



PRIVATMEGLEREN

OSPEBERGET 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Utskrift fra matrikkelen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ospeberget 12 , 4045 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 38, bnr. 1586

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 12301-3995

Eiendomsverdi ref nr: PH7388

Foretak: Rogaland Takspartner AS



Medlem av

 NITO

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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 byggregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendig/skjulte renner og nedløpsrør.

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Tg er satt med bakgrunn i alder og at det ikke er synlige feil/mangler på overflater.

Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret.

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Det er takterrasse.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Trapp i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av parkett.

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen er kledd med malte plater.

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Pipe med peisinnsats.

Pipen kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Gulvet er parkett og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 11%.

Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.

Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll (oppspyling) av drenering anbefales.

Det er lakkert tretrapp.

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger ferdigattest.

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekkliste (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Våtrommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger ferdigattest.

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekkliste (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekkliste (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten at det er påvist unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Våtrom › Underetasje › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran og plastsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i tre og rustfritt stål. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator i platetoppen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Det er to ca. 200 liters varmtvannstanker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drems ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drems. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av dremskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Forstøtningsmurene er av betong.

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

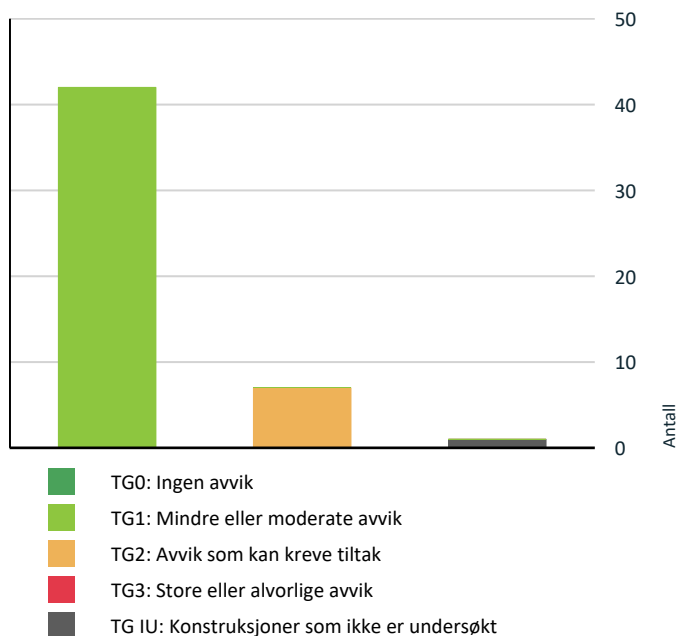
Enebolig

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

Stue i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold mtp dagslys/vinduer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

	TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
	TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Innvendig/skjulte renner og nedløpsrør.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innkledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig. Tg er satt med bakgrunn i alder og at det ikke er synlige feil/mangler på overflater.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret.

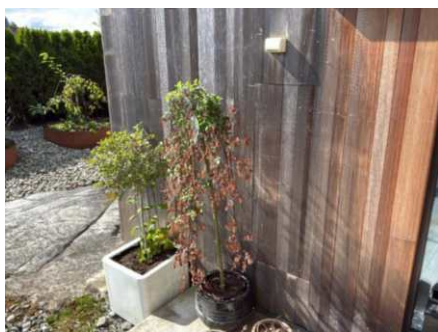
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.
- Ved inngangsparti er en del av kledningen skåret ut og montert tilbake. Utførelsen er noe ufagmessig.
- Utkraget del av inngangsparti har ikke synlig luftespalte i nedre kant av kledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader på kledningen og underliggende konstruksjon.
Manglende tiltak kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på kledningen.
- Det er registrert at deler av kledningen ved inngangspartiet er skåret ut og montert tilbake på en ufagmessig måte. Dette kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for fuktskader og forkortet levetid på kledningen. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av konstruksjonen.
- Det bør etableres luftespalte i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende lufting kan være redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Dør i underetasjen står med liten avstand til terreng. Det er ikke etablert beslag i forkant av terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres beslag i forkant av terskelen for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader på dør og omkringliggende konstruksjon.
Avstanden mellom dør og terreng bør økes for å unngå fuktopptak og forlenge dørens levetid.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe gulvknirk ved bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet eller undergulvet utbedres.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, forverring av knirk over tid og redusert bocomfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen er kledd med malte plater.

Radon

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med peisinnsats.

Pipen kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnert firma.

TGI Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

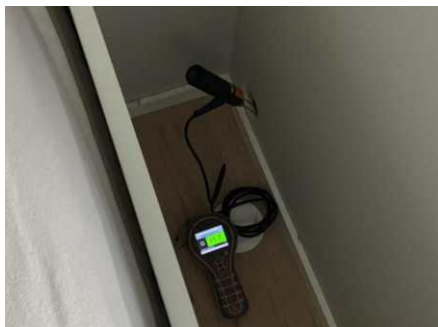
Beskrivelse

Gulvet er parkett og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 11%.

Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsvill i utforet kjellervegg.

Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

TGI Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger ferdigattest.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om (ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).



2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Avviket gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om (ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

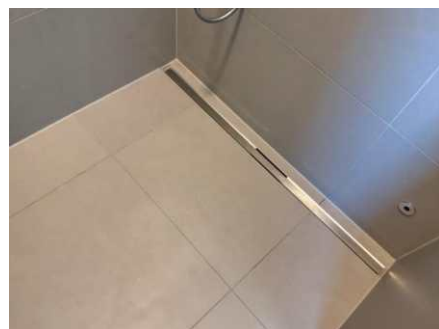
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

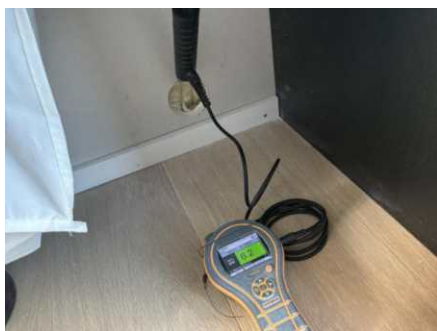
Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om (ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- I forrige tilstandsrapport ble det opplyst om utetthet i membranoppbrett ved terskel, altså bak metallist. Dette er nå fuget tett og nærmere kontroll er ikke mulig. Det gjøres oppmerksom på at fuge i seg selv ikke er en varig tett løsning. Det anbefales derfor nærmere kontroll av dette og evt utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det anbefales at membranoppbrettet bak terskel/metallist kontrolleres nærmere av fagperson, og eventuelt utbedres dersom det avdekkes mangler.

Konsekvensen av utilstrekkelig tetting eller kun bruk av fugemasse er økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

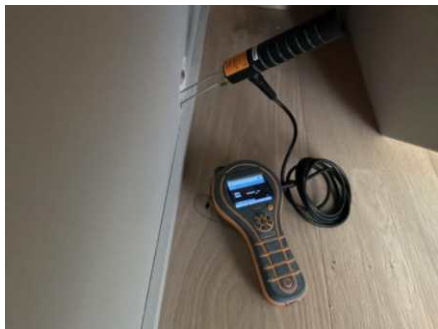
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten at det er påvist unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag

Tilstandsrapport

må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

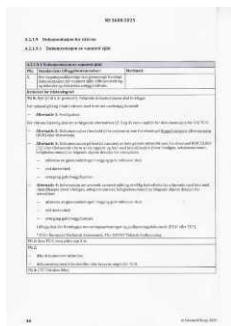
UNDERETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet, samt hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).



UNDERETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG I Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran og plastsluk.



UNDERETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG I Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i tre og rustfritt stål. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator i platetoppen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Det finnes kursoversikt men rør er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes. Manglende merking kan gjøre det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved reparasjoner eller lekkasjer, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidig vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to ca. 200 liters varmtvannstanker.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2019.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drengs ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnslag/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drengs. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drengskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

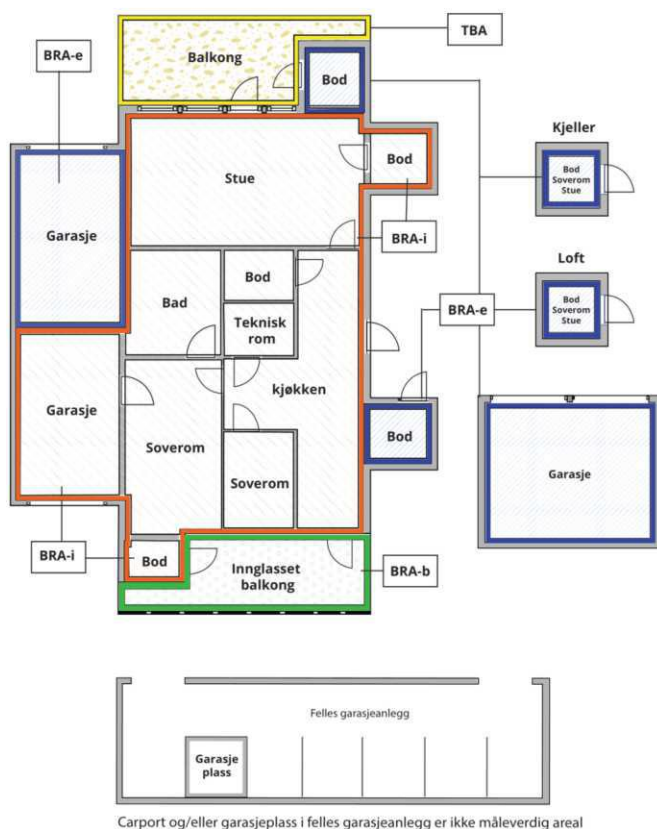
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	49			49	25
1. Etasje	136	4		140	34
Underetasje	98			98	
SUM	283	4			59
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, omkleddingsrom, soverom, bad, kott		
1. Etasje	Entré, garderobe, gang, toalettrom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad, garderobe, stue, soverom 3, lagerrom, soverom 4, teknisk rom		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold mtp dagslys/vinduer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Kristian Lenning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	1586		0	671.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ospeberget 12

Hjemmelshaver

Lenning Inger Lise Husebø, Lenning Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Madla.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger+ferdigattest	22.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	25.08.2026	

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 minimumsinholdet 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."*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggheit rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmen) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260133
Adresse	Ospeberget 12		
Postnr.	4045	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Kristian Lenning		
Selgers navn	Inger-Lise Husebø Lenning		

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?

15.mai 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

3823815

Våtrom

Initialer selger:
K L
I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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:

Nybygg i 2019

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 ved kopi:

Bryne rør utført arbeidet da huset ble oppført i 2019.Ragnhild Hetland tlf 51 77 82 00

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nybygg

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:

Elarbeid utført av Elektrofag Jæren

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:

Nybygg

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K L

I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Bryne rør utført arbeidet da huset ble oppført i 2019.Ragnhild Hetland tlf 51 77 82 00

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:

Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

K L

I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Forrige eier meldte i egenerklæringskjema om mistanke om lekkasje fra terrasse 2 etg på vegg i stue grunnet fukt på gulv. Beslag terrasse, samt vegg inne ble åpnet, men ingenting funnet (ca 2019) og antatt vannsøl på gulv. Vi har ikke opplevd noe.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

- ☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- ☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

I følge forrige eier; Fullstendig nytt bygg i 2019 med unntak av deler av ytre ringmur som er originalt men oppgradert innvendig og deler utvendig med grunnmurspapp, isolasjon og ny drens. Ny såle og isolasjon, radon duk/brønn etc.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- ☐ Nei ☒ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- ☒ Nei ☐ Ja

Loft**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K L

I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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?:

Nybygg 2019

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?

Initialer selger:

K L

I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Har observert et fåtall skjeggkre eller sølvkre.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdig attest

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 endringer 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

Initialer selger:

K L

I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

K L

I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av Kristian Lenning

Signert av Inger-Lise Husebø Lenning

Initialer selger:

K L

I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Ospeberget 12, 4045 HAFRSFJORD

Dato for energimerking

09.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-328827

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4409760

Gårdsnummer

38

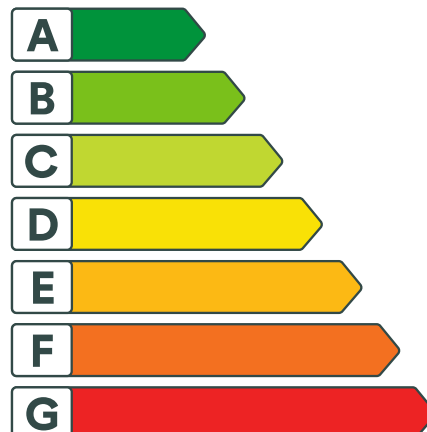
Bruksnummer

1586

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

286,0 m²

Oppvarmet bruksareal

286,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, 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

113,31 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

104,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 311 kWh



Åse-Kari Kvalvik
Ak2 Sivilarkitekt mnal AS
Nytorget 1
4012 STAVANGER

Dato: 02.06.2016
Saksnummer: 16/02111-7
Deres ref.:

Rammetillatelse med vilkår - gnr/bnr 38/1586 - Tilbygg og påbygg til enebolig mm.

Byggestedsadresse	Ospeberget 12
Ansvarlig søker	Ak2 Sivilarkitekt mnal AS/ Åse-Kari Kvalvik
Tiltakshaver	Terje Baustad, Jannicke B. Pedersen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om dispensasjon mottatt 18.05.2016.

Tiltaket omfatter:

- tilbygg til enebolig
- påbygg til enebolig
- riving av deler av bygg
- bruksendring for deler av kjeller og loft fra tilleggsdel til hoveddel
- fasadeendringer

Tiltaket krever dispensasjon fra:

- regulert grad av utnyttning for eiendommen som følger av plankartet
- avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4

Det er kommet merknader på tiltaket.

Bakgrunn

Det er gitt rammetillatelse datert 16.11.2015.

Vedtak om rammetillatelse ble påklaget av nabo 04.12.2015. Klagevedtaket ble oversendt Fylkesmannen i Rogaland 15.01.2016.

Vedtak om rammetillatelse datert 16.11.2015 ble opphevet i vedtak av Fylkesmannen datert 11.04.2016. Fylkesmannen kom frem til at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelse, jf. vurdering i vedtak:

«På bakgrunn av at kommunen ikke har vurdert tiltaket som avhengig av dispensasjon fra plankartets angivelse av utnyttelsesgrad, og det dermed heller ikke er sendt inn dispensasjonssøknad for dette forholdet, opphever Fylkesmannen vedtaket og returnerer saken til kommunen. Kommunen må ta stilling til dette dispensasjonsspørsmålet i første omgang, jf. praksis fra Sivilombudsmannen.»

Søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelse som fremgår av plankartet til plan 958 er komplementert opprinnelig søknad og ble mottatt her 18.05.2016.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Jf. pbl. § 19-2 gir kommunen gir dispensasjon fra:

- regulert grad av utnytting for eiendommen som er angitt i plankartet
- avstandskravet i pbl. § 29-4

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. **Ny fasadetegning for tilbygg (inngangsparti) mot øst må innsendes og godkjennes før søknad om igangsettingstillatelse, jf. pbl. § 29-4. For å unngå ulempe for nabo i Ospeberget 14 med hensyn til sjenerende innsyn, må vindu i fasade mot øst tas bort. Dette kan eventuelt erstattes med et smalt vindu som er plassert høyt på veggen.**
3. **Dere må dokumentere at radonkonsentrasjonen i kjeller tilfredsstiller krav som fremgår av TEK10 § 13-5 før søknad om brukstillatelse.**
4. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Forklaring av regulert utnyttelse

På plankartet er det vist «*omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen*». Vi legger til grunn at planen har en angivelse av grad av utnytting for eiendommen, og er gyldig som utbyggingsgrunnlag. Ettersom grad av utnytting fremgår av plankartet, og ny bebyggelse går utover denne, har omsøkte tiltak en høyere utnyttelse enn hva planen åpner for, og krever dispensasjon fra regulert utnyttelse.

I vedtak av 16.11.2015 vurderte vi dispensasjon fra plankravet som følger av kommuneplanen 2014-2029 § 1.1 pkt.1. Ifølge Fylkesmannen var dette en saksbehandlingsfeil.

Det fremgår av våre vurderinger av tiltaket at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold siden det i all hovedsak er de samme hensynene som er vurdert. Således vil det være anledning til å vurdere at vedtak av 16.11.2015 likevel er gyldig med hjemmel i forvaltningsloven § 41.

Nå er det søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelse, og partene har fått anledning til å komme med utfyllende merknader.

Beregnet etter forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) §§ 5-2 og 5-3 vil utnyttelsen ha en %-BYA=28%. Dette representerer en typisk utnyttelse innenfor planområdet. Omriss av eksisterende bebyggelse tilsvarer en utnyttelse på 22% av tomtearealet.

Begrunnelse for dispensasjoner

Etter pbl. § 19-1 kan vi gi dispensasjon etter grunnlagt søknad. Dere argumenterer for dispensasjon med følgende grunner:

- *Nabobebyggelsen har en omtrent tilsvarende utnyttelse, og varierer fra 22% til 33%.*
- *Nærområdet har romslige tomtestørrelser, fra 650 til 765 m².*
- *Tiltakets avstand til nabobebyggelse varierer fra 8 meter, 11 meter og 15 meter.*
- *Møne plasseres asymmetrisk og forskyves vekk fra Ospeberget 14, mot sør. Dette betyr at selv om høyde økes, vil forskyvningen gi minimal skyggevirkning, jf. sol- og skyggediagram.*
- *Eksisterende bolig er i dårlig forfatning og trenger en betydelig teknisk oppgradering.*
- *Tiltaket vil medføre en bedre helhetsløsning for eiendommen og for nabobebyggelsen.*
- *Tiltaket er tilpasset boligen, omgivelsene og landskapet med hensyn til bruk og visuelle kvaliteter.*
- *Eksisterende bolig får inngang direkte til hovedetasjen.*
- *Nytt inngangsparti er utformet med én etasje fasadehøyde (4,15 m) og vil dermed ikke gi noen skyggevirkninger eller forringet utsynskvalitet for nabo.*
- *Den nye inngangsfasaden har en avstand til nabogrensen som svarer til byggverkets halve høyde.*
- *Etasjetallet er i tråd med reguleringsbestemmelsene. Gesims- og mønehøyde er innenfor de generelle høydebestemmelsene som fremgår av pbl. § 29-4.*

Vurdering av dispensasjon fra regulert utnyttelse

Formålet bak regulert utnyttelse er å regulere bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Vi vurderer at hensynet bak reguleringsplanens angivelse av utnyttelse ikke er vesentlig tilsidesatt, da behovet for uteoppholdsareal og forholdet til omgivelsene er ivaretatt. Eiendommen har ikke en høyere utnyttelse enn hva som tidligere er akseptert i området, og hensyn til lys, luft og åpenhet i bebyggelsen er ivaretatt.

Dere har synliggjort at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, slik at begge vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er innfridd.

Vurdering av dispensasjon fra avstandskravet

Dere oppgir at nytt tilbygg mot vest er plassert 1,7 meter fra nabogrensen. Plassering krever dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4.

Hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 er å sikre lys, luft og åpenhet i bebyggelsen, samt å ivareta brannvern. Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Det aktuelle tilbygget som er plassert i strid med avstandskravet er plassert lavt i terrenget og tar ikke del i himmelrommet. Tilbygget går over én etasje og inneholder et inngangsparti og garderobe.

Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.

Vi vurderer at de kvaliteten som pbl. § 29-4 skal ivareta er hensyntatt i prosjekteringen av tiltaket, og at tiltaket medfører en overvekt av fordeler dersom vilkår 2 blir etterkommet.

Vi vurderer at vindusflaten mot nabo i øst er for omfattende. Denne vil oppleves som sjenerende for nabo ettersom tilbygget er plassert 1,7 meter fra nabogrensen. For å unngå direkte innsyn og for å eliminere denne ulempen, må det sendes inn ny fasadetegning for tilbygg mot øst, jf. vilkår 2 i tillatelsen. Fasaden må her få et mer lukket preg.

Merknader

Vi har tidligere mottatt og kommentert merknader fra Christian Berdines Finnvik i Ospeberget 14 (gnr 38 bnr 1587), Hans Erik Bonnez i Ospeberget 28 (gnr 38 bnr 893) og Arne O. Lobekk i Ospeberget 10 (gnr 38 bnr 1585). Se vedlagt rammetillatelse av 16.11.2015, samt klagevedtak av 15.01.2016.

Vi har mottatt ytterligere to merknader etter at søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelse ble søkt om i henhold til Fylkesmannen sitt vedtak:

- Arne og Siv Lobekk, Ospeberget 10, datert 23.05.2016
- Christian Berdines Finnvik, Ospeberget 14, datert 09.05.2016

Vi anser at det ikke fremgår vesentlige nye momenter i disse merknadene som det er behov for å drøfte videre. Vi viser til vurderinger som er gjort i rammetillatelse av 16.11.2015 hvor merknadene er vurdert, samt vurderinger i klagevedtak av 15.01.2016.

Oppsummering

Hensynene bak regulert utnyttelse angitt i plankartet og avstandskravet i pbl. § 29-4 vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved å tillate det omsøkte tiltaket.

Eiendommen vil ikke få en betydelig høyere utnyttelse enn omkringliggende boliger innenfor nærområdet, og er plassert og utformet med hensyn til den etablerte strøkskarakter, slik at hensynet til landskapet og de bygde omgivelsene er ivaretatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får påbygd og tilbygd boligen på en måte som estetisk sett er i tråd med deres ønsker og som vil sikre gode boforhold på eiendommen, samtidig som tiltaket innehar kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Vi legger til grunn fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene, og at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Du kan klage på vedtaket

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Bjarte Stav
saksbehandler

Vedlegg:

Vedlegg - Rammetillatelse.pdf

Vedlegg 2 - Klagevedtak.pdf

Kopi til:

Hans Erik Bonneze Hans Erik Bonneze Ospeberget 28 4045 HAFRSFJORD

Fylkesmannen i Rogaland Postboks 59 Sentrum 4001 STAVANGER

Terje Baustad Sersjantsvingen 5 4045 HAFRSFJORD

Jannicke B. Pedersen Sersjantsvingen 5 4045 HAFRSFJORD

Arne Olaf Lobekk Ospeberget 10 4045 HAFRSFJORD

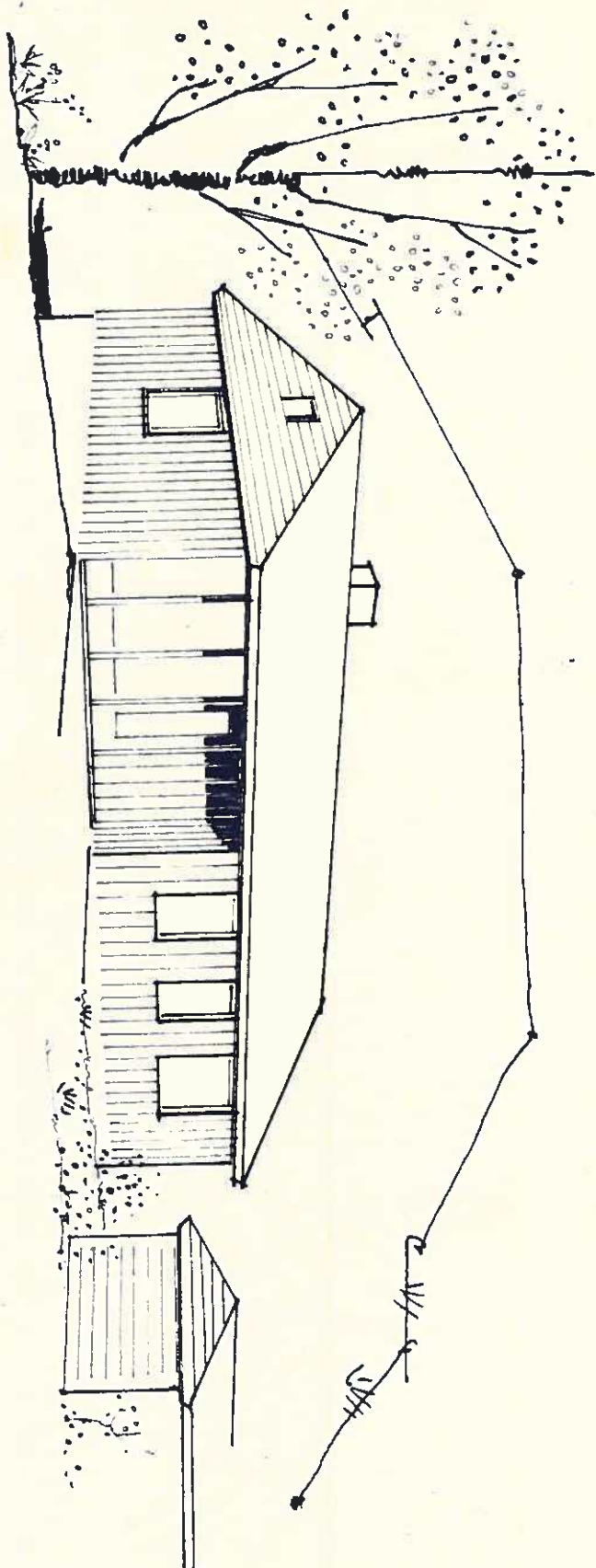
Christian Berdines Finnvik Ospeberget 14 4045 HAFRSFJORD

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

BYGNINGSJEFEN i Stevanger
Jr. nr. 1966 497



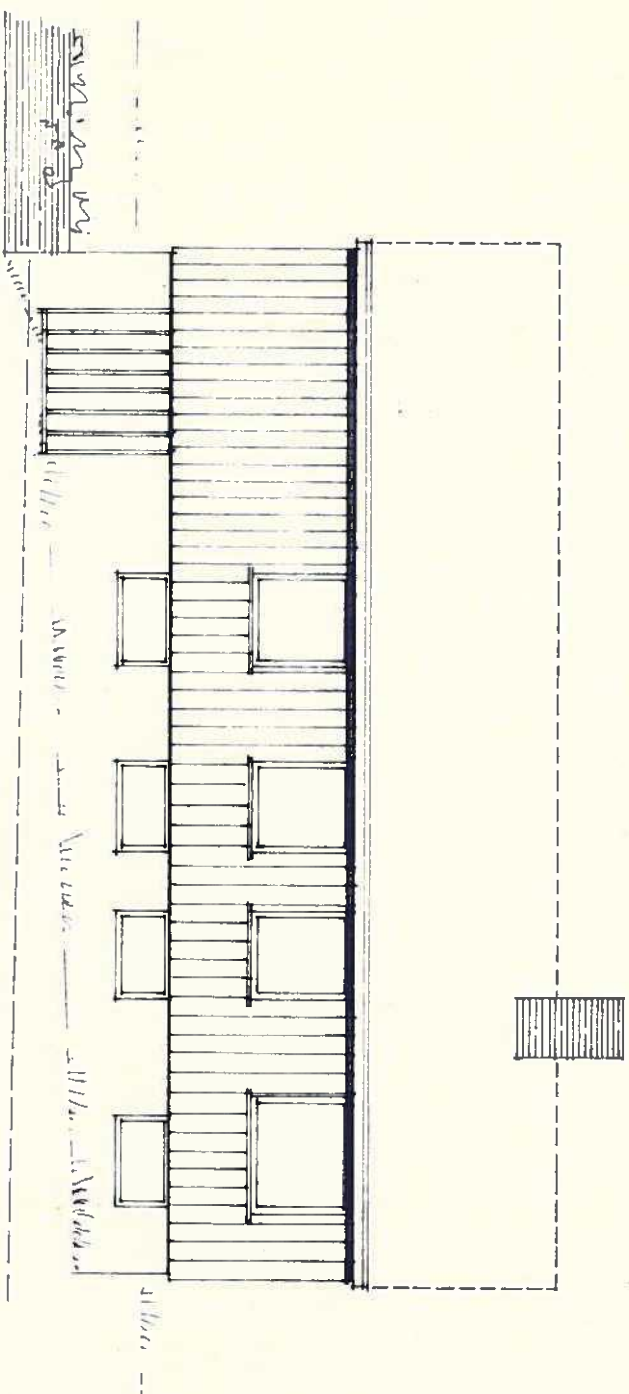
PERSPEKTIV · SKISSE

ENEBOILIG V/SØRØD TRELASTFORETNING
GNR. 38 BRNR 153b · TOFT NR. 11 OSPEBERGET
SAK NR 442 / 25 28/12 · 1965 Thv. S.

ARKITEKT FINAL · SILVANDSEN

69
68
67
66
65

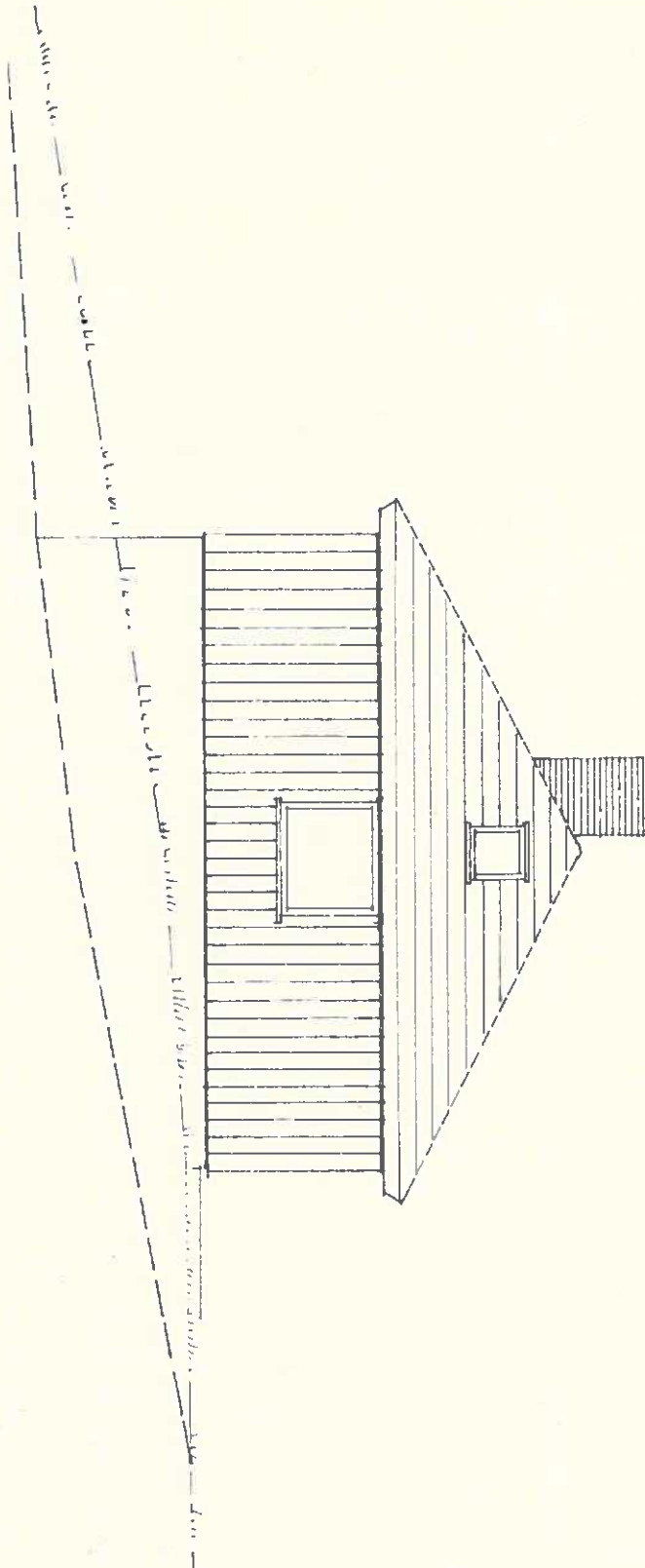
MOT NORD



STAVANGER
Kommune

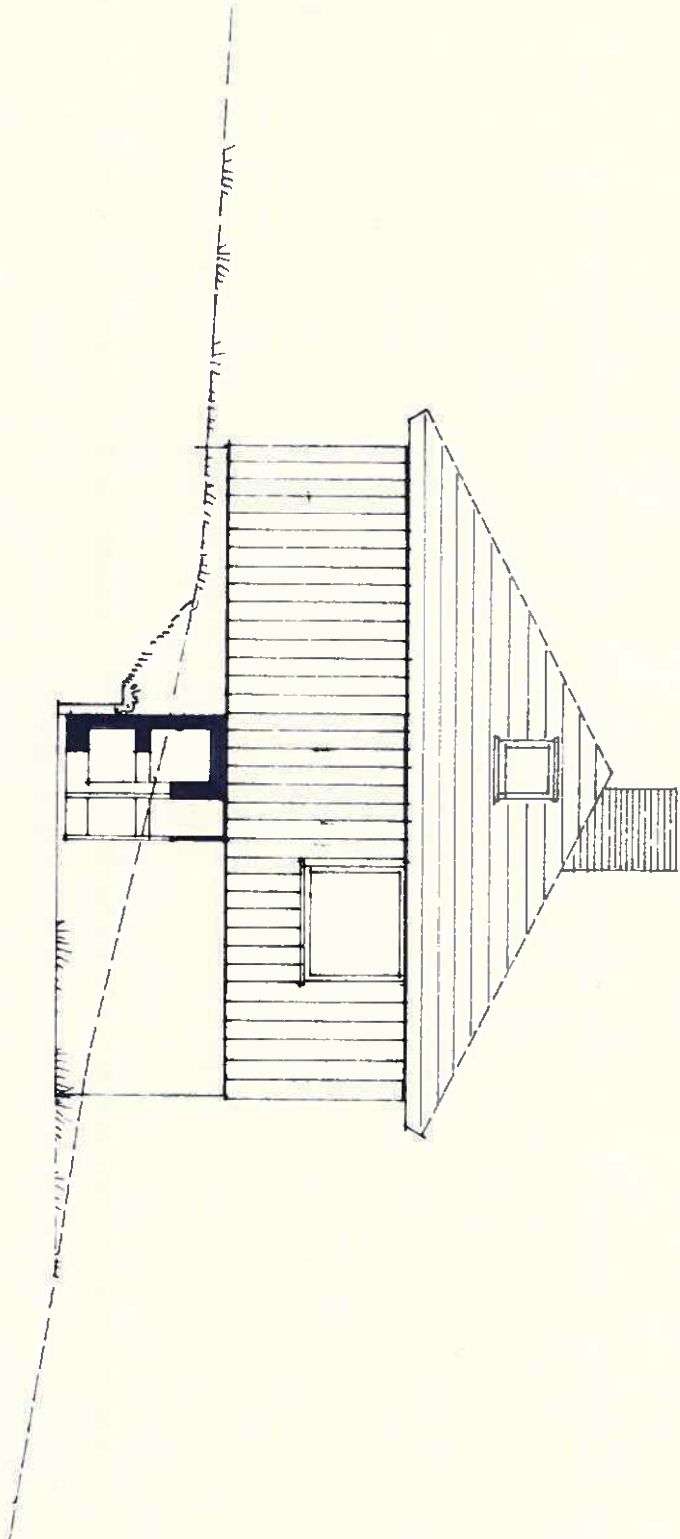
71-
70-
69-
68-
67-
66-

MOT VEST



100-5014777777
MAY 1961 - SEP 1961

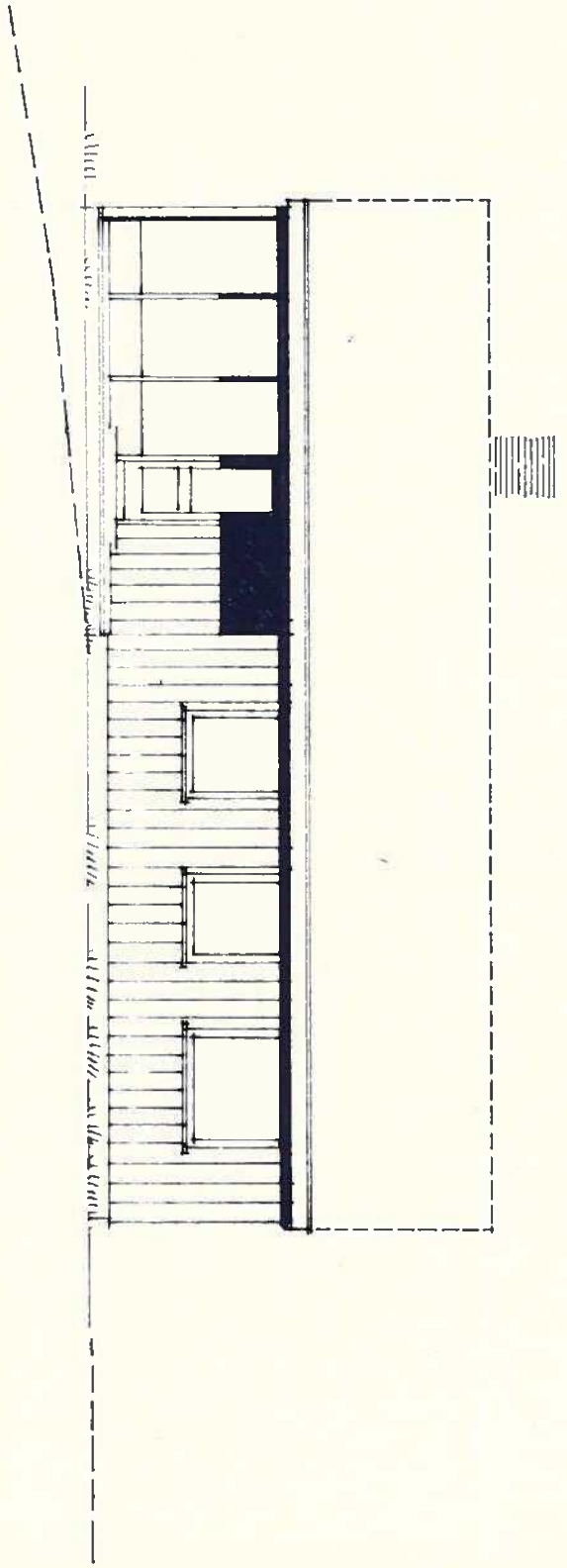
MOT ØST



APR 11 1964
442/30

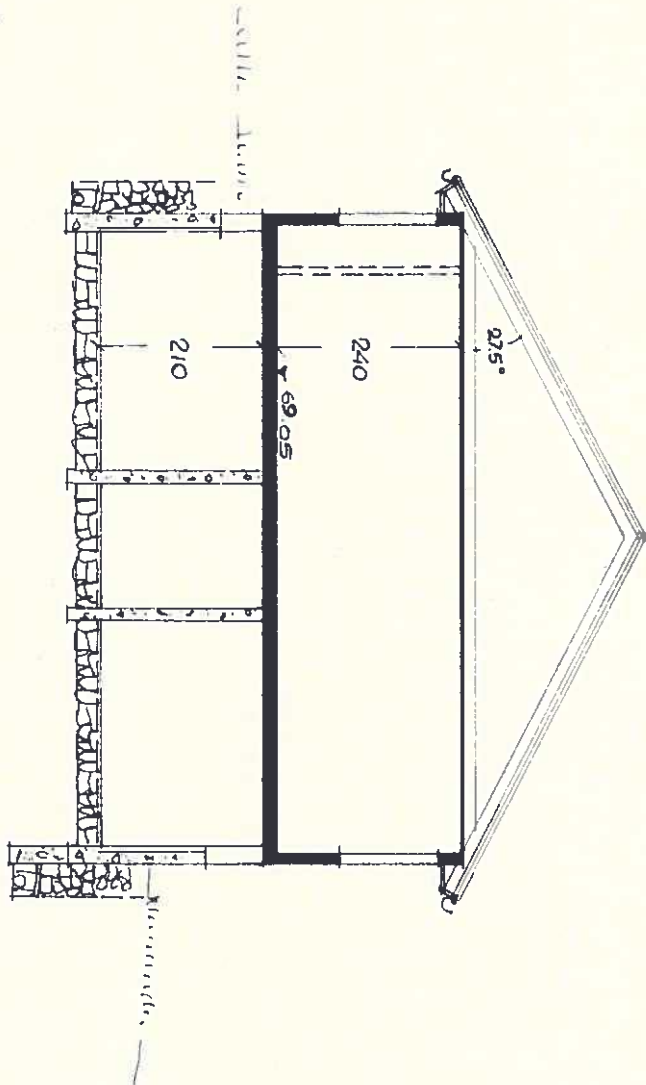
70
69
68
67
66

MOT SYD



W. SOLBERG
ARCHITECTURAL - STAVANGER

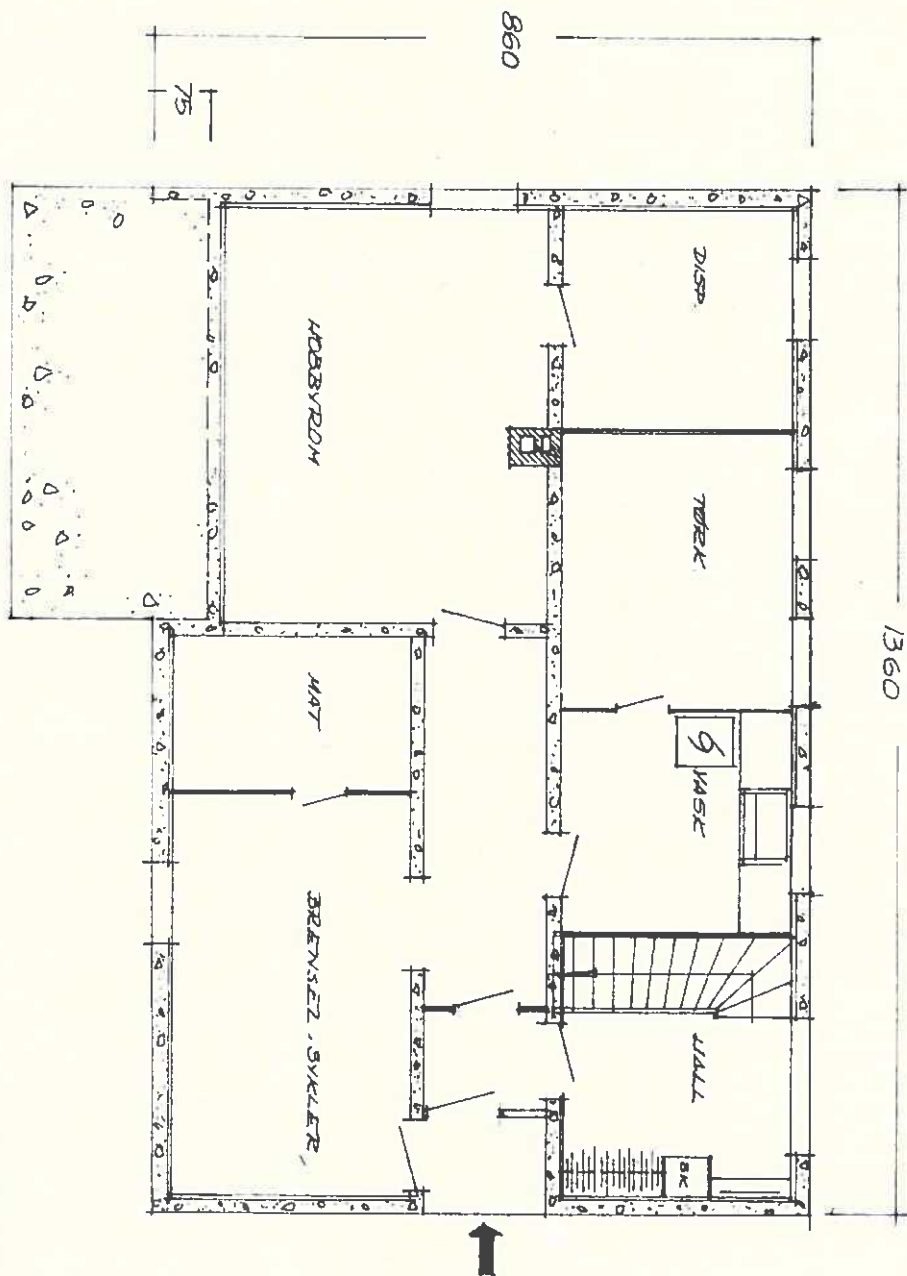
442/29



SN/TT

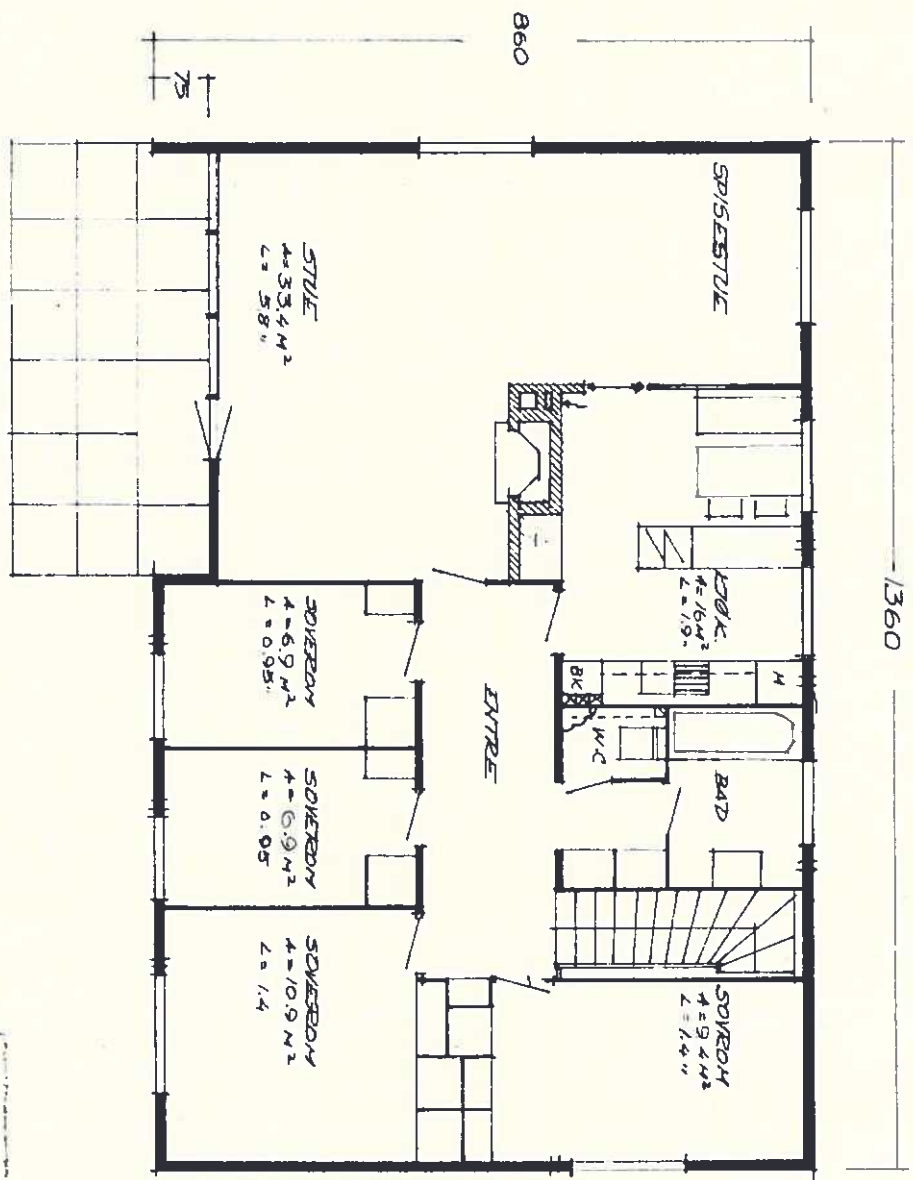


KJELLER



ARBEID INNL. STAVANGER
442/27

1. ETASSE



PROJ. 0111111111
 ARCHIT. INAL. - STAVANDER

442/26

Situasjonskart



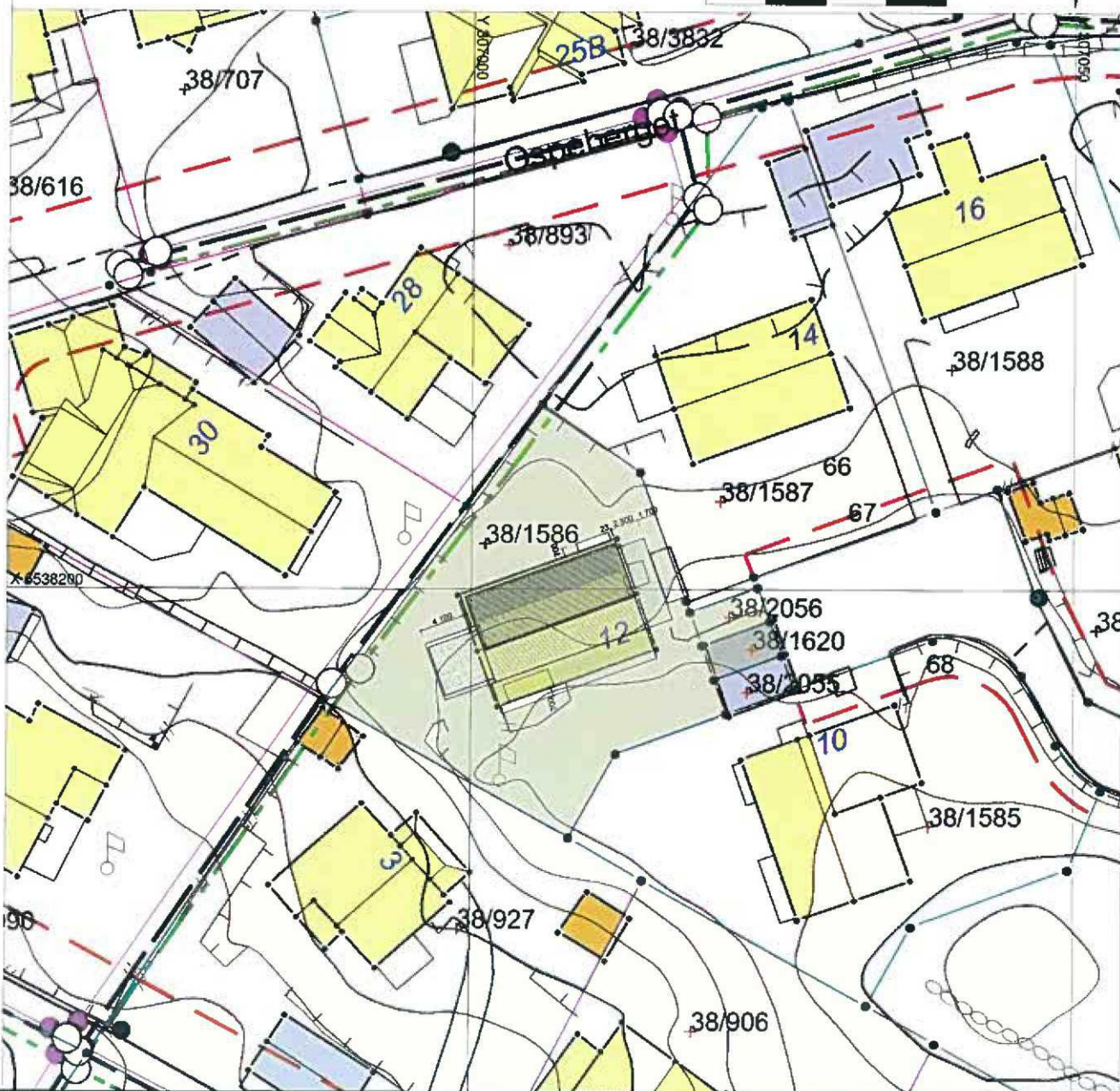
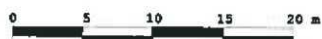
STAVANGER KOMMUNE

Gnr: 38
Bnr: 1586, 1620
Eiendommens adresse: Ospeberget 12
Hjemmelshavere: Terje Baustad
Jannicke B Pedersen

Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 636, 18

Serviceforretning
25.06.2015 Merete Malmberg

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1 meter



Situasjonsplan
Ospeberget 12
gnr 38, bnr 1586

FASE:

RAMMESØKNAD

PROSJEKTNR:

ak2 - 046

REV:

tegner

kontroll

MÅLESTOKK:

DATO:

01.07.2015

åkk

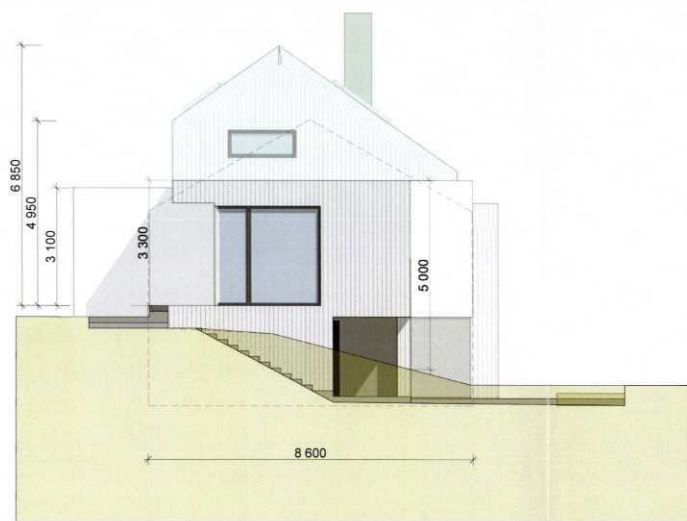
1:500

TEGN. NR:

A10-01



Tegningsnummer: AJ0-01		Rev. nr./dato/beskrivelse:	
TYPE TEGNING:			
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
LOKALISERINGSFIGUR			
Projekteringsgruppen: ☒ ABE: ak2 sivilarkitekt mnd AS ☐ NBL: ☐ RØI: ☐ REV: nummer 1: 4712 Stångerget map. AKS 2863			
Fase:	Rammesøknad	Projektnummer:	ak2 - 046
ak2 – sivilarkitekt mnd			
Tittel:	Godkjent		
Ospebergeret 12 gnr 38 bnr 1586 Ståvanger Jannecke B.Pedersen/Torje Staasdal	Kontroll prosjekt		
	Sign.	Kontrol	
	Forsavn		
	ak2-046, Framme		
	dato		
	01.09.2013		
Målestokk			
1:100			
Sign.	Kontroll utførere		
	Sign.		
	Kontroll		
Tegningsnummer: AJ0-01	Prosjekt nr. for prosjektering/delvis tegn.		
TYPE TEGNING:			
Fasade Nord og Vest			

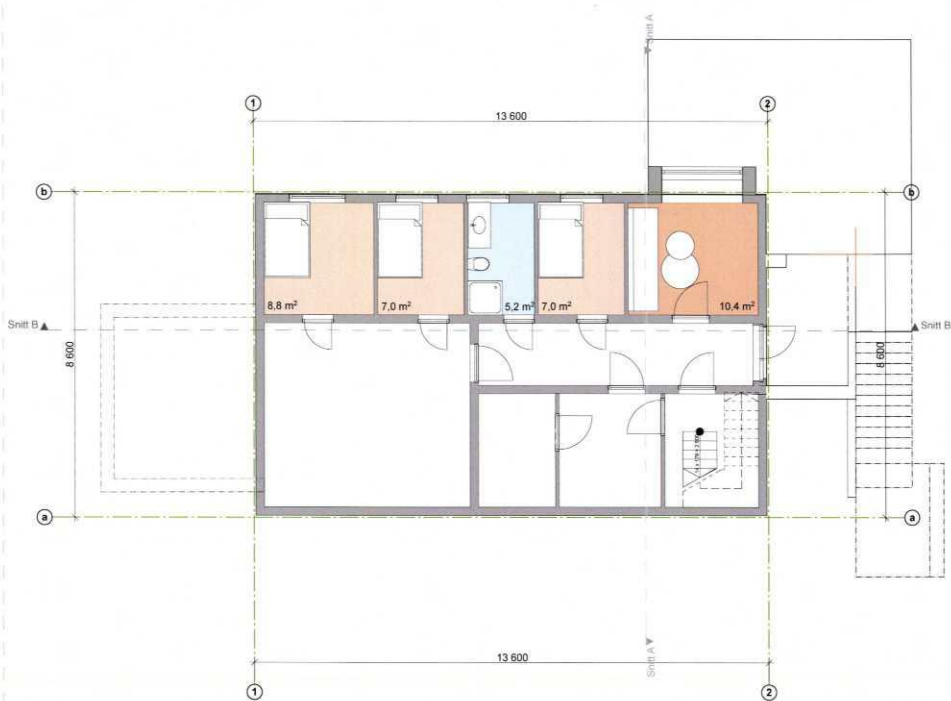


1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

TEGNINGSNUMMER		REVISJONSLISTE	
A40-02			
TYPE TEGNING			
Index	Dato	Beskrivelse	Sign
LOKALISERINGSFIGUR			
Prosjekteringsgruppen: ● ARK: ak2 sivilarkitekt mna AS ○ RB: ##### ○ RE: ##### ○ RV: #####			
Fase:		Prosjektnummer:	
Rammesøknad		ak2 - 046	
ak2 – sivilarkitekt mna			
Tittel:		Godkjent	
		Kontroll prosjekt	Kontroll
		Sign.	
Ospeberget 12		Finnun	
gnr 38 bnr 1586		ak2 046 Rammesøknad	
Stavanger		Dato	
		01.07.2015	
		Målestokk	
		1:100	
Jannicke B. Pedersen/Terje Baustad		Kontroll utførende	
		Sign.	Kontroll
Tegningsnummer: A40-02		Prosjekt for	
TYPE TEGNING:		prosjekterende/	
Fasade Sør og Øst		egn.	



TEGNINGSNUMMER
A20-03

TYPE TEGNING

Index Dato Beskrivelse Sign

LOKALISERINGSFIGUR



Prosjekteringsgruppen:
● ARK: ak2 sivilarkitekt mna AS

NR: #####
NR: #####
NR: #####

Fase: Rammesøknad
Prosjektnummer: ak2 - 046

ak2 – sivilarkitekt mna

Tittel: Godkjent

Kontroll prosjekt Sign. Kontroll

Ospeberget 12
gnr 38 bnr 1586
Stavanger

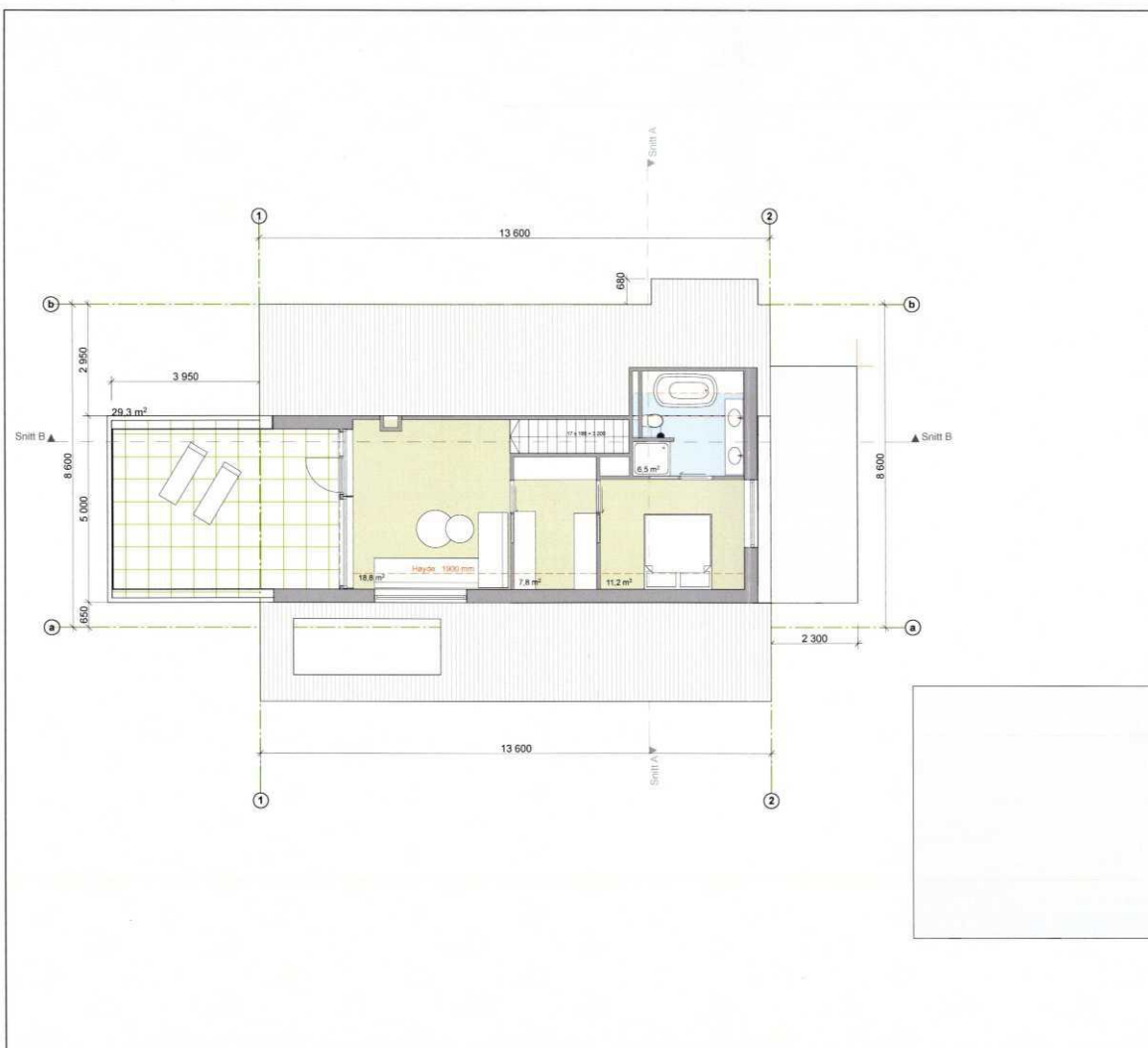
Jannicke S. Pedersen/Teije Baustad

Kontroll offiserende Sign. Kontroll

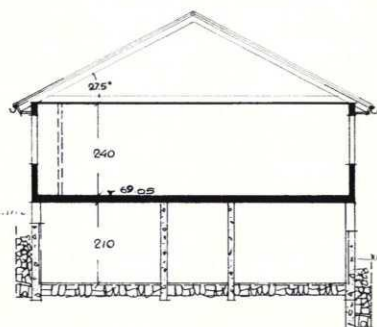
Tegningsnummer: A20-03

TYPE TEGNING: U. Etasje

Prosjekt for prosjekterende/ark.

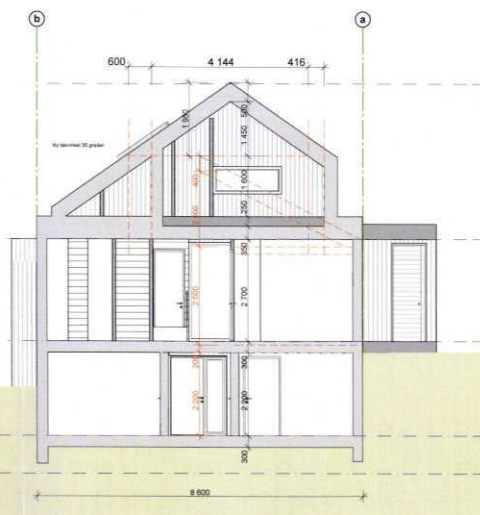


Tegningsnr. A20-02		REVISJONEN	
TYPE TEGNING			
Index			
Dato			
Beskrivelse			
Sign			
LOKALISERINGSFIGUR			
Prosjekteringsgruppen: ● AK2: ak2 sivilarkitekt mna AS			
Fase: Rammesøknad ak2 - sivilarkitekt mna			
Tittel: Ospeberget 12 gnr 38 bnr 1586 Stavanger			
Godkjent: Jannicke B. Pedersen/Terje Baustad			
Prosjektnummer: ak2 - 046			
Kontroll prosjekt: Sign. Kontroll			
Prosjekt for: prosjekterende/ak2			
Tegningsnummer: A20-02			
TYPE TEGNING: Plan 2. Etasje			



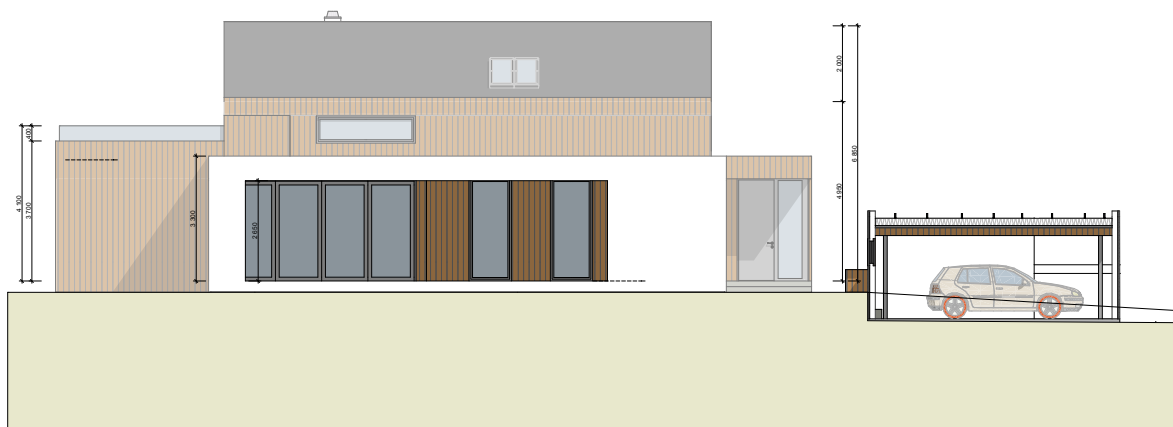
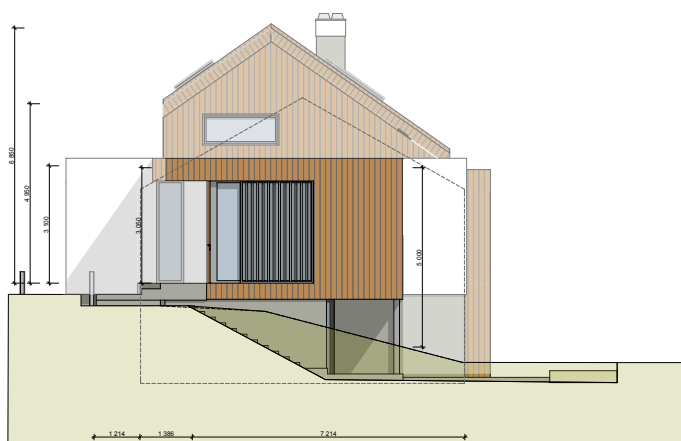
eksisterende snitt

1:100 Snitt A



planlagt snitt

TEGNINGSNUMMER A30-01		REVISJONSNUMMER	
TYPE TEGNING			
Index			
Date			
Beskrivelse			
Sign			
LOKALISERINGSGRUPP			
Prosjekteringsgruppen:			
☒ ARK: ak2 sivilarkitekt mna AS			
☐ RIK: #####			
☐ RE: #####			
☐ RV: #####			
Fase:		Prosjektnummer:	
Rammesøknad		ak2 - 046	
ak2 – sivilarkitekt mna			
Tittel:		Godkjent	
Ospeberget 12 gnr 38 bnr 1586 Stavanger		Kontroll prosjekt Sign. [] Kontroll	
Jannicke B. Pedersen/Terje Baustad		Tegnning ak2 - 046 - 01 01.07.2013 1:100 Kontroll utførende Sign. [] Kontroll	
Tegningsnummer A30-01		Prosjekt for	
TYPE TEGNING		Prosjekt for	
Snitt A		Prosjekt for	

[illegible]



Proby AS
Vassbotnen 1
4313 SANDNES

Dato: 29.01.2019
Saksnummer: 16/02111-18
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 38/1586 - tilbygg/påbygg

Byggestedsadresse	Ospeberget 12
Ansvarlig søker	Proby AS
Tiltakshaver	Terje Baustad, Jannicke B. Pedersen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 17.01.2019.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i [plan- og bygningsloven \(pbl\) § 21-10, tredje ledd](#), [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.06.2016.

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

Send inn søknad om ferdigattest

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at følgende er utført:

1. Utearealer planeres med fall fra huset.
2. Det må tilrettelegges for feiing av pipe(stige på tak med stigesikring).
3. Det må dokumenteres at TEK10 §13-4 2 (åpningsbare vinduer på soverom) er ivaretatt.

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til **01.07.2019**.

Ansvar

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

Du kan klage på vedtaket

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

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Proby AS
Vassbotnen 1
4313 SANDNES

Dato: 14.02.2025
Saksnummer: 16/02111-22
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 38/1586 - tilbygg/påbygg

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Ospeberget 12
Proby AS
Terje Baustad, Jannicke B. Pedersen

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 12.02.2025.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.06.2016. Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 29.01.2019.

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

Du kan klage på vedtaket

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

Med hilsen

Børge Kallestén
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.08.2026 10:46

Eiendom 1103-38/1586

Bruksnavn		Etablert dato	23.11.1965	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	636 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	671,7	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	38	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1586	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ospeberget 12	4045 Hafrsfjord	Madlastø	Hafrsfjord	Hafrsfjord

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.11.1965	Kartforretning	1103-38/1586	Mottaker	635,3
23.08.2012	Annen forretningstype	1103-38/1586	Avgiver	0
04.11.2024	Sammenslåing	1103-38/1620	Avgiver	-18
		1103-38/1586	Mottaker	36,1000000000000
				2
		1103-38/2056	Avgiver	-18

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4409779	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1966	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	17/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	17/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/0	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	17/0	17/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4409760	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1968	Oppvarming	Elektrisk, Annen
	Areal, bolig (bruk/brutto)	289/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	

Boliger 1
Etasjer 3

Areal, totalt (bruk/brutto) 289/0
Areal, (bebyggd/ubebyggd) 0/

Energikilde oppvarming
Har heis Elektrisitet, Biobrensel
Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	289	9	4	5	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	134/0	0/0	134/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0
K01	Kjelleretasje	0	106/0	0/0	106/0

Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 38/1586/0/0

Dato: 2026-08-05

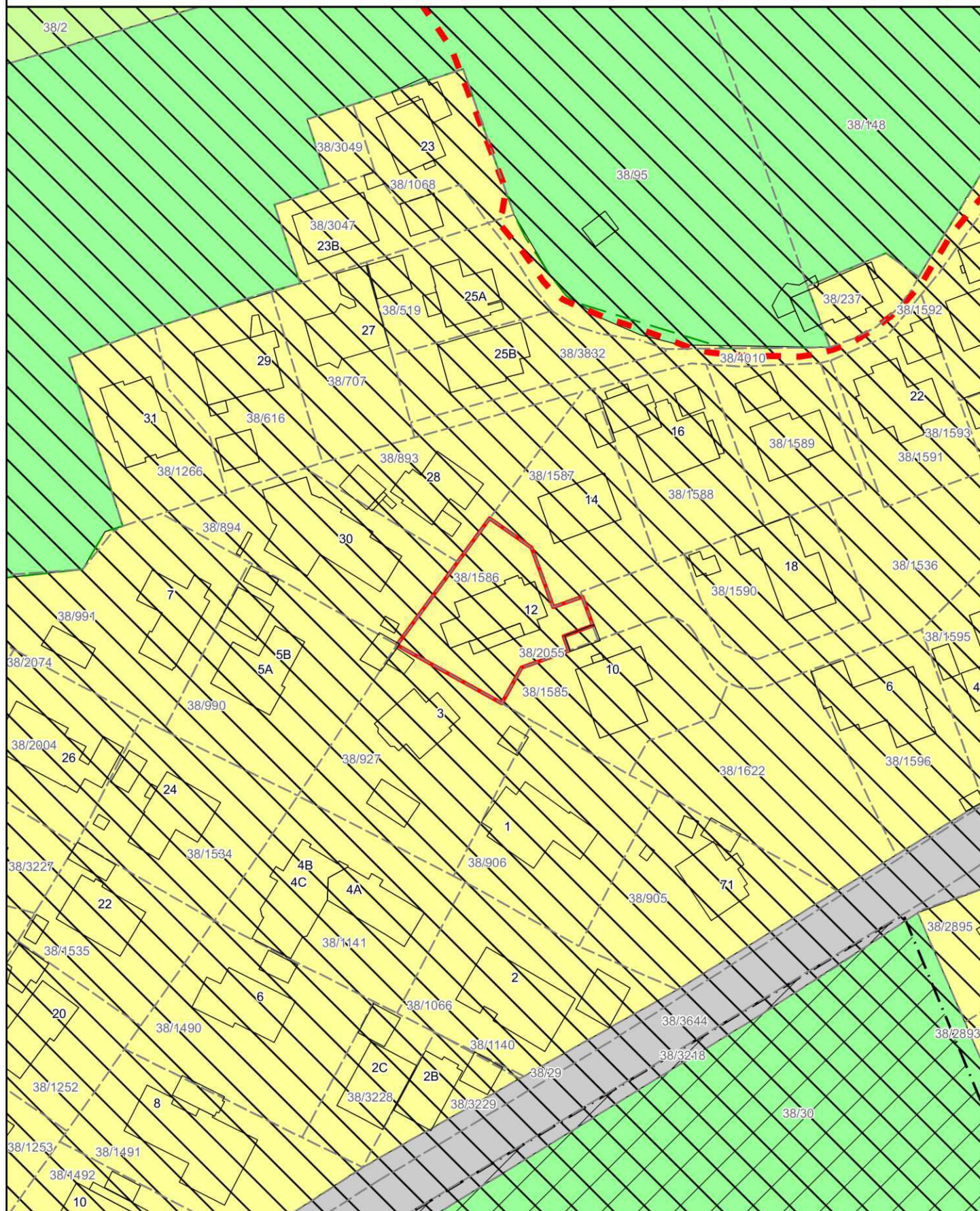
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttreddselsdato: 28.6.2024

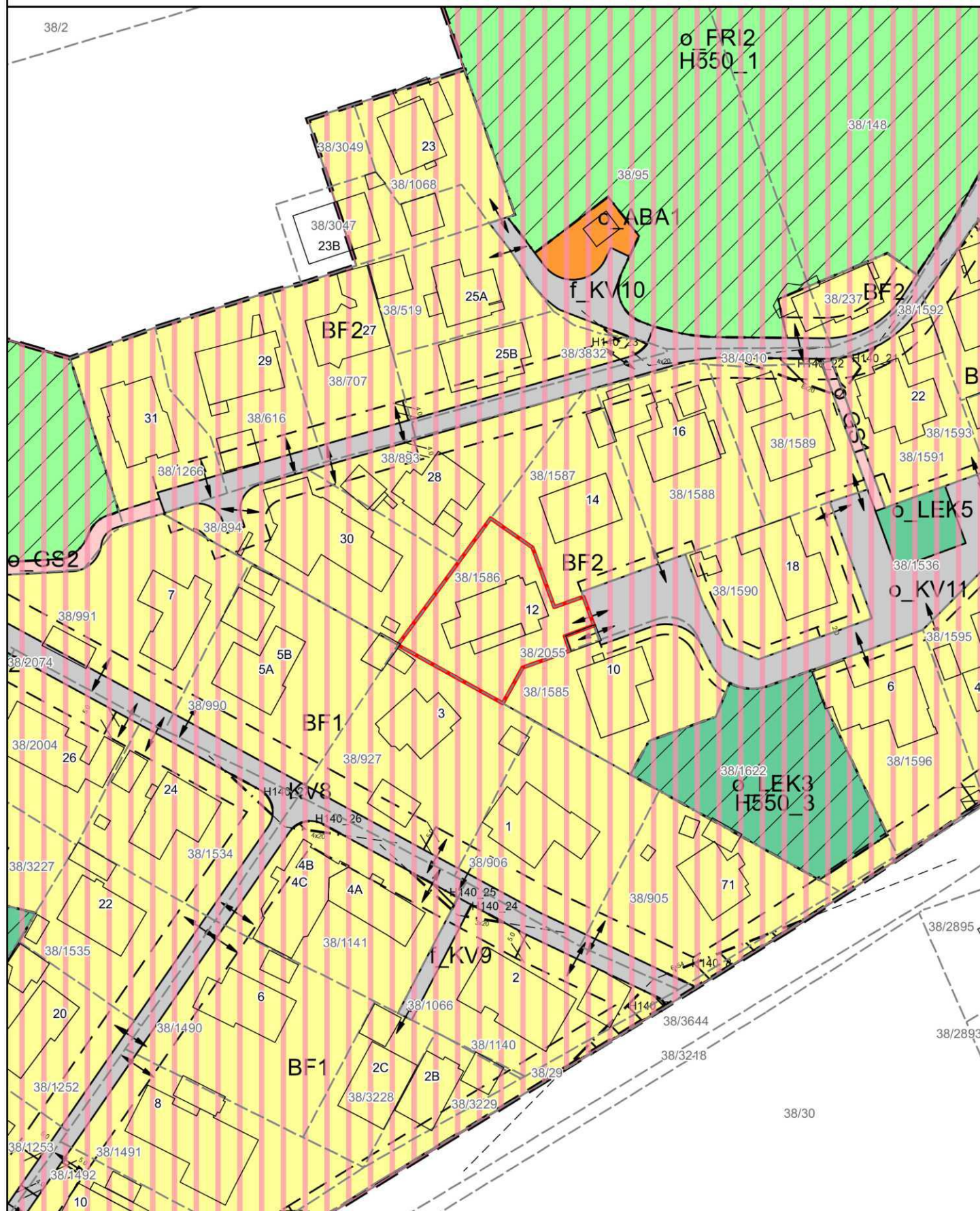
Stavanger
kommune



**Stavanger
kommune**

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato:



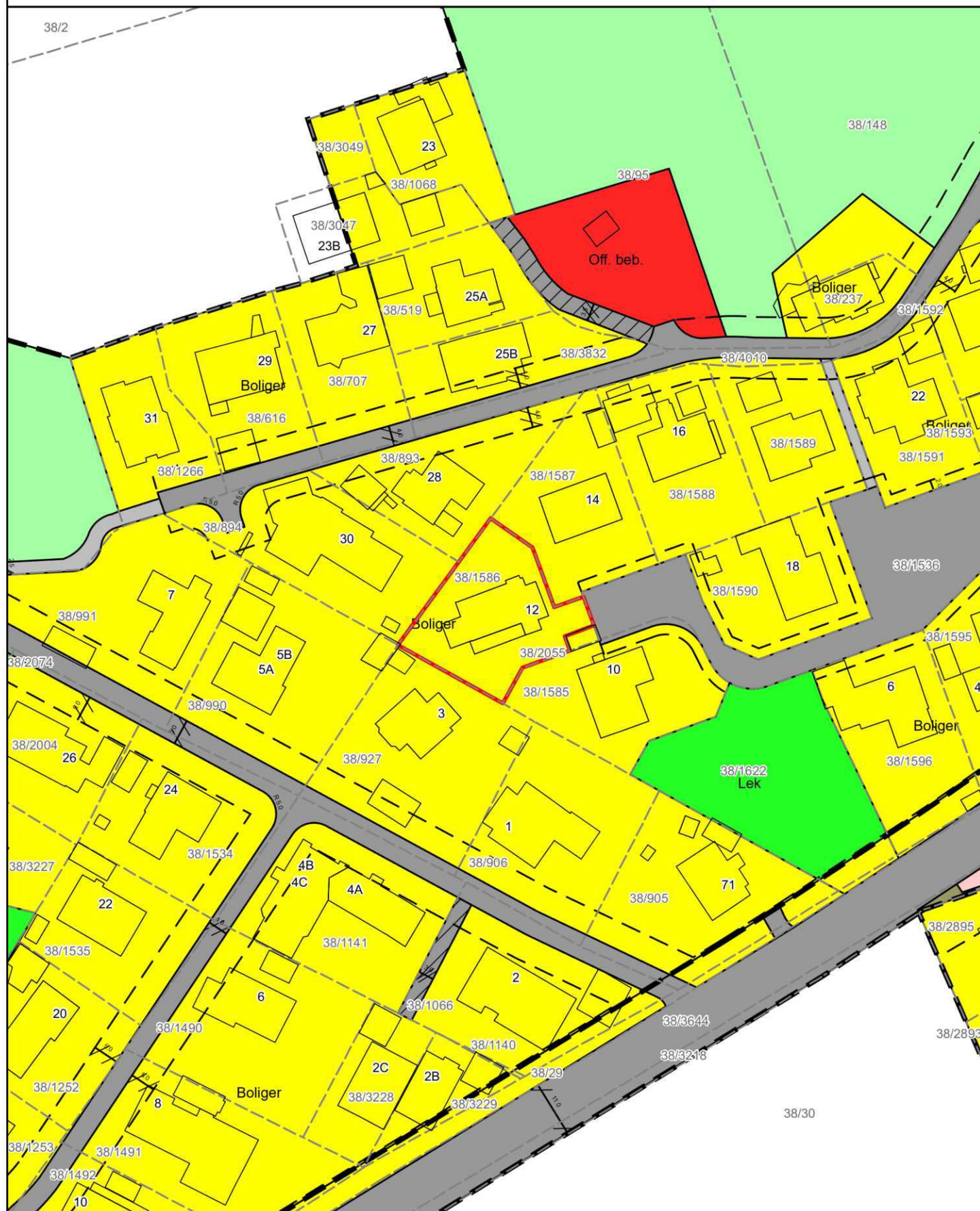
Adresse:

Dato: 2026-08-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 958

Ikrafttredelsesdato: 2.5.1982



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 958 FOR MADLASTØ - OSPEBERGET

Stadfestet av Fylkesmannen 02.05.1982

§10 tilføyd ved byplansjefens vedtak datert 27.03.2009

- § 1. Det regulerte område er på plankart datert 20.05.1980, revidert 20.01.81, målestokk 1:1000, vist med reguleringsgrense.

Bustadområda.

- § 2. I området kan det byggast bustadhus i inntil 2 etasjer med tilhøyrande garasjer. Der terrenget etter bygningsrådet si meining ligg til rette for det, kan det tillatast at underetasjen vert innreia til bustadføremål i samsvar med reglane i byggeforskriftene.
- § 3. Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal byggast samstundes med dette. Bygningsrådet fastlegg endeleg plassering av garasje. I tillegg til garasje skal det vera oppstillingsplass på eigen grunn for 1 bil.
- § 4. Langs Karistø er det vist ei ny husrekke. Bygningsrådet vil ved behandlinga av byggemeldinga leggja særleg vekt på at det ved plassering og utforming av nybygga er tatt særleg omsyn til eksisterande bustader.

Område for offentlege byggingar.

- § 5. Området skal nyttast til eventuell telesentral. Arten og utforming av bygningane, avkjørsel, parkering, tilplanting, inngjerding m.m. skal godkjennast av bygningsrådet.

Friområda.

- § 6. I friområda kan bygningsrådet gi løyve til oppføring av konstruksjonar som har naturleg tilknytting til friområda når dette etter rådet si vurdering ikkje vil hindra bruken av områda som friområder.

Fellesbestemmelser.

- § 7. Innafor dei viste frisiktsonene skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.
- § 8. Inga tomt skal da direkte avkøyring til Madlasandnesvegen.
- § 9. Unntak frå desse bestemmelsane kan, kor særlege grunnar ligg føre, tillatast av bygningsrådet innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

Fellesareal

- §10 Felles tilkomst mot sørøst ved Ospebergleitet 34, er felles for gnr.38/bnr.2292, 3606 og 1065 mens felles tilkomst/parkering mot nordvest er felles for brukerne av gnr.38/bnr.1065.

Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 38/1586/0/0

Dato: 2026-08-05

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.08.2026 10:46

Eiendom 1103-38/1586

Bruksnavn		Etablert dato	23.11.1965	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	636 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	671,7	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	38	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1586	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ospeberget 12	4045 Hafrsfjord	Madlastø	Hafrsfjord	Hafrsfjord

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.11.1965	Kartforretning	1103-38/1586	Mottaker	635,3
23.08.2012	Annen forretningstype	1103-38/1586	Avgiver	0
04.11.2024	Sammenslåing	1103-38/1620	Avgiver	-18
		1103-38/1586	Mottaker	36,1000000000000
				2
		1103-38/2056	Avgiver	-18

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4409779	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1966	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	17/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	17/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/0	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	17/0	17/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4409760	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1968	Oppvarming	Elektrisk, Annen
	Areal, bolig (bruk/brutto)	289/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	

Boliger 1
Etasjer 3

Areal, totalt (bruk/brutto) 289/0
Areal, (bebyggd/ubebyggd) 0/

Energikilde oppvarming
Har heis Elektrisitet, Biobrensel
Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	289	9	4	5	Kjøkken

Etasjer

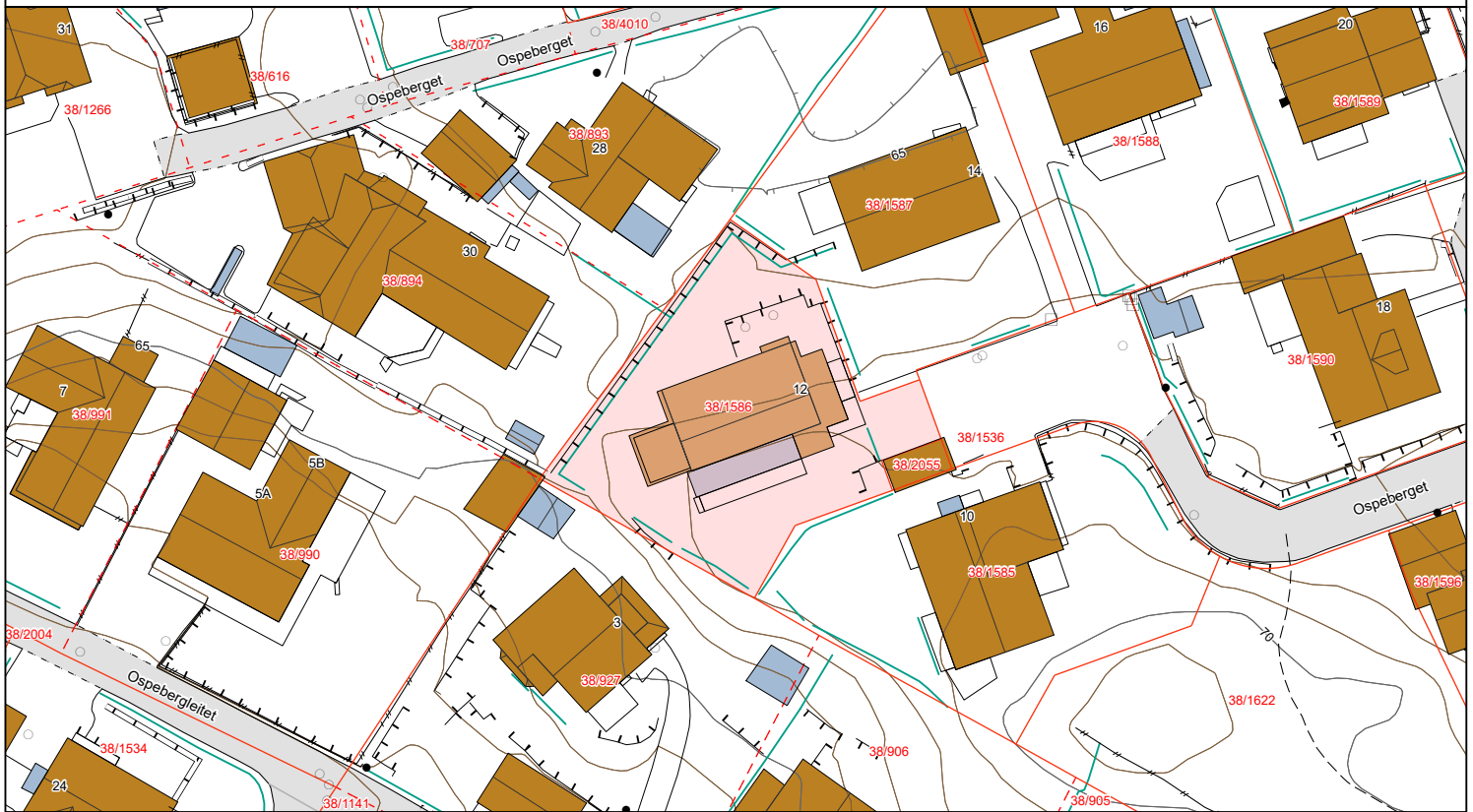
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	134/0	0/0	134/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0
K01	Kjelleretasje	0	106/0	0/0	106/0

Oversiktskart

Adresse: Ospeberget 12, 4045 Hafrsfjord
Gnr/Bnr: 1103/38/1586/0/0



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 672 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 05.08.2026



Matrikkelkart

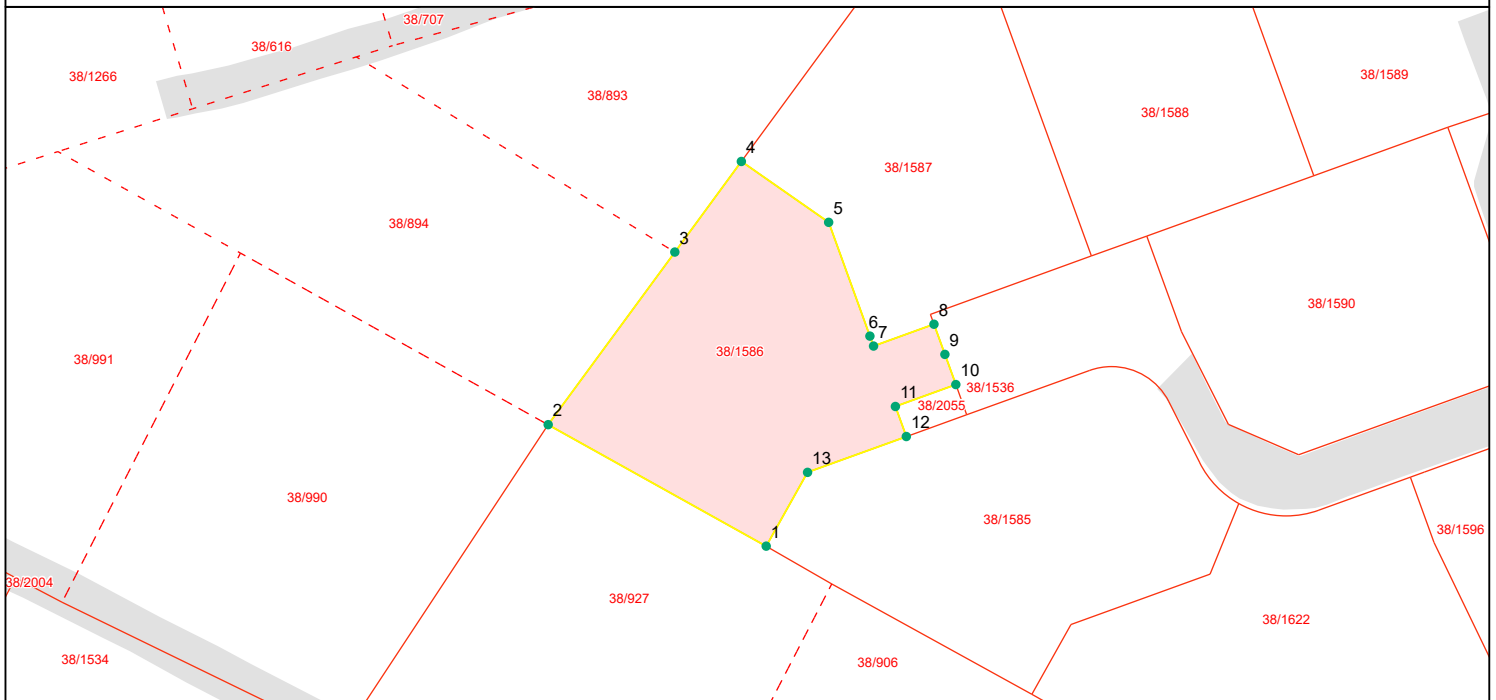
Adresse: Ospeberget 12, 4045 Hafrsfjord
Gnr/Bnr: 1103/38/1586/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 672 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.08.2026



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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 672 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538179.41	307008.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.38	0
2	6538190.77	306987.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.07	0
3	6538206.91	306999.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.54	0
4	6538215.38	307005.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.97	0
5	6538209.69	307013.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.35	0
6	6538199.05	307017.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.99	0
7	6538198.12	307018.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.02	0
8	6538200.16	307023.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.01	0
9	6538197.34	307024.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.01	0
10	6538194.52	307025.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.02	0
11	6538192.47	307020.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3	0
12	6538189.66	307021.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.84	0
13	6538186.31	307011.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.93	0

Ospeberget 12

Nabolaget Madlasandnes/Madlatuå - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	10 min  0.9 km
International School Of Stavanger ... 337 elever, 26 klasser	22 min  1.9 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	6 min  2.5 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	7 min  2.7 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	9 min  3.7 km
The International School of Stavan... 255 elever	20 min  1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	10 min  4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Madlatuå Linje 16, 37, N85	2 min  0.2 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min  6.4 km
 Stavanger Sola	19 min 

BARNEHAGER

International School Of Stavanger ... 38 barn	20 min  1.8 km
Rognebærhagen barnehage (1-6 år) 60 barn	6 min  2.4 km
Hannes Lekestue Madla barnehage (3... 43 barn	6 min  2.4 km

DAGLIGVARE

Joker Madlatuå	4 min 
Coop Extra Madla	6 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

AMFI Madla	7 min	🚗
Apotek 1 Madla	7 min	🚗
AMFI Madla Vinmonopol	7 min	🚗

SPORT

Ospeberget balløkke	2 min	🚶
Hafrsfjord skole	8 min	🚶
SATS Madla	7 min	🚗
MOVA Tjensvoll	9 min	🚗

«Har bodd her i 40 år, og trives!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk

Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Ospeberget 12, 4045 Hafrsfjord
Gnr. 38, Bnr. 1586, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

317260133

Meglerforetak:

PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler:

Bjørn Tore Vigdel

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 975 35 615

E-post:

bjorntore.vigdel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-