PRIVATMEGLEREN

HANNA WINSNES GATE 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegninger

Ferdigattest

Servitutt

Seksjonering

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Grunnkart

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hanna Winsnes gate 1 , 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 333, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 149 m²



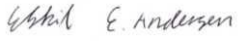
Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2276 **Eiendomsverdi ref nr:** AZ1565

Foretak: Taksering Vest AS

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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig med byggeår fra 2006.
Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Flatt tak i trekonstruksjon tekket med papp.
Boligen består hovedsakelig av originale bygningskomponenter.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder.
Boligen gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak tekket med papp fra byggeåret.
Takrenner, beslag og nedløp i aluminium fra byggeåret.
Stålpipe over tak med pipehatt.
Takkonstruksjon i tre.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning og fasadeplater.
Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.

Ytterdører i tre og isolerglass fra byggeåret.
Balkongdør 3. Etasje.
Hoveddør fra 2018.
Balkong 3. Etasje.
Balkong med terrassebord i tre fra byggeåret.
Rekkverk i tre.
Areal: 38m2.

Tekke under terrassebord er ikke kontrollert grunnet tilkomst.
Balkong 2. Etasje med terrassebord i tre.
Terrassebord er av nyere dato.
Rekkverk i tre.
Areal: 5m2.
Platting med betong stein ved soverom og bod.
Areal: 21m2.

INNVENDIG Gå til side

Parkett i 2. Etasje er slipt i 2018.
Parkett på soverom 1. Etasje fra 2020.
Fliselagt gulv 1. Etasje.
Malte veggoverflater.
Malte takoverflater.

Etasjeskiller i tre.
Betong mot grunn i 1. Etasje.
Pipe og ovn er montert i byggeåret.

Feier rapport fra juni 2026 uten avvik.
Hulltaking ble foretatt i bod ved vaskerom.

Det ble målt vektprosent fukt på 17.7%.

Etter Byggteknisk forskrift (TEK17) anses vektprosent fukt som tørr da den er under 15%.
Innvendig trapp i tre.
Malte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje fra byggeåret.
Fliser på veggoverflater.
Malt takoverflate.
Fliselagt gulv.
Deler av gulv utenfor dusjsonen er flatt.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og to blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Pakning til toalett er oppgradert i ca. 2023.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisterne.
Denne kan være skjult.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1. Etasje fra byggeåret.
Malte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på vaskerom med vaskekum og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer unntatt kjøleskap er integrert.
Kjøleskap er fra 2023.
Komfyrvakt er installert.
Vannstopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.
Mekanisk ventilasjon.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.
Innredet med toalett montert på vegg og servant med blandebatteri.

Pakning til toalett er oppgradert i ca. 2023.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Filter byttes 2 ganger pr år.
Det ble utført kontroll ble utført i 2025, hvor det ikke var nødvendig å rense anlegget.
Rens ble sist utført ca. 2022.

Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til Tilstands grad 1 basert på enkel kontroll. Vurderingen omfatter kun visuell besiktigelse og kontroll av filterbytter. Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.
Bereder fra byggeåret plassert på vaskerommet.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Det ble sist utført elektrisk kontroll i 2018 uten avvik.
El bil lader fra 2025 utført av foretak.
Sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Støpt plate på mark.
Ringmur i betong.
Grunnmur i betong.
Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

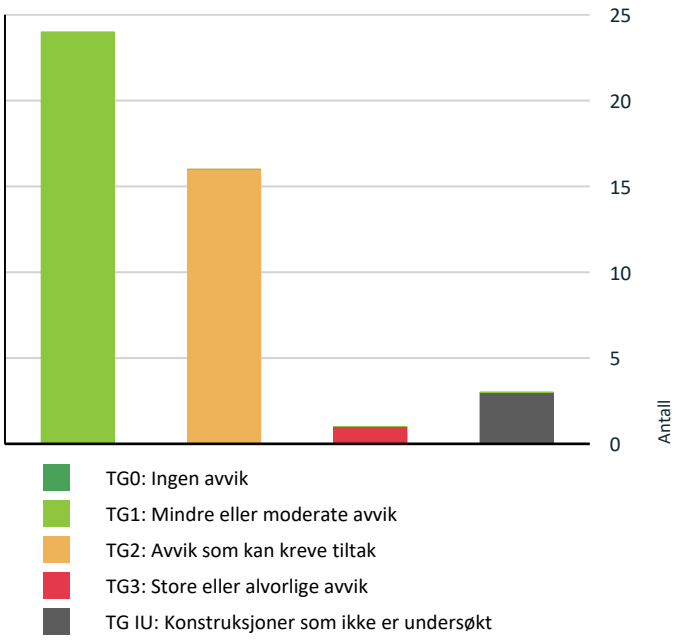
Lovlighet Gå til side

Carport med bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - Dør takterrasse Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med papp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid på papptekke er 15- 35 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Eldre taktekking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i aluminium fra byggeåret.
Stålpipe over tak med pipehatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det registreres normal værslitasje på trekledningen. Fasadeplatene har overflateslitasje og noe svelling.

Konsekvens/tiltak

• Rengjøring og overflatebehandling av fasadeplatene, samt normalt vedlikehold av trekledningen, anbefales for å opprettholde konstruksjonens levetid.

• Utskiftinger av enkelte kledningsbord og fasadeplater iht. alder og slitasje bør på sikt påregnes.









Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.

Normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Det registreres normal alders- og værslitasje på vinduene.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre og isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Ytterdørene har passert 50 % av forventet levetid og det registreres normal alders- og bruksslitasje. Det er også registrert begynnende slitasje i nedre del av én terrassedør 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.





TG 3 Ytterdører - Dør takterrasse

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdør 3. Etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Oppsvell og større skjevheter registreres.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdør må skiftes ut for å lukke avviket.
Vann inndriv kan på sikt forekomme ved vær og vind.






TG 1 Hoveddør

Beskrivelse

Hoveddør fra 2018.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong 3. Etasje.
Balkong med terrassebord i tre fra byggeåret.
Rekkverk i tre.
Areal: 38m2.

Tekke under terrassebord er ikke kontrollert grunnet tilkomst.

Vurdering av avvik:
• TG 2 grunnet alder/slitasje.
• Tekke under terrassebord er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Oppgraderinger etter behov.
• Oppgraderinger av tekke og terrassebord bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport





Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - Balkong 2. etasje

Beskrivelse

Balkong 2. Etasje med terrassebord i tre.
Terrassebord er av nyere dato.
Rekkverk i tre.
Areal: 5m2.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde ble målt til 94cm.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting med betong stein ved soverom og bod.
Areal: 21m2.

Normal slitasje.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett i 2. Etasje er slipt i 2018.
Parkett på soverom 1. Etasje fra 2020.
Fliselagt gulv 1. Etasje.

Normal slitasje.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte takoverflater.

Normal slitasje og mindre sprekker som normalt registreres.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Betong mot grunn i 1. Etasje.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ovn er montert i byggeåret.

Feier rapport fra juni 2026 uten avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i bod ved vaskerom.

Det ble målt vektprosent fukt på 17.7%.

Etter Byggteknisk forskrift (TEK17) anses vektprosent fukt som tørr da den er under 15%.

Vurdering av avvik:
• Noe fuktighet ved hulltaking registreres.
Det påviste fukt nivået gir grunn til å overvåke konstruksjonene jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak.
Eldre fuktmerker registreres på veggoverflater.
Noe misfarging på isolasjon registreres.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll/overvåkning av utvikling anbefales.
Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelle tiltak.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. Etasje fra byggeåret.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt takoverflate.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

• Sprekk i flis ved dør til dusjsonen registreres.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

• Oppgradering etter behov og ønske.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv.
Deler av gulv utenfor dusjsonen er flatt.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

• Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.
Membran kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

Tilstandsrapport

• Manglende synlig membran eller dokumentert tettesjikt under klemringen medfører usikkerhet om sluktilkoblingen er utført med tilfredsstillende vanntetting. Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen med risiko for skjulte fuktskader og følgeskader over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og to blandebatteri. (Blandebatterier fra 2017)
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Pakning til toalett er oppgradert i ca. 2023.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisterne.
Denne kan være skjult.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. Etasje fra byggeåret.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

• Rørføring i gulv mangler mansjett og membran iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

• Lokale oppgraderinger anbefales.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

• Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerommet har oversteget 50% av levetid.

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

• Manglende synlig membran eller dokumentert tettesjikt under klemringen medfører usikkerhet om sluktilkoblingen er utført med tilfredsstillende vanntetting. Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen med risiko for skjulte fuktskader og følgeskader over tid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på vaskerom med vaskekum og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer unntatt kjøleskap er integrert.
Kjøleskap er fra 2023.
Komfyrvakt er installert.
Vannstopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.

Normal slitasje.
Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.





2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med toalett montert på vegg og servant med blandebatteri.

Pakning til toalett er oppgradert i ca. 2023.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Filter byttes 2 ganger pr år.
Det ble utført kontroll ble utført i 2025, hvor det ikke var nødvendig å rense anlegget.
Rens ble sist utført ca. 2022.

Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til Tilstands grad 1 basert på enkel kontroll. Vurderingen omfatter kun visuell besiktigelse og kontroll av filterbytter. Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra byggeåret plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Bereder er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader.

Tilstandsrapport



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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Det ble sist utført elektrisk kontroll i 2018 uten avvik.
El bil lader fra 2025 utført av foretak.

Montering av bryter for lyskaster i carport, Solheims Elektro AS, juli 2018.Montering av elbillader i carport, Madland Elektro AS, mai 2024.





TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.
Ringmur i betong.
Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde ble målt til 94cm.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport med bod oppført i 2006, med støpt og asfaltert gulv.
Vegger oppført i bindingsverk med utvendig kledning.
Tak tekket med papp.

Oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes i tiden som kommer.

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

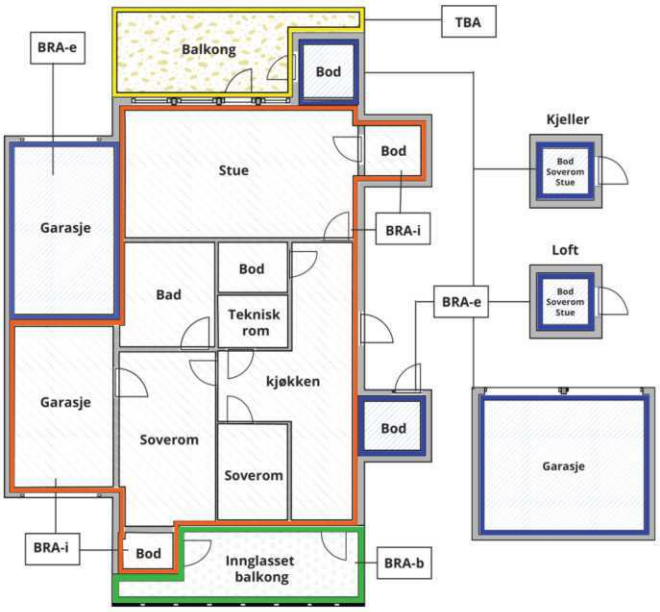
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. Etasje	1			1	38
2. etasje	75			75	5
1. etasje	73			73	21
SUM	**149**				**64**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Trapperom		
2. etasje	Gang/trapp, stue/spisestue/kjøkken		
1. etasje	Entré/gang/trapp, 3 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, bod		

Kommentar

1 m2 er valg medregne i trapperom til 3. Etasje.

Carport med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	333		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hanna Winsnes gate 1

Hjemmelshaver
Tonstad Kjetil

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	31.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260121
Addresse	Hanna Winsnes gate 1		
Postnr.	4020	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Kjetil Tonstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

2620831

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet møbel på hovedbad januar 2015, byttet begge armaturer hovedbad november 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

B. Hodnefjell

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet termostat for varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Runestad Elektro AS, juni 2023

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Anticimex, april 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Synlig sprekk innendørs i gipsvegg til venstre for vedovn i stuen

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet terrassegulv på liten terrasse utenfor kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny stikkontakt på kjøkkenøy, skiftet trafoer for halogen lys over kjøkkenbenk, Vaco Elektro AS, før 2018.Utbedring av avvik etter kontroll av elektrisk anlegg, Solheims Elektro AS, aug 2018.Montering av elbillader i carport, Madland Elektro AS, mai 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring - montering av elbillader, rapport - utbedring av avvik etter el-kontroll

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Solheims Elektro AS, juli 2018.Anticimex, mai 2019.Anticimex, april 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Stor service på klimaanlegg, før overtakelse i 2018.Ventilasjonsrens, september 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nordisk Ventilasjonsrens AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Anticimex, mai 2019.Anticimex, april 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ny parkett på 3 soverom, oktober 2020.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

<30, elektronisk måling fra juli 2026

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av bryter for lyskaster i carport, Solheims Elektro AS, juli 2018.Montering av elbillader i carport, Madland Elektro AS, mai 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Rapport - montering av bryter i carport.Samsvarserklæring - montering av elbillader.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

If Boligsjekkrapport, Anticimex, mai 2019.If Boligsjekkrapport, Anticimex, april 2023.

Er forholdet utbedret?

Ingen alvorlige avvik. Montert oppsamlingsbrett under kjøleskap og komfyralam iht anbefaling.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest, In Invest Eiendom AS, august 2006.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.07.2026

Signert av *Kjetil Tonstad*

Initialer selger:
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Hanna Winsnes gate 1, 4020 STAVANGER	
Dato for energimerking **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4865286**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
146,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
131,60 kWh/m²	**20 361 kWh**



Hanna Winsnes gate 1, 4020 STAVANGER

Detaljering

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

Hanna Winsnes gate 1, 4020 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

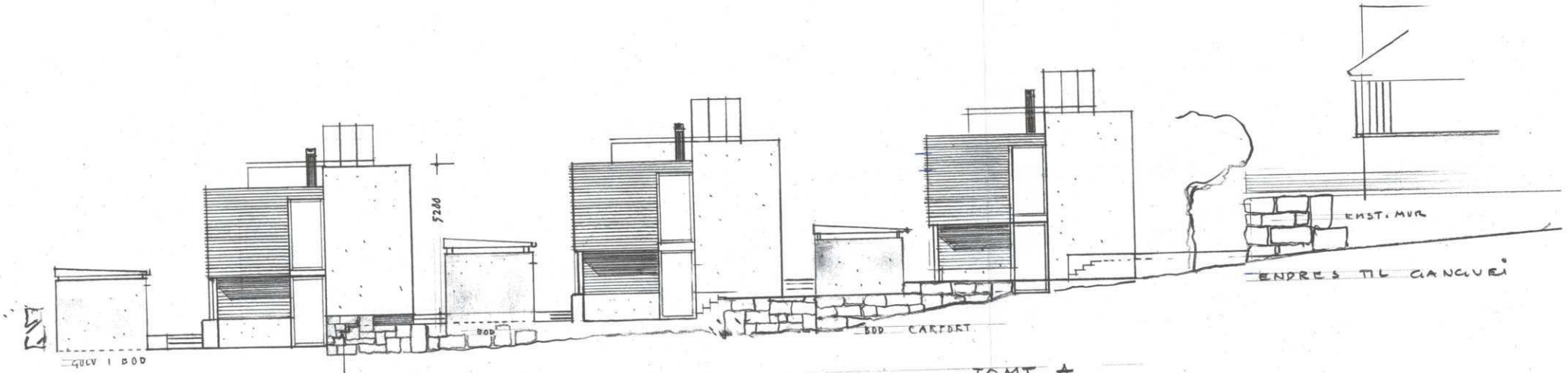
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

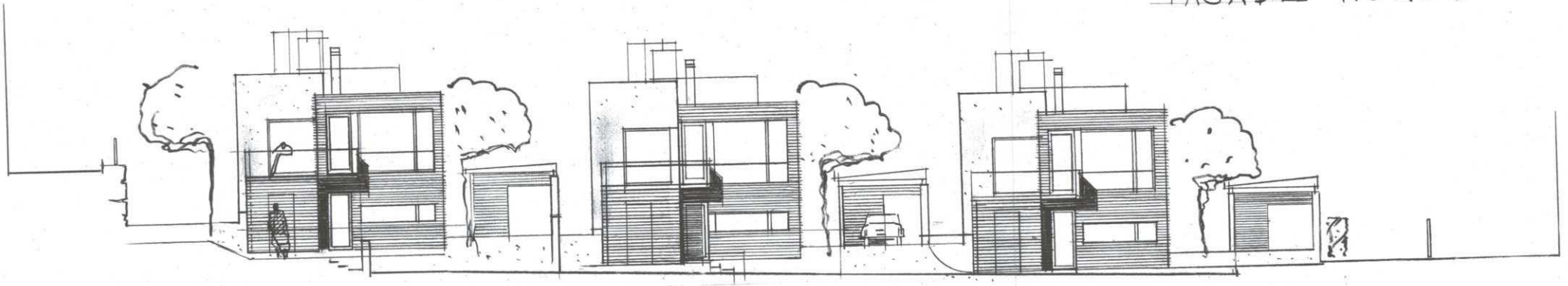
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no



FASADE NORD-ØST.



FASADE SYD-VEST.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 APR. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

TOMT A CARPORT KONTR : 23.04.05 EA.

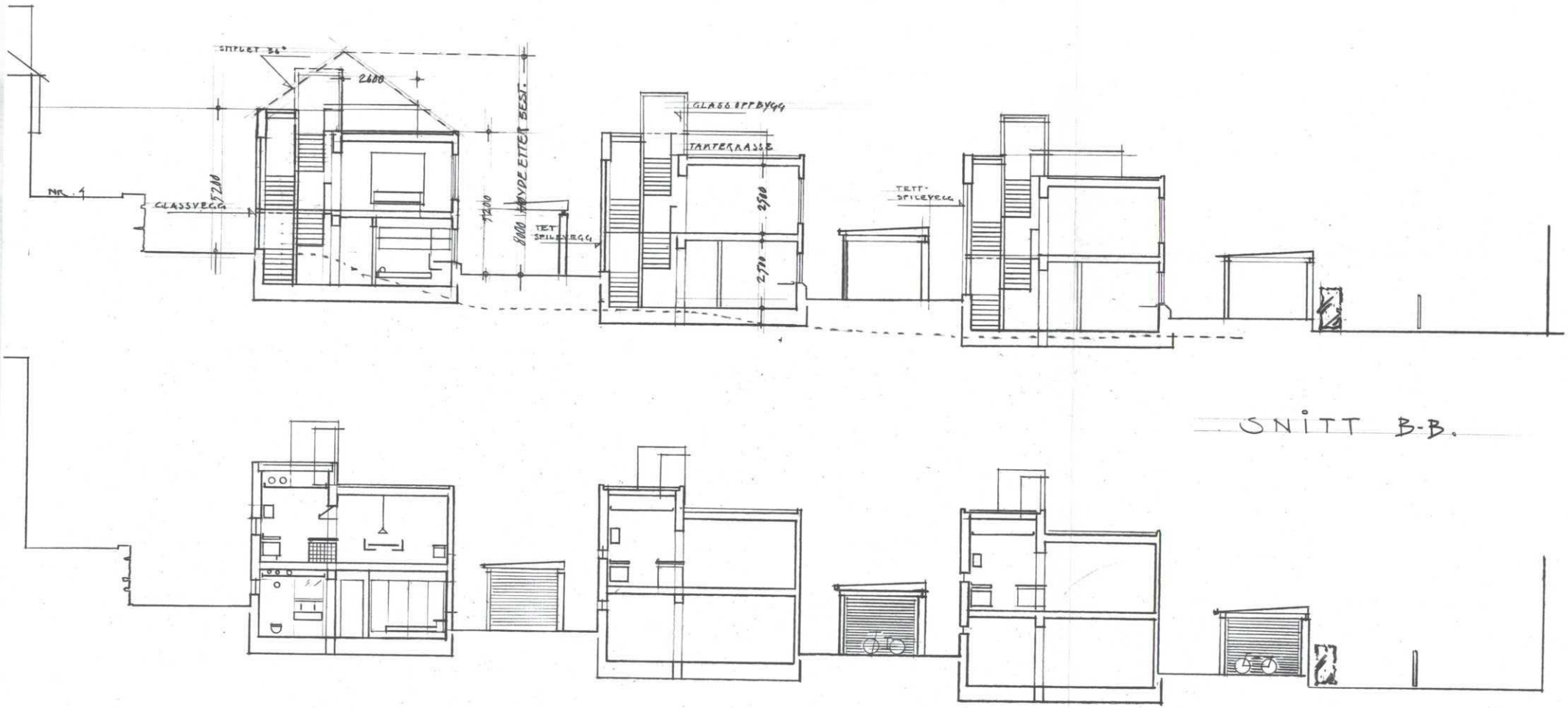
STED: GRANNESVEIEN 24 GNR:17 BNR:335 DATO: 29.11.04

OPPDRAG: 3 BOLIGER FASADER MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: IN INVEST EIENDOM A.S SIGN.: EA.

04

EDVARD F. ANDERSEN A.S. WELHAVENSGATE 5 4009 STAVANGER TELF. 51560215 48250050.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 APR. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

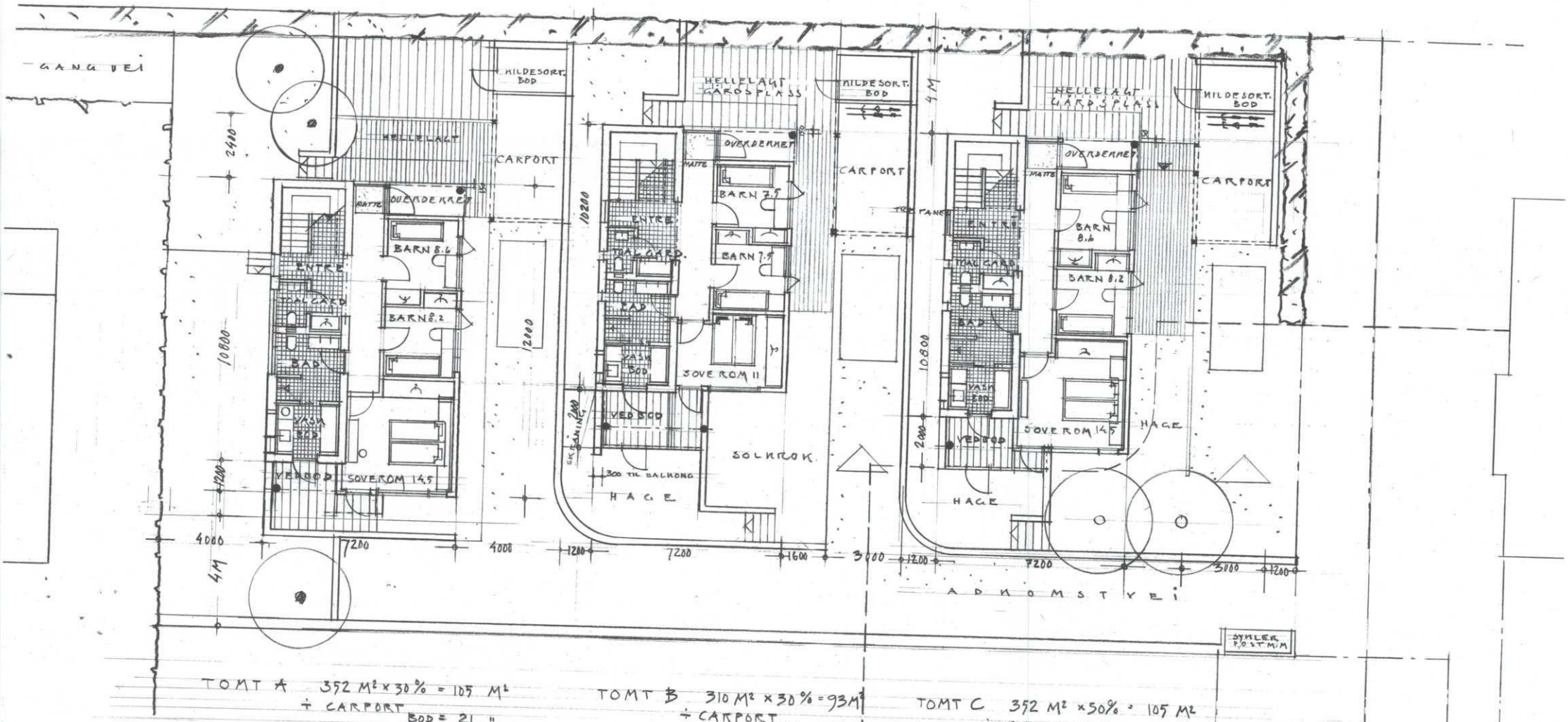
TOMT A. CARPORT NORR. 23.04.05 E4.

STED: GRANNESVEIEN 29, GNR. 17, BNR. 333 DATO: 29.11.04

OPPDRAG: 3 BOLIGER SNITT MÅL: 1:100. 03

TILTAKSHAVER: I.N. INVEST EIENDOM A.S SIGN.: E4.

EDVARD F. ANDERSEN A.S. WELHAVENSGATE 5 4009 STAVANGER TELF. 51560215 48250050.



TOMT A 352 M² x 30 % = 105 M²
÷ CARPORT BOD = 21 "
BOLIG BRA 84 M²

TOMT B 310 M² x 30 % = 93M²
÷ CARPORT BOD 21 "
BOLIG BRA = 72M²

TOMT C 352 M² x 30 % = 105 M²
÷ CARPORT BOD 21 "
BOLIG BRA = 84 M²

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 APR. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

PLAN U. ETASJE

CARPORT KORR: 23.04.05

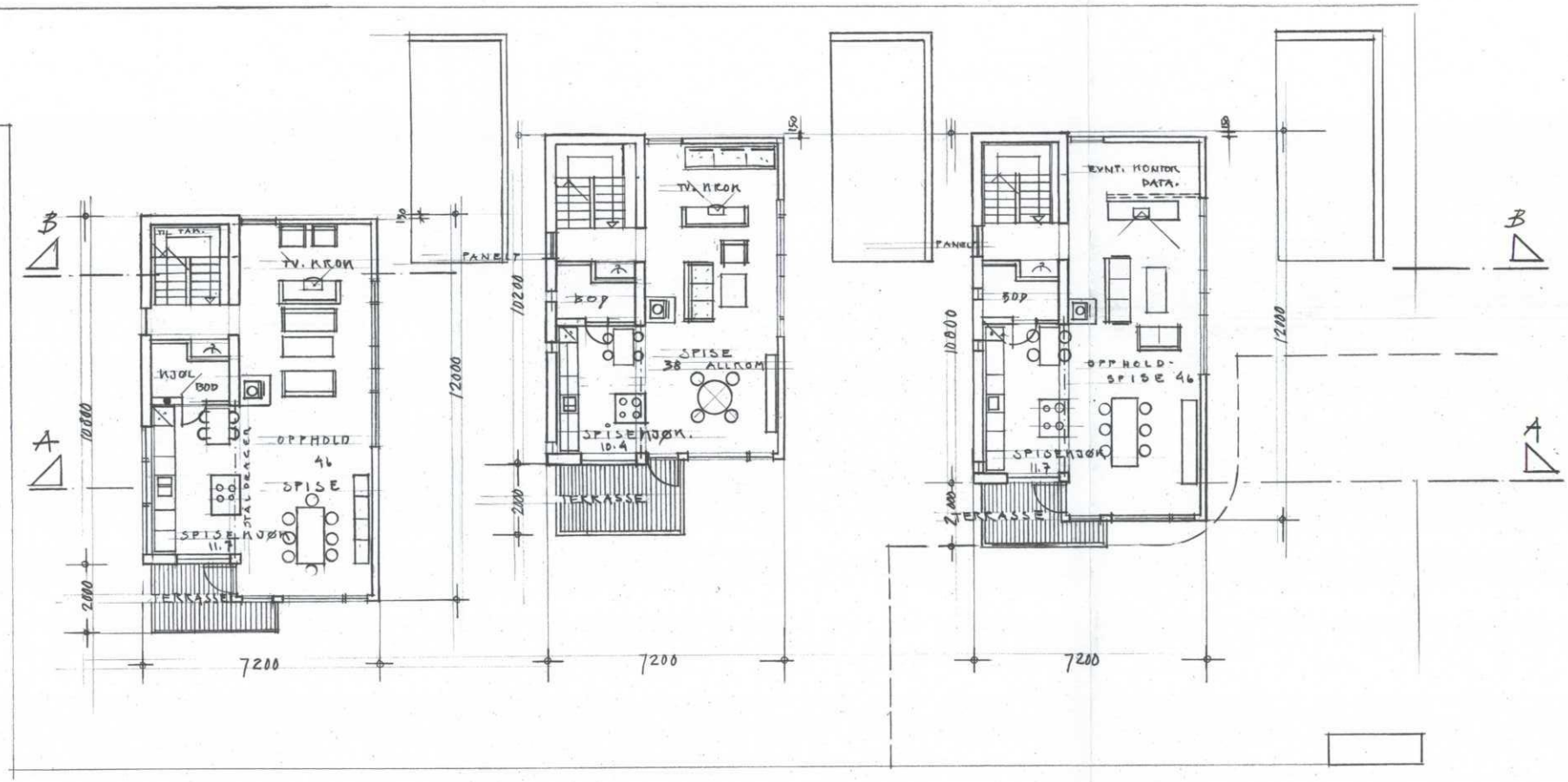
STED: GRANNESVEIEN 24, GNR. 17, BNR. 333 DATO: 29.11.04

OPPDRAG: 3 BOLIGER PLAN 1 ETASJE MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: IN-INVEST EIENDOM A.S SIGN.: EA.

01

EDVARD F. ANDERSEN A.S. WELHAVENSGATE 5 4009 STAVANGER TELF. 51560215 48250050.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 APR. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

PLAN 1. ETASJE

TOMT ★ CARPORT KORR. 23.04.05 EA

STED: GRANNESVEIEN 24, GNR. 17, BNR. 333, DATO: 29.11.04

OPPDRAG: 3 BOLIGER PLAN 1. ETASJE MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: IN: INVEST EIENDOM A.S SIGN.: EA.

02

EDVARD F. ANDERSEN A.S. WELHAVENSGATE 5 4009 STAVANGER TELF. 51560215 48250050.

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

Sivilarkitekt Edvard Andersen
Øvre Holmegate 11

4006 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	ARE-05/148	BYG 17/333	43589/06	21.08.2006

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 17/333. Byggestedsadresse: Hanna Winsnes gt.1
Tiltakshaver: In Invest Eiendom AS
Tiltakets art: NYBYGG ENEBOLIG M/CARPORTER - BYGG C

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 03.06.2005 og kan tas i bruk.

Igangsatt: 01.08.2005.

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

Dlnr. 6049/70 - dl. 26/6-70.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 17 bnr. 333 forplikter seg herved til, iflg. bygningsrådets vedtak av 18.6.1970, ikke å bebygge sin eiendom nærmere det på gnr. 17 bnr. 1562 og 1572 godkjente bolighus enn 8,- m.

Stavanger den 25 /6 1970.

Rasmus Gilje
Eier av gnr. 17 bnr. 333

Til vitterlighet:

1. Einar B. Gilje

2. Einar Gilje

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

12 OKT 2005

STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 6598

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 SEPT. 2005
S.nr. 05/10361 J.nr. 05268/05
Avd. KD Arkivkode L36 17/333

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	17	333		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982948975	In Invest Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1/3		13				25				37				49			
2	B	1/3		14				26				38				50			
3	B	1/3		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1 = nevner: 1

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7. annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7. annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 6/9-05	IW INVEST EIENDOM LEIF K FUGLDE M:90013750	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
17	333		i-3	i Stavanger kommune

Dato	Stempel og underskrift
11/10-05	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. PLANLEGGING OPPMÅLINGSSEKSJONEN John Larsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Byggekart over:

Gnr.:	17
Bnr.:	333
Adresse:	Grannesveien 24
Areal:	1012 m²
Hjemmelshaver:	Ottar Modolf Rønnesæth
Målestokk:	1:500
Kommunalavdeling byutvikling Oppmålingsavdelingen,	06/10/04

Seri Tveit
Seri Tveit

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaring vedlegges.

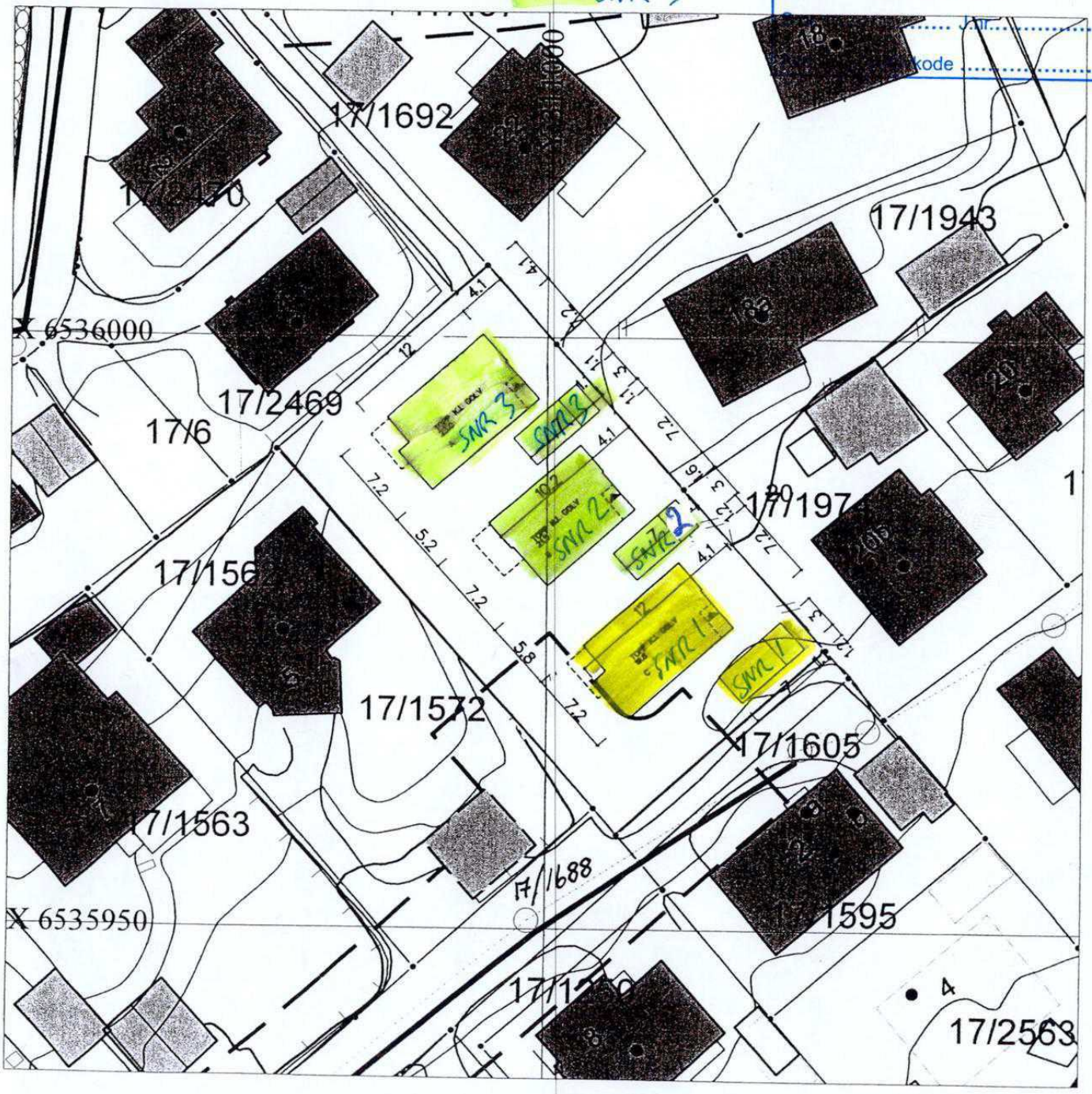
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

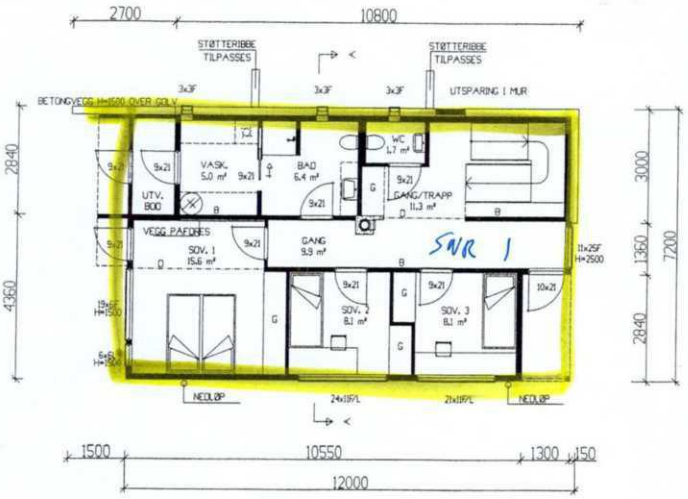
Høydegrunnlag: NN 1954.

Hus - C -

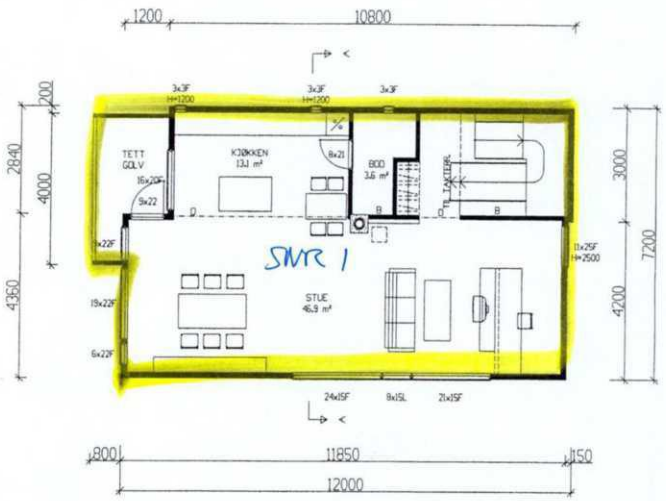
SNR 1
SNR 2
SNR 3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 SEPT. 2005
Jnr.
kode





1. ETASJE



2. ETASJE

SNR 1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 2 2 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

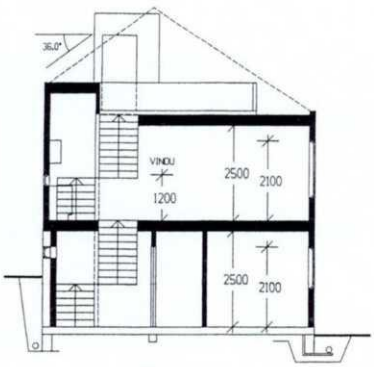
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA
KJELLER/U.ETG.	
U.ETASJE	70.0m²
LOFT/2.ETG.	76.3m²
SUM	146.3m²
GRUNNFLATE =	78.7m²
BYA =	85.5m²

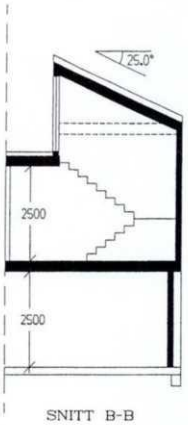
AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : IN INVEST EIENDOM AS		MÅLESTOKK	DATO 18.07.2005
BYGGEPLASS : GRANNESVN.24, GNR/BNR. 17/333, STVG. KOMM.		1:100	TEGN. PJH
TEGN.TYPE : PLANER			KONTR.
	ARKITEKT: EDVARD F. ANDERSEN / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1454	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE: C		BEARBEIDET AV

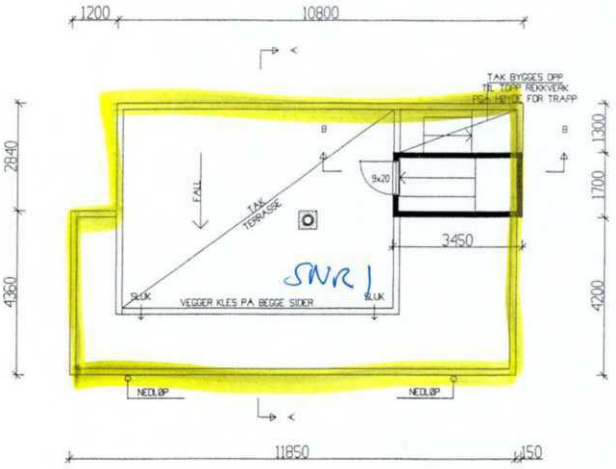
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



SNITT A-A



SNITT B-B



TAKTERRASSE

SNR 1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 2 2 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : IN INVEST EIENDOM AS

BYGGEPLASS : GRANNESVN.24, GNR/BNR. 17/333, STVG. KOMM.

TEGN.TYPE : PLAN/SNITT

HALESTØRR.	DATO 18.07.2005
1:100	TEGN. PJH
	KONTR.

ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
EDVARD F. ANDERSEN		1454	502

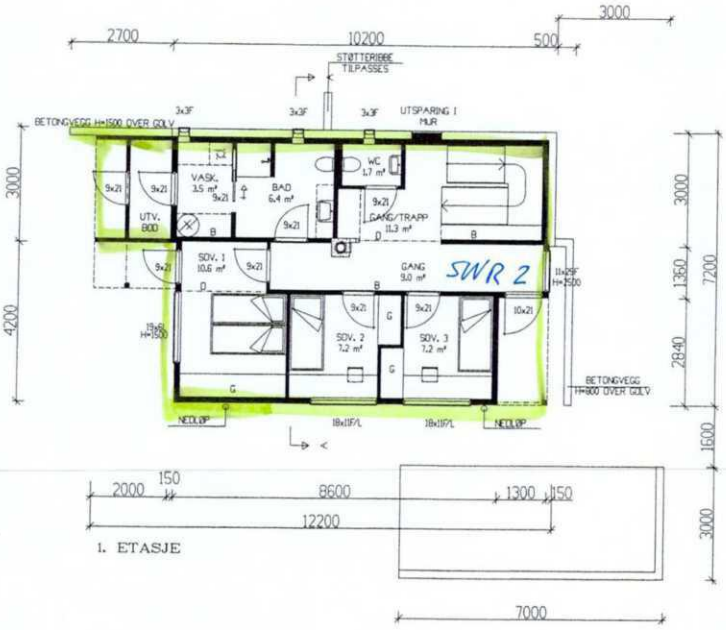
HUSTYPE C

BEARBEIDET AV

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.



1. ETASJE



2. ETASJE

SWR 2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

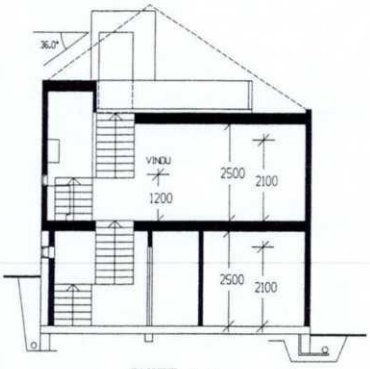
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA
KJELLER/U.ETG.	
1.ETASJE	60.5m²
LOFT/2.ETG.	66.7m²
SUM	127.2m²
GRUNNFLATE =	68.5m²
BYA =	77.2m²

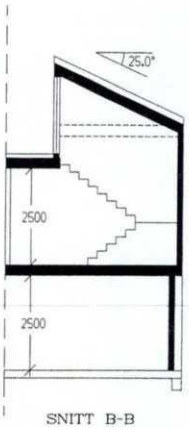
AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : IN INVEST EIENDOM AS		MÅLESTOKK	DATO 19.07.2005
BYGGEPLASS : GRANNESVN.24, GNR/BNR. 17/333, STVG. KOMM.		1:100	TEGN. PJH
TEGNTYPE : PLANER			KONTR.
	ARKITEKT: EDVARD F. ANDERSEN / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1453	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE: B		BEARBEIDET AV

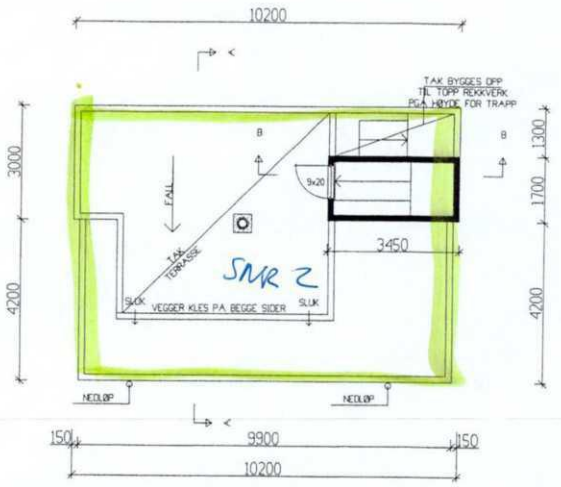
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



SNITT A-A



SNITT B-B



TAKTERRASSE

SNR 2

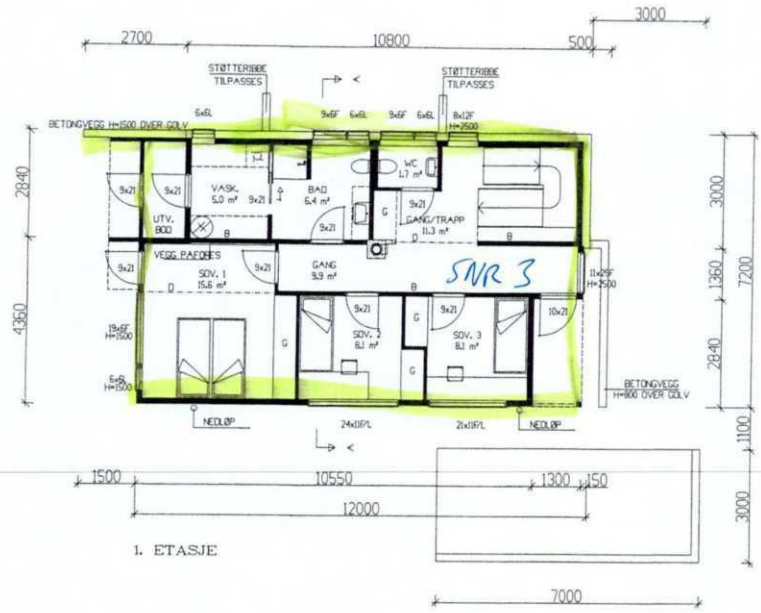
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 2 2 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : IN INVEST EIENDOM AS		MÅLESTOKK	DATO 19.07.2005
BYGGEPLASS : GRANNESVN.24, GNR/BNR. 17/333, STVG. KOMM.		1:100	TEGN. PJH
TEGNTYPE : PLAN/SNITT			KONTR.
	ARKITEKT: EDVARD F. ANDERSEN / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1453	TEGN. NR. 502
	HUSTYPE: B		BEARBEIDET AV

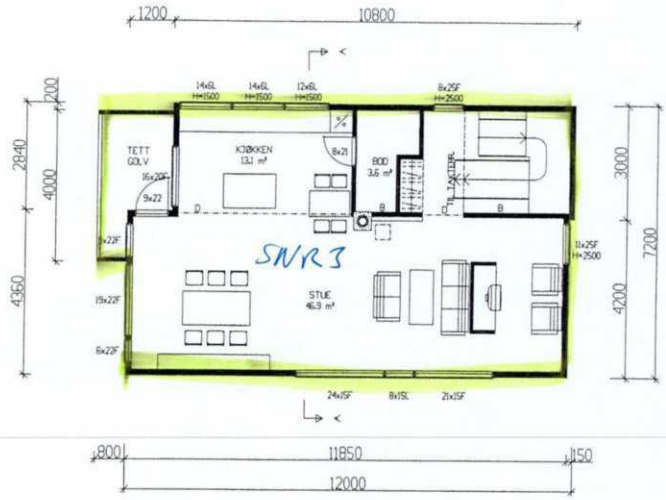
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.



1. ETASJE



2. ETASJE

SNR 3

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA
KJELLER/ULETG.	
1.ETASJE	70.0m²
LOFT/2.ETG.	76.3m²
SUM	146.3m²
GRUNNFLATE =	78.7m²
BYA =	85.5m²

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 2 2 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

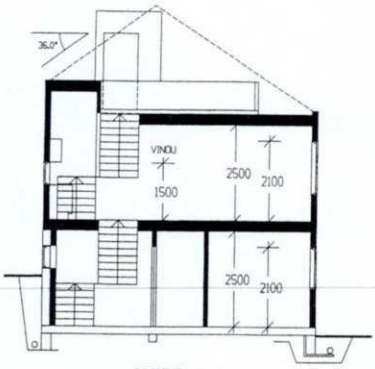
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : *IN INVEST EIENDOM AS*
BYGGEPLASS : *GRANNESVN.24, GNR/BNR. 17/333, STVG. KOMM.*
TEGN.TYPE : *PLANER*

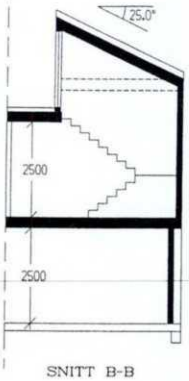
MÅLESTOKK 1:100
DATO 14.07.2005
TEGN. PJH
KONTR.

ARKITEKT: EDVARD F. ANDERSEN
KONSULENT:
PROSJEKT NR. 1452
TEGN. NR. 501
HUSTYPE A
BEARBEIDET AV

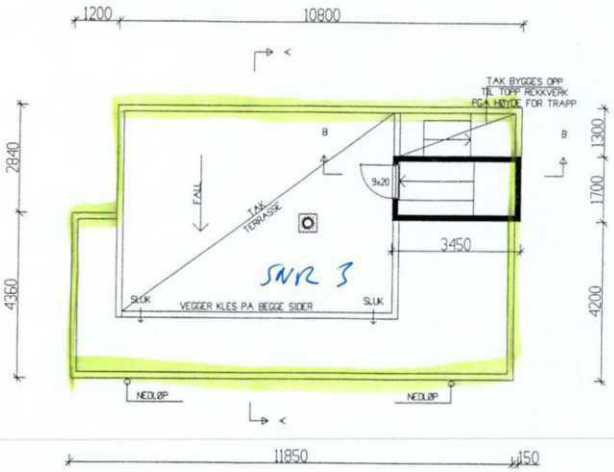
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



SNITT A-A



SNITT B-B



TAKTERRASSE

SNR 3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : IN INVEST EIENDOM AS		MÅLESTOKK	DATO 14.07.2005
BYGGEPLASS : GRANNESVN.24, GNR/BNR. 17/333, STVG. KOMM.		1:100	TEGN. PJH
TEGNTYPE : PLAN/SNITT			KONTR.
ARKITEKT: EDVARD F. ANDERSEN	KONSULENT	PROSJEKT NR. 1452	TEGN. NR. 502
HUSTYPE: A			BEARBEIDET AV

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

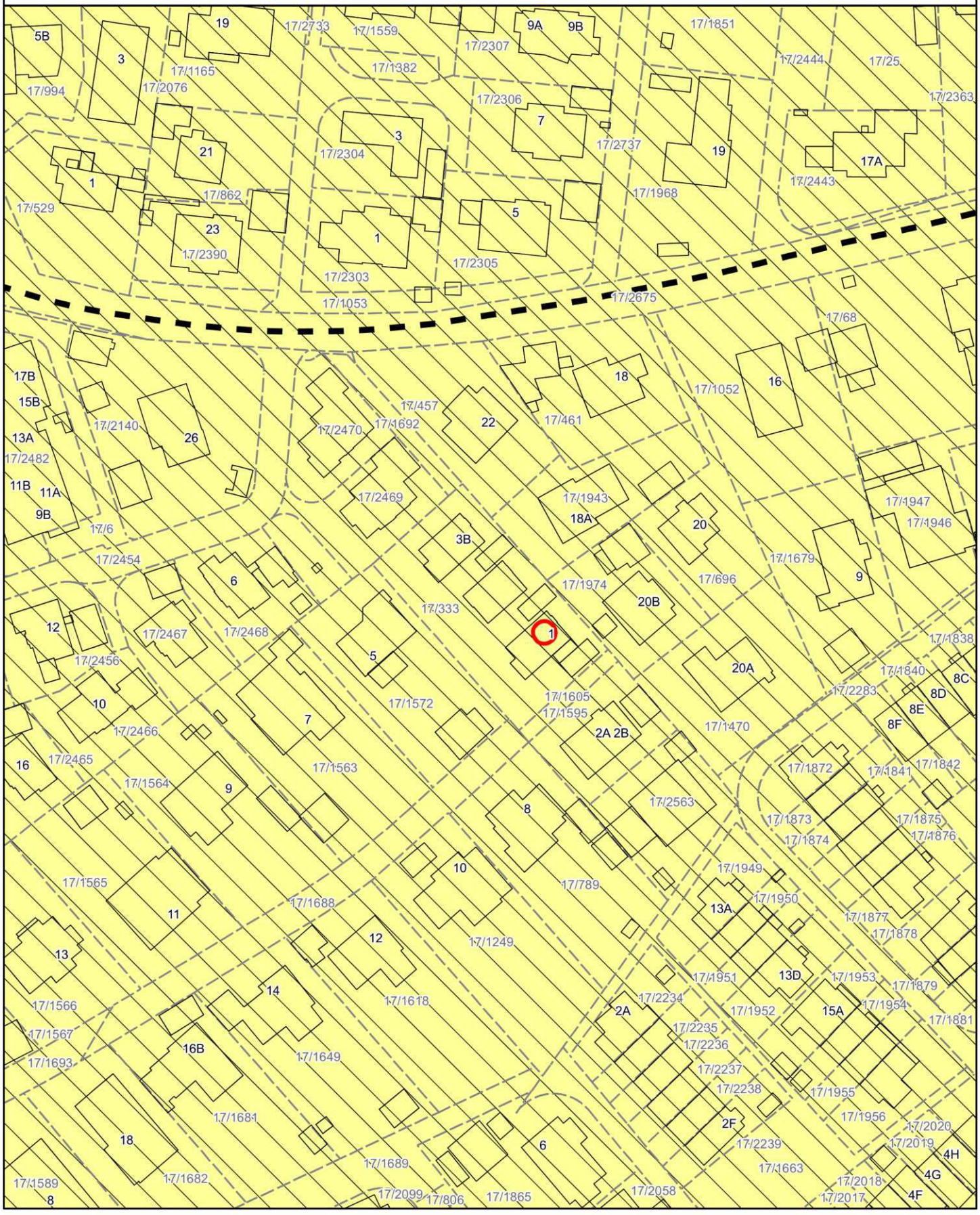
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/333/0/1
Dato: 2026-07-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



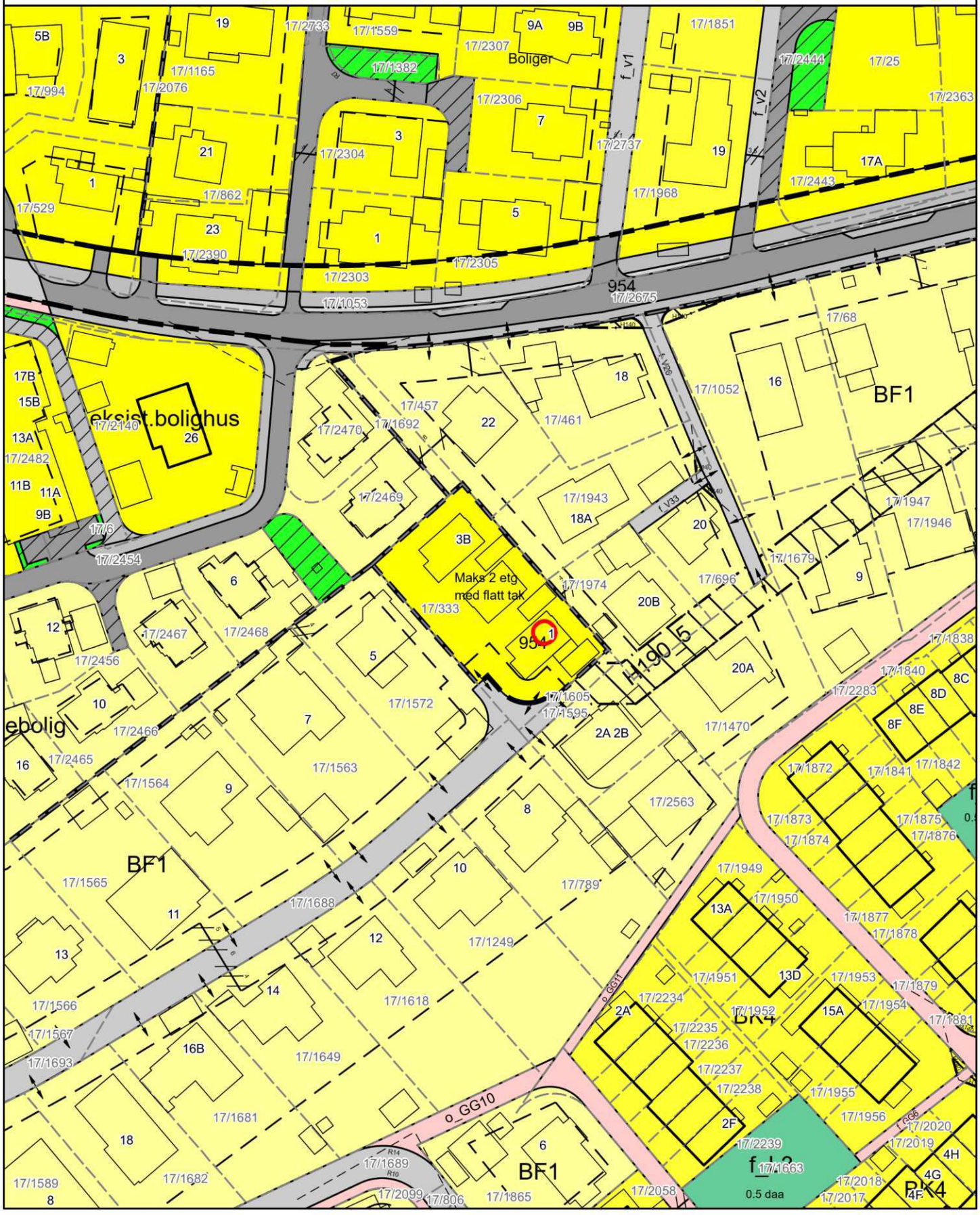
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/333/0/1
Dato: 2026-07-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2565,954
Ikrafttredelsesdato: 20.4.1982,17.12.2018

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 954 FOR OMRÅDET OMKRING HUSSTELLSKOLEN, HINNA

Tilføyd § 1 C i henhold til byplansjefens vedtak av 23.02.2011 i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14. Teksten er justert 09.05.2012 slik at det fremgår tydeligere hvilke eiendommer det gjelder.
Tilføyd § 6 i henhold til byplansjefens vedtak av 04.02.2016 i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14.

§ 1

Området for boliger.

A) Hus kan plasseres i tomtegrense mot nabo der dette er vist i planen, for vegg nærmere nabogrense enn 4 m tillates kun høytsittende vinduer.
Vedlikehold av vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

B) På hver tomt kan oppføres åpen/lukket garasje, eventuelt med bod, på inntil 35 m2.
Garasjen kan plasseres i nabogrense, og det skal avsettes plass på egen grunn for en bil foran garasjen. Hus kan bygges sammen med garasje, selv om garasjen kommer nærmere nabogrense enn 4 m, eller ligger i nabogrense.

C) Gnr/bnr 17/775 og 17/2665
Det tillates kun 1 boenhet per tomt.
Bygg på ny boligtomt 17/2665 skal plasseres 8,5 meter fra senter linje midtlinje vei og slik at det oppnås minimum 100 m^2 uteoppholdsareal.

§ 2

Område for offentlig bebyggelse.

A) Bebyggelsens art, utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele området før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

B) Bygningsrådet kan tillate oppført boliger som naturlig hører til de offentlige bygg.

C) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen er utformet slik at den best mulig verner inne- og utearealer mot støy fra Diagonalen.

§ 3

Friområde.

Friområdene skal opparbeides etter plan godkjent av park- og friluftsutvalget.

§ 4

Landbruksområde.

I landbruksområdene kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til jordbruk eller gartneridrift.

§ 5

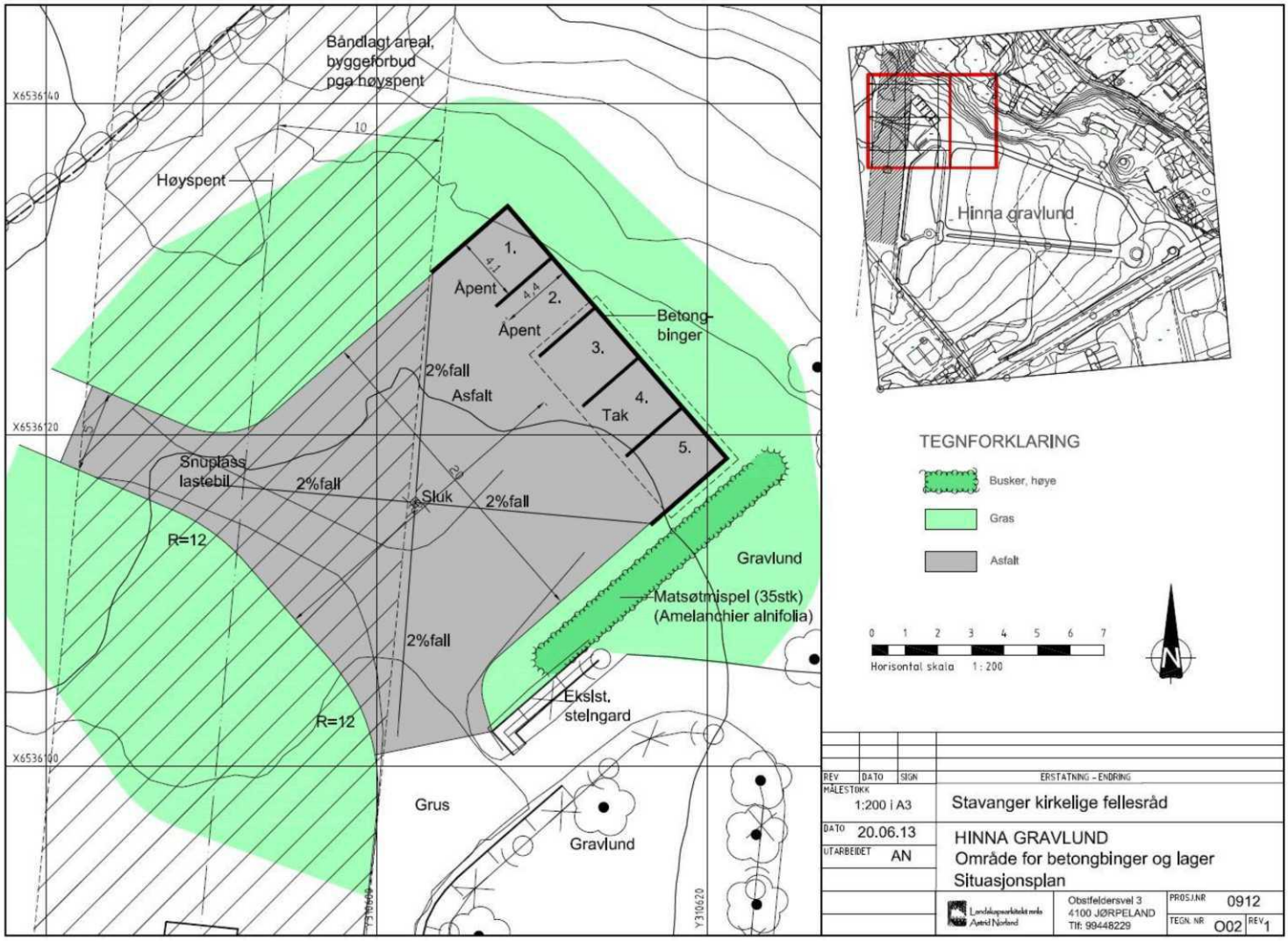
Fellesbestemmelser.

A) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiens planum.

B) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan , hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

§6

Hensynsone kraftlinje
Det er avsatt sikkerhetssone rundt kraftlinjer som går gjennom deler av planområdet. Innenfor disse sonene er det ikke lov med bygg eller å tilrettelegge for aktiviteter som medfører lengre opphold. Det er tillatt å tilrettelegge deponianlegg for jordmasser m. m til vedlikehold av gravlunden slik vist på situasjonsplan, datert 20.06.2013. Gravlundens myndigheter må inngå avtale med Lyse Elnett eller den til enhver tid elkraftleverandør ansvarlig for høyspentanlegget. Avtalen markerer nødvendige sikkerhetstiltak.


Båndlagt areal, byggeforbud pga høyspent
X6536140
X6536120
X6536100
10
Høyspent
1.
4.1
Åpent
2.
4.4
Åpent
3.
4.
Tak
5.
Betong-binger
2%fall
Asfalt
Snuplass lastebil
2%fall
Sluk
2%fall
R=12
Gravlund
Matsøtmispel (35stk)
(Amelanchier alnifolia)
2%fall
Eksist. stelngard
R=12
Grus
Gravlund
Y310620
Hinna gravlund
TEGNFORKLARING
Busker, høye
Gras
Asfalt
0 1 2 3 4 5 6 7
Horisontal skala 1:200
N
REV DATO SIGN
ERSTATNING - ENDRING
MÅLESTOKK 1:200 i A3
Stavanger kirkelige fellesråd
DATO 20.06.13
UTARBEIDET AN
HINNA GRAVLUND
Område for betongbinger og lager
Situasjonsplan
Landskapsarkitekt mnla Astrid Nørland
Obstfeldersvel 3
4100 JØRPELAND
Tlf: 99448229
PROSJ.NR 0912
TEGN. NR O02
REV 1

Bestemmelser for plan 2565, områderegulering for Vågedalen, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.12.2018 i medhold av plan- og bygningsloven §12-12.
Korrigert § 6.1 i henhold til KBU vedtak 21.03.2019

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for eksisterende bebyggelse, og for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter, lekearealer og trafikksikkerhet ivaretas.

§ 2 Plankrav

Endret bruk innenfor felt BT og BKT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan for området. Dersom det fremmes detaljregulering for deler av feltet, skal utviklingsmuligheter for resterende del illustreres.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

I byggesøknaden skal det følge plan- og snittegninger (tverr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse, eksisterende bebyggelse på tomten og bebyggelse på naboeiendommene. Det skal vises eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert. Det skal redegjøres for håndtering av overvann på egen grunn.

Plassering av garasjer skal vises på situasjonskart sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

For støyutsatt bebyggelse skal det sammen med byggesøknad følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Deling
Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter, utover det som er vist i planen.

4.2 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.3 Byggegrense
Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

4.4 Avkjørsler
Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

Der det er forutsatt felles garasjeanlegg angitt som felt BG eller parkering P, er det omtalt under § 5.

4.5 Innhegning
Eventuelle gjerder/støttemur skal ikke overstige 1,0 m inkl. fundament. Gjerder/beplantning i frisiktsone skal ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen.

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

4.7 Enhetlig utbygde områder
For enhetlig utbygde områder, felt BK1, BK2 og BK4, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer, ikke tillates før disse tiltakene er regulert. Det skal i slike tilfeller lages fasadetegninger som blir bindende for fremtidige søknader i samme rekke.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Felt BF1 - frittliggende småhusbebyggelse
De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom øvrige krav tilfredsstilles kan det tillates en underordnet boenhet på opptil 60 m^2 BRA for eneboliger. Dersom tomten er større eller lik 700 m^2 kan det tillates en tomannsbolig. Det tillates ikke ytterlige boenheter i tomannsboliger.

Der byggegrensene tillater det og kravene til uteoppholdsareal kan oppfylles på egen tomt, kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =30 %. Maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Maksimal mønehøyde for enkel garasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer kan være inntil 35 m^2 bebygd areal. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det tillates kun avkjørsler som vist på plankart. Parkering iht. gjeldende parkeringsnorm skal dekkes på egen tomt.

Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

For hver boenhet innenfor felt BF1 skal det opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (mot vest/syd). For underordnet boenhet i enebolig skal det i tillegg opparbeides 50 m^2 uteareal med samme soltilgang.

5.2 Felt BF2 - frittliggende småhusbebyggelse
Felt BF2 anses som ferdig utbygd. Ved eventuell riving/nybygging på tomtene skal bolighuset plasseres innenfor byggegrensen. Innenfor tomtene tillates det oppført bolighus med maks 120 m^2 BYA. For bolighus er maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Det kan oppføres en enkel garasje med maks 30 m^2 BYA innenfor hver tomt. Maksimal mønehøyde for garasje er 3,5 m. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det skal avsettes plass til parkering iht. gjeldende parkeringsnorm, på egen tomt.
Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

5.3 Felt BK1 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bolig og garasjer. Maks mønehøyde = 5,5 m og maks gesimshøyde = 3,0 m. Bygningene skal ha saltak. For garasjer er maks mønehøyde = 3,5 m og gesimshøyde = 2,5 m. Parkering for BK1 skjer på egen grunn eller i felles parkering f_P1.

5.4 Felt BK2 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen. Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Det tillates bod med pulttak på maks 8 m^2 utenfor omriss av bebyggelse.
Parkering skal løses i fellesparkering, felt f_P2.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal stå på søyler, og det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

5.5 Felt BK3 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering for BK3 skal løses i felles parkeringsanlegg BG3.

5.6 Felt BK4 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. I området tillates rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal ha en enhetlig utforming for hele rekken. For rekken Vågedalskroken 3A-3D og 5A-5F, tillates balkonger inntil 2,5 m utenfor grensen. Terrassene skal stå på søyler. Det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

Maks mønehøyde = 9 m og maks gesimshøyde = 6,5 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg BG4. Internt i området skal det være bilfri sone og det er kun adgang til kjøring for utrykningskjøretøy og servicebiler samt varelevering.

5.7 Felt BK5, BK6 og BK7 - blokkbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende blokkbebyggelse inngår i planen.

Parkering for BK5 skal løses i felles anlegg f_P5. Parkering for BK6 skal løses i felles anlegg f_P6 og i anlegg under bakken på gnr/bnr 16/854. Parkering for BK7 skal løses i felles anlegg innenfor felt BKB.

5.8 Felt BK8 – rekkehus
Maks tillatt utnyttelse er samlet for feltet 780 m^2 BRA. Det tillates saltak, mansardtak eller pulttak. Hovedgesims skal ikke overstige 6,5 m og møne 9 m. Det tillates takterrasse mot øst. Gesims ved takterrassen tillates på 9 m.

Det tillates maks 4 boenheter. Fellesarealer skal opparbeides samtidig som første bolig. Fellesvei (f_V34) og felles lek (f_L14) skal være felles for alle boenheter i felt BK8. Parkering skal anlegges på egen grunn.

5.9 Felt BA - annet kombinert formål, garasjeanlegg og parkering
Innenfor arealet BA tillates garasjeanlegg og parkering. Maksimalt tillatt bebygd areal er 100% BYA. Maks mønehøyde er 6 m over planert terreng. Inntil arealet blir bebygget skal arealet opparbeides som park. Innenfor arealet tillates anlagt miljøstasjon for oppsamling av avfall som skal gjenvinnes. Formålsgrense sammenfaller med byggegrense.

5.10 Felt BOP - offentlig tjenesteyting
Innenfor området tillates sykehjem, omsorgsboliger og bofelleskap med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Maks BRA totalt 12 000 m^2. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved utbygging på eiendommen, skal parkering løses under bakken. Det skal lages mobilitetsplan som skal legges til grunn for parkeringsdekningen.

5.11 Felt BT - kombinert formål – bolig og offentlig tjenesteyting
Innenfor felt BT tillates bolig og offentlig tjenesteyting. Dersom det kun bygges bolig er maksimalt tillatt bruksareal 70 %-BRA. Det kan bygges med inntil 150 %-BRA dersom området skal brukes til offentlig tjenesteyting eller kombinasjon med bolig. Endret bruk innenfor felt BT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan.

5.12 Felt BKT - Kombinert formål bolig, kontor og tjenesteyting,
Det tillates etablert boliger dersom bensinstasjonen avvikles. Ved bruksendring må det foreligge godkjent detaljert reguleringsplan. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift. Maks tillatt utnyttelse 120 % -BRA. Det tillates bolig, kontor og tjenesteyting. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.13 Felt BBH1 - barnehage
Største tillatte bygningshøyde er 4 meter. Maksimalt tillatt bruksareal er BRA = 1300 m^2.

Mindre bebyggelse som lekehytter og pergola i forbindelse med lekeområdet kan plasseres utenfor byggegrensene.

5.14 Felt BBH2 - barnehage
Det tillates opp til 3 avdelinger. Bebyggelsen kan oppføres med maks 2 etasjer, maks gesims 9 meter. Maks BRA 1000 m^2. Arealet skal opparbeides som offentlig park og lekeareal, inntil tomten eventuelt bebygges.

5.15 Felt L – lekeplass
Lekeplass angitt med o skal vedlikeholdes av kommunen. Områder angitt med f er felles arealer og skal driftes privat. Der ikke annet er angitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Plan skal sendes kommunen til gjennomsyn og godkjenning før opparbeidelse.

5.16 Felt BGU - grav- og urnelund
Eksisterende bygg inngår i planen. Trerekker langs vei skal ivaretas.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 V – kjøreveg. GS - gang- og sykkelveg. GG - gangvei
Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.
Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved krysningspunkt.

Veier som er private og felles for flere eiendommer, er angitt på plankartet som f_V.
Veien er felles for alle eiendommene som veien går over og for de eiendommene veien fører frem til.

Gangvei f_GG23 er felles for felt BK2. Gangvei f_GG19 er felles for BK1.

6.2 P - parkering
Private felles parkeringsplasser er angitt med f. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser er angitt med o.
f_P1 er felles for felt BK1
f_P2 er felles for felt BK2
f_P5 er felles for felt BK5
f_P6 er felles for felt BK6

6.4 o_VG – Annen veggrunn, grøntareal
Annen veggrunn, felles eller offentlig, skal opparbeides som et grønt og beplantet område. Det må tas hensyn til frisiktsoner.

§ 7 - Grønnstruktur

7.1 O_GP– Park
Arealet skal opparbeides som park og tilrettelegges for lek og opphold. Arealet skal vedlikeholdes av kommunen.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 Sikringssone. Frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Andre sikringssoner H_190. Vann- og avløpsledninger
Det er forbudt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg, bearbeiding av terreng eller nyplanting av trær over ledninger innenfor hensynssonen.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	07.07.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	17	Bnr:	333	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Hanna Winsnes gate 1						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

FAKTURA

Fakturanummer	**40098088**
Fakturadato	11.03.2026
Kundenummer	3034597
Ordrenummer	80044053
Referanse	

Tonstad Kjetil
Hanna Winsnes Gate 1
4020 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**3034597040098088108**
Beløp å betale	**8.998,88**

Juridisk ansvarlig:
Tonstad Kjetil
Hanna Winsnes Gate 1
4020 STAVANGER

Gjelder: Kommunale gebyr, 1.termin 2026
Eiendom 17/333/0/1, Hanna Winsnes Gate 1

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	1.156,50	0,00	0,00	1.156,50
Feie- og tilsynsgebyr	247,50	0,00	0,00	247,50
Renovasjon	2.542,00	25,00	635,50	3.177,50
Vann og avløp	3.841,20	15,00	576,18	4.417,38
Totalt fakturagrunnlag	**7.787,20**		**1.211,68**	**8.998,88**

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

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	2313500 PRM	1.00	1/1	1.156,50	0,00	1.156,50
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**1.156,50**

Feie- og tilsynsgebyr

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Feieavgift 010126	1 STK	495.00	1/1	247,50	0,00	247,50
Sum brutto terminbeløp Feie- og tilsynsgebyr						**247,50**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010126-010726	1 stk	2058.00	1/2	1.029,00	25,00	1.286,25
Rest 120 L 010126-010726	1 stk	3026.00	1/2	1.513,00	25,00	1.891,25
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**3.177,50**

Vann og avløp

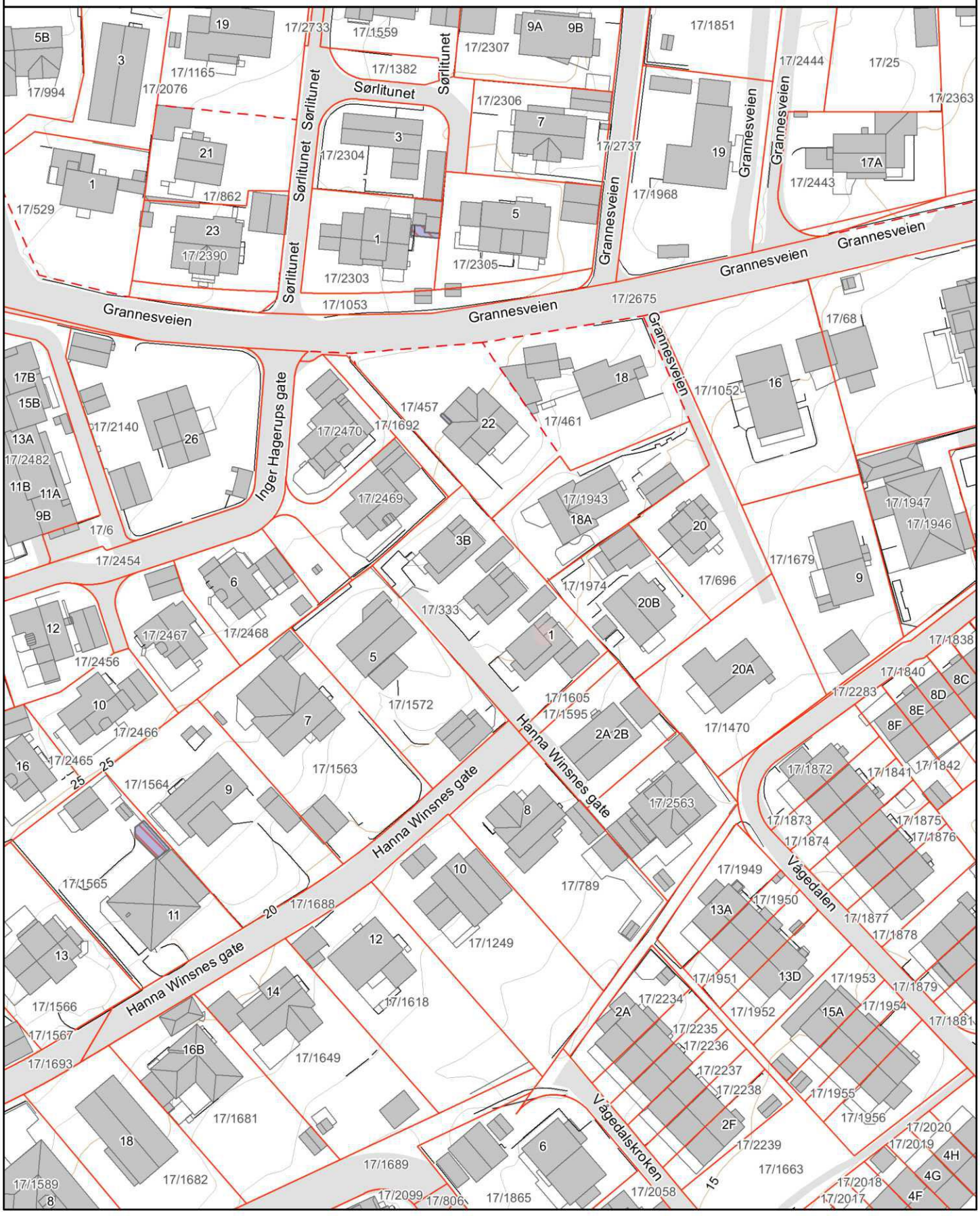
Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	144 m2	10.50	1/2	756,00	15,00	869,40
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	216 m3	8.10	1/2	874,80	15,00	1.006,02
Fastdel Avløp 010126-300626	144 m2	13.90	1/2	1.000,80	15,00	1.150,92
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	216 m3	11.20	1/2	1.209,60	15,00	1.391,04
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**4.417,38**

Beløp å betale **8.998,88**

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/333/0/1
Dato: 2026-07-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.07.2026 13:09

Eiendom 1103-17/333/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	12.10.2005	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	17	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	333	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hanna Winsnes gate 1	4020 Stavanger	Hinnalia	Hinna	Hinna

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.10.2005	Seksjonering	1103-17/333	Avgiver	0
		1103-17/333	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4865286			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	22.08.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	144	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	69/0	0/0	69/0
H02	Hovedetasje	0	75/0	0/0	75/0

Hanna Winsnes gate 1

Nabolaget Hinnalia/Vågedalen - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	4 min 2.1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Jåttå videregående skole	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hinna	10 min
Kople Gnist Stavanger	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørliveien Linje 11	5 min 0.4 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	18 min 1.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 8.4 km
Stavanger Sola	16 min

BARNEHAGER

Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.8 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hinna	11 min
Coop Extra Hinna	11 min

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	19 min
Apotek 1 Hinna	11 min
Hinna Vinmonopol	19 min

SPORT

Leiteveien balløkke	11 min
Hinna idrettspark	12 min
Arena Treningssenter	19 min
SATS Hinna	19 min

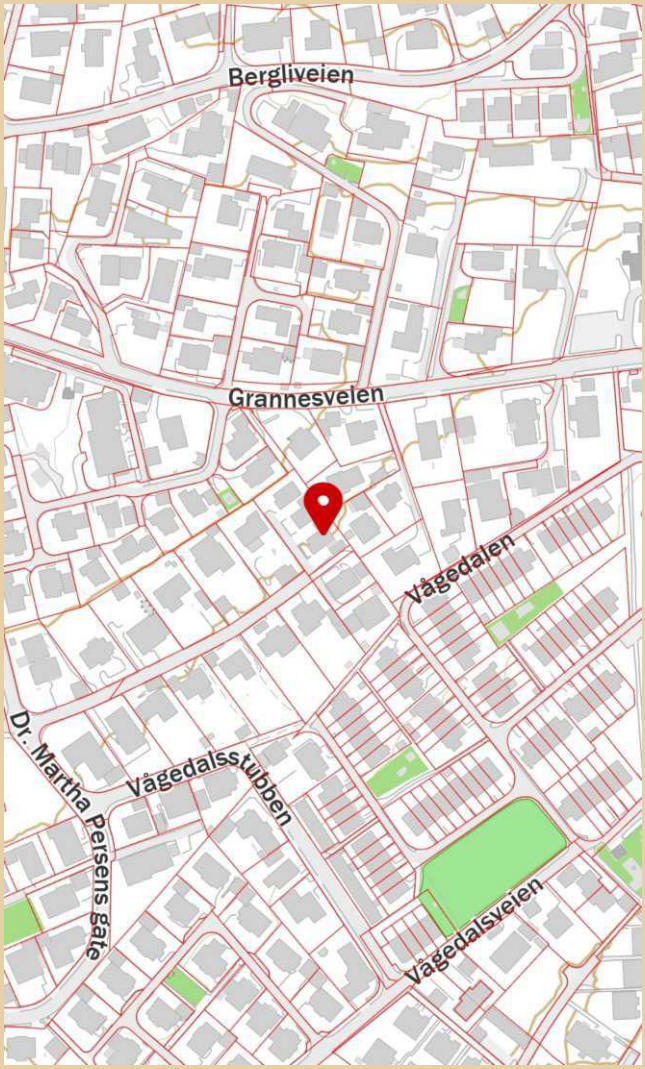
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

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

Hanna Winsnes gate 1

Nabolaget Hinnalia/Vågedalen - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	4 min 2.1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Jåttå videregående skole	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hinna	10 min
Kople Gnist Stavanger	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørliveien Linje 11	5 min 0.4 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	18 min 1.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 8.4 km
Stavanger Sola	16 min

BARNEHAGER

Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.8 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hinna	11 min
Coop Extra Hinna	11 min

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	19 min
Apotek 1 Hinna	11 min
Hinna Vinmonopol	19 min

SPORT

Leiteveien balløkke	11 min
Hinna idrettspark	12 min
Arena Treningssenter	19 min
SATS Hinna	19 min

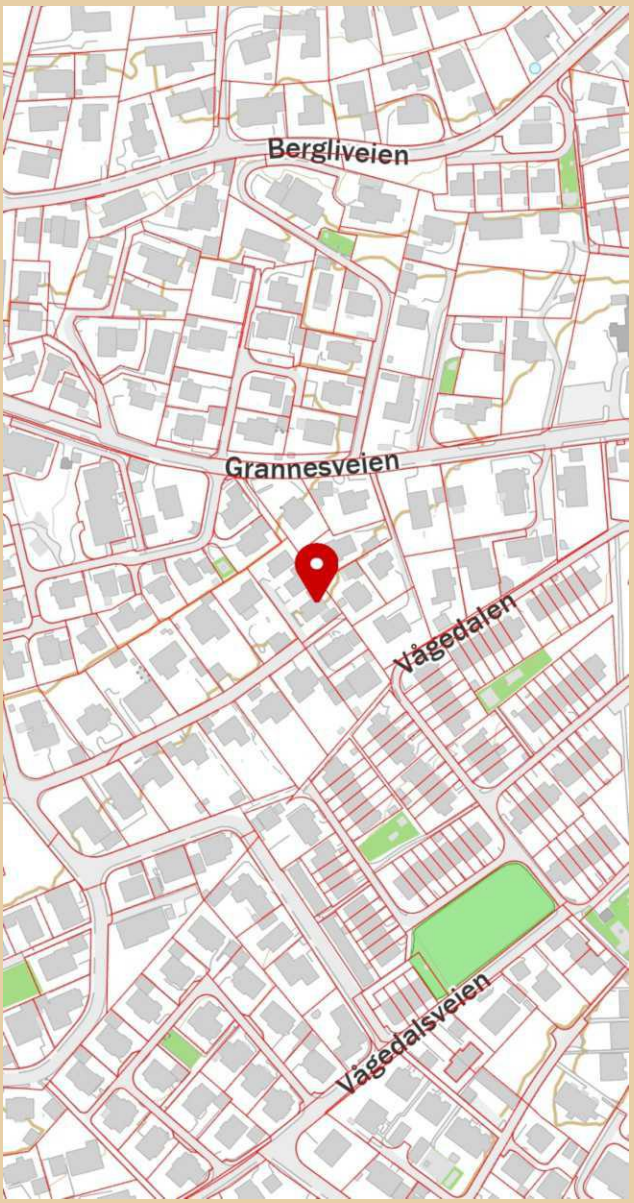
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

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

Hanna Winsnes gate 1

Nabolaget Hinnalia/Vågedalen - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	4 min 2.1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Jåttå videregående skole	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hinna	10 min
Kople Gnist Stavanger	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørliveien Linje 11	5 min 0.4 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	18 min 1.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 8.4 km
Stavanger Sola	16 min

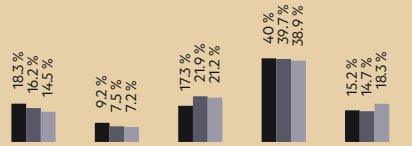
BARNEHAGER

Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.8 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hinna	11 min
Coop Extra Hinna	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hinnalia/Vågedalen	2 063	783
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Leiteveien balløkke	11 min
Hinna idrettspark	12 min
Arena Treningssenter	19 min
SATS Hinna	19 min

«Det er ett veldig sentralt område. Ligger sentralt både til jobb, skole, utdanning, butikker, fine turområder. Trygt område.»

— Sitat fra en lokalkjent

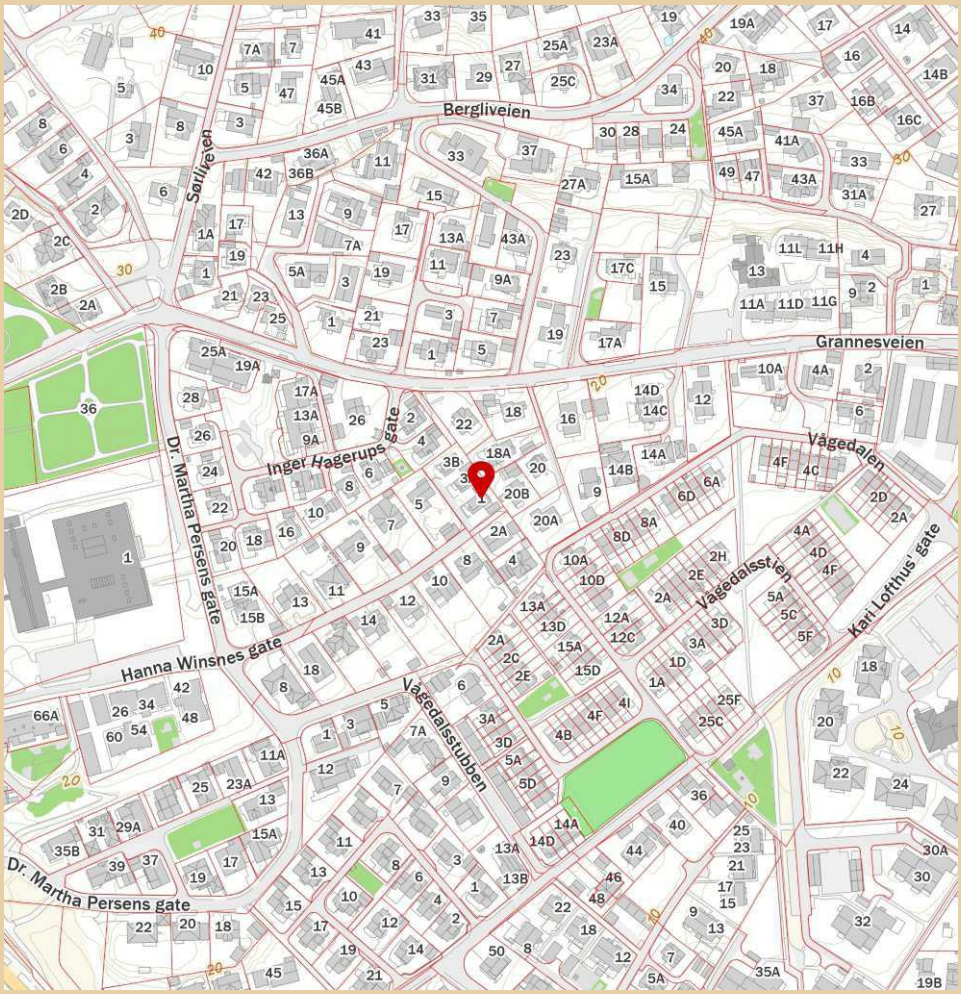
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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:
Hanna Winsnes gate 1, 4020 Stavanger
Gnr. 17, Bnr. 333, Snr. 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Nikolai Tvedt

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 414 94 331

E-post: nikolai.tvedt@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.
