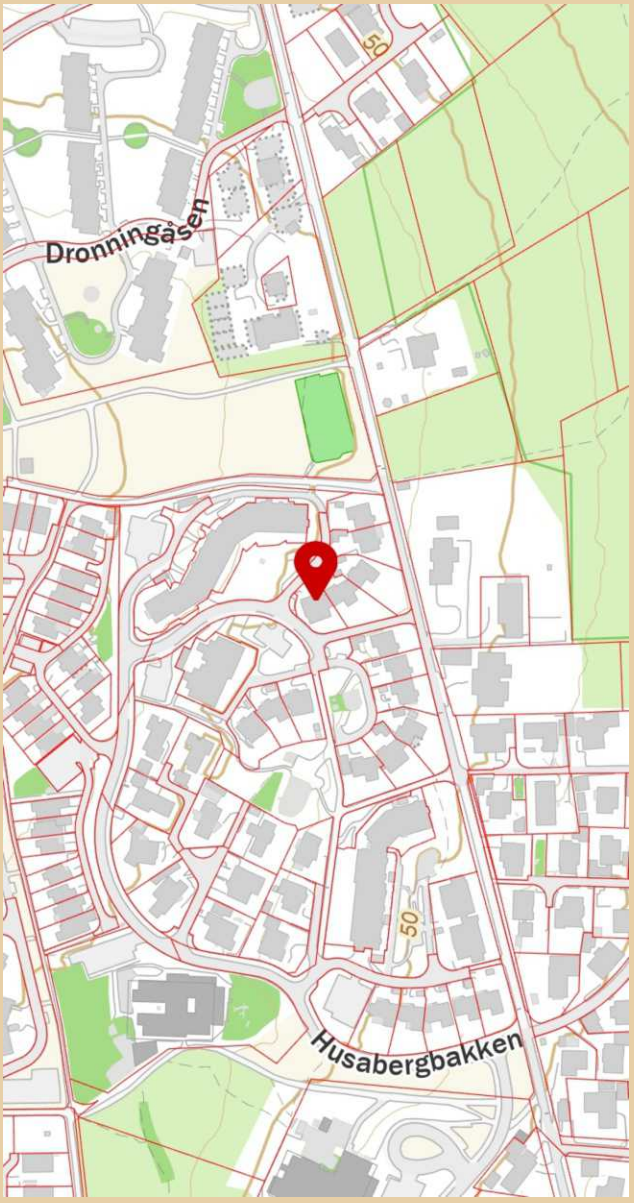
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Husabergbakken 95, 4032 Stavanger
Gnr. 14, Bnr. 1379, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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