PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

HUSABØRYGGEN 94

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Bate

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Rekkehus

Husabøryggen 94, 4083 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 6, bnr. 979

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1129 **Eiendomsverdi ref nr:** OB1244

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

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.

Takst-kompaniet AS

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

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

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

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

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Bolig oppført i 2024.
Boligen fremstår i god teknisk stand.

Takhøyde:
Kjeller: ca. 241 cm.
1. etasje: ca. 239 cm.
2. etasje: ca. 180 cm ved nedre del av skråtaket og ca. 276 cm ved øvre del. Takhøyden på flat himling er ca. 240 cm.

Tomt:
Opparbeidet med belegningsstein, plen og terrasse.

Parkering:
I felles garasjeanlegg under boligen.

Byggemåte:
Grunnmur av stedstøpt betong. Isolert bindingsverk med stående trekledning og mindre felt med fasadeplater.
Saltak tekket med asfaltpapp.

Innvendige overflater:
Malte flater på vegger og i tak, stedvis med spileplater på veggene.
Parkett og fliser på gulv.

Oppvarming: Vedovn og varmekabler på bad og gang i kjeller.

Ferdigattest: Ferdigattest datert 21.06.2024.

Fuktmålinger med pigg er utført med Protimeter MMS3 (2025).
Overflatefuktsøk er utført med Tramex ME5 (2026).

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er av tre med beslag. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er et saltak med lukket sperrekonstruksjon og oppvarmet loftsrom. Deler av konstruksjonen er kontrollert via kott og inspeksjonsluke, men lufting mellom isolasjon og undertak kunne ikke vurderes. Tilstandsgraden er satt ut fra alder. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående trekledning og enkelte platefelt. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, sort hovedytterdør med 3-lags glass og to balkongdører fra 2022. Balkongen i 1. etasje har treplatting og rekkverk, målt til 100 cm, med et areal på 3 m². I tillegg er det en terrasseplatting på terreng på ca. 25 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett og fliser ved inngangspartiet, med malte, slette flater på vegger og himlinger. Det er partier med spileplater på vegger. Etasjeskillene består av betongdekke mot grunn og trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Det er målt høydeforskjeller på opptil 5 mm i 1. og 3. etasje og 10 mm i 2. etasje. Det er isolert stålpipe med vedovn. Hulltaking i innvendig utforede vegger mot grunnmur viste ingen utslag. Trappen er av lakkert tre, og dørene har malte, slette overflater. Eier opplyser om tidligere forekomst av skjeggkre på hovedbadet, men ingen øvrige problemer.

VÅTROM Gå til side

Bad, 2. etasje: Oppført etter TEK17. Ferdigattest og FDV-dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og malt tak. Det er målt 10–15 mm fall i dusjsonen over 50 cm, mens øvrig gulv er tilnærmet flatt. Membran er synlig ved sluk, og høydeforskjellen fra terskel til sluk er 45 mm. Membran bak terskel er ikke kontrollert. Balansert ventilasjon er installert. Hulltaking er ikke utført grunnet alder og dokumentasjon.

Bad/vaskerom, kjeller: Oppført etter TEK17. Ferdigattest og FDV-dokumentasjon foreligger. Rommet har fliser på vegger og gulv, varmekabler og malt tak. Fall i dusjsonen er vurdert som tilfredsstillende, mens øvrig gulv er tilnærmet flatt. Membran er synlig ved sluk, men membrantype og membran bak terskel er ikke verifisert. Høydeforskjellen fra terskel til sluk er 55 mm. Rommet har servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin samt balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført grunnet alder og dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er installert kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskkum, vannstoppsystem og komfyrvakt. Fuktsøk ved vask,

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin og kjøleskap viste ingen unormale forhold. Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og viste tilfredsstillende avtrekk ved testen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er utført som rør-i-rør og er inspisert i vannfordelerskapet uten synlige tegn til lekkasje. Lekkasjevann ledes til gulv med sluk, og hovedstoppekran er lokalisert. Avløpsrørene er skjult og ikke visuelt kontrollert. Boligen har balansert ventilasjon, hvor filterskift anbefales årlig og service hvert femte år. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i kjelleren og har kapasitet på 194 liter. Det elektriske anlegget er fra byggeåret og har automatsikringer med kursfortegnelse. Samsvarserklæring for oppføring av anlegget foreligger. Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke utført grunnundersøkelser. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Grunnmuren består av mur- og betongkonstruksjoner, men store deler er skjult under terreng eller bak innvendige utforinger, noe som begrenser kontrollmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert ut fra tilgjengelige deler og alder. Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen og treterrasse. Fallforholdene ved inngangspartiet vurderes som tilfredsstillende, mens fall under terrassen ikke er kontrollert. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og ikke inspisert; tilstandsgraden er derfor basert på alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

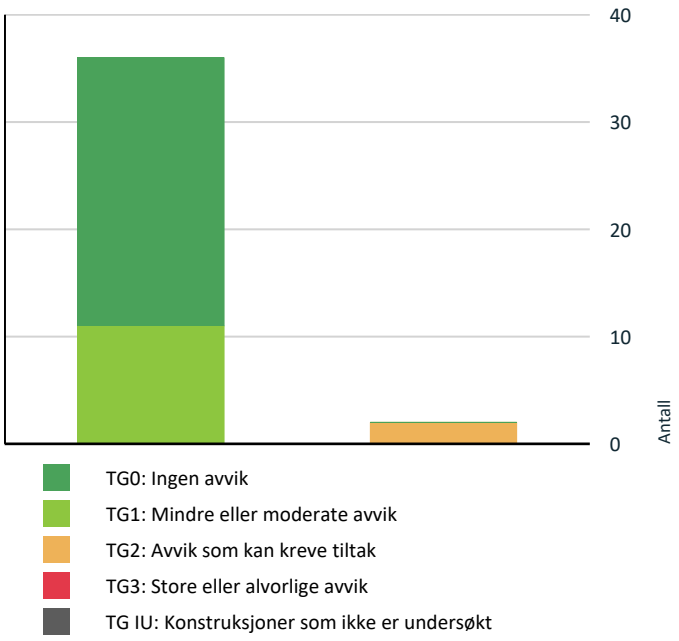
Rekkehus

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

Det er fremvist salgstegninger med dato 04.12.2019

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2024

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og har diffusjonsåpent undertak. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med beslag over.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med lukket sperrekonstruksjon.
Loftet er et oppvarmet loftsrom.
Deler av takkonstruksjonen er kontrollert via et lite kott og en liten inspeksjonsluke i gangen.
Utførelse med hensyn til lufting og ventilasjon mellom isolasjon og undertak er ikke tilgjengelig for kontroll, og kan derfor ikke vurderes.
Tilstandsgrad (TG) er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning med et lite felt av plater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Sort hovedytterdør med 3-lags glass.
To stk. balkongdører med 3-lags glass fra 2022.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra 1. etasje med treplatting og rekkverk i trekledning med beslag.
Arealet er målt til 3 m².
Rekkverket er målt til 100 cm.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk og konstruksjonens ventilering ikke er kontrollert.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje.
Arealet er målt til ca 25 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har parkett og flis ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i gulvet i 1. etasje med stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det kan vurderes utbedring av undergulvet for å redusere knirk dersom lyden oppleves som sjenerende.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere knirk.
Kravet fra parkettleverandører er som regel 2,3 mm høydeforskjell på 2 meter.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Stedvis spileplater og malte, slette flater på vegger og himlinger.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag i 1. og 2. etasje.

1. etasje: Det ble målt opptil 5 mm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.
2. etasje: Det ble målt opptil 10 mm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.
3. etasje: Det ble målt opptil 5 mm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.

Radon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.

TG 0 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og fliser. Veggene består stedvis av spileplater samt malte, slette flater på vegger og tak.
Innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt uten utslag.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, slette dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Fra egenerklæringen: Har observert og drept totalt 6 stk. skjeggkre i boligen.
Rotte oppdaget i garasjeanlegg – Anticimex har utført tiltak.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det har vært observert skjeggkre på hovedbadet, med cirka 5–6 individer registrert den siste måneden.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppført etter TEK17. Det foreligger ferdigattest for boligen.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

For dagens krav til dokumentasjon, se vedlagt bilde hentet fra NS 3600:2025.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan benyttes som dokumentasjon for boliger/leiligheter oppført fra 2013, da krav til uavhengig kontroll ble innført, og frem til dags dato. Dette gjelder alternativ 1 i NS 3600. For boliger/leiligheter oppført før 2013 må alternativ 2–4 i NS 3600 oppfylles.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt, slett tak.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde.
Oppkant ved dør: 15 mm.
Oppkant ved nedsenk: 12 mm.
Fall i dusjsone: 10–15 mm på 50 cm.
Fall på resterende gulv er tilnærmet flatt.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til plastsluken.
45 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, det er ikke kontrollert om det er membran bak terskel.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsmøbel med servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/-dører.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og luftespalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er under 5 år gammelt, og det foreligger ferdigattest, FDV-dokumentasjon og garanti for våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Oppført etter TEK17. Det foreligger ferdigattest for boligen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

For dagens krav til dokumentasjon, se vedlagt bilde hentet fra NS 3600:2025.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan benyttes som dokumentasjon for boliger/leiligheter oppført fra 2013, da krav til uavhengig kontroll ble innført, og frem til dags dato. Dette gjelder alternativ 1 i NS 3600. For boliger/leiligheter oppført før 2013 må alternativ 2–4 i NS 3600 oppfylles.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt, slett tak.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde.
Oppkant ved dør på 20 mm.
Fall i dusjsone er tilfredsstillende.
Oppkant nedsenk i dusj på 11 mm.
Resterende gulv er tilnærmet flatt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til plastsluken.
55 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, det er ikke kontrollert om det er membran bak terskel.
Eksakt type membran er ukjent.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsmøbel med servant, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett samt dusjvegger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og luftespalte under dørblad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er under 5 år gammelt, og det foreligger ferdigattest, FDV-dokumentasjon og garanti for våtrommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskkum, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet, og den holder oppe et papir når den er i bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Lekkasjevann ledes fra rør i skap til gulv med sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert.





TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Forventet teknisk levetid for ventilasjonsanlegget er normalt 15–25 år.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i kjelleren og har en kapasitet på 194 liter.

Elektrisk anlegg

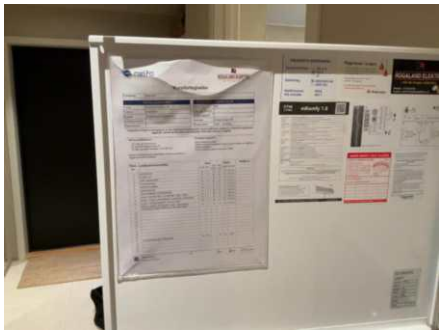
Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren.
Det foreligger samsvarserklæring for oppføring av anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og er derfor ikke vurdert.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren fremstår som oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig er øvrige deler av grunnmuren under terreng og dermed utilgjengelige for kontroll. Innvendig er grunnmuren tildekket av utforede vegger, og det er derfor ikke mulig å foreta en direkte kontroll av hele grunnmuren.

Tilstandsgraden er i hovedsak vurdert med bakgrunn i de delene av grunnmuren som var tilgjengelige for kontroll ved befaringen, samt alder.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen og treterrasse.
Fall vekk fra boligen er ikke kontrollert under terrasse på oppsiden.
Fall vekk fra boligen ved inngangspartiet vurderes som tilfredsstillende.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da ledningene ikke er inspisert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

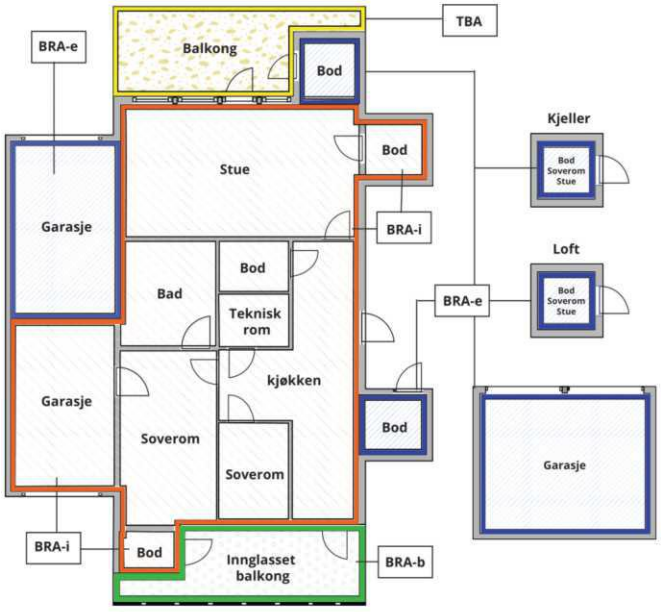
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	28			28	
1.Etasje	44			44	28
Kjeller	39			39	
- 1 Bod ved parkering		6		6	
SUM	**111**	**6**			**28**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad, gang / trapp, 2 stk soverom, lagerrom		
1.Etasje	Stue/kjøkken		
Kjeller	Soverom, kott, bad/vaskerom, gang / trapp		
- 1 Bod ved parkering		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist salgstegninger med dato 04.12.2019

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppføring av bolig.
Oppføring av terrasse og levegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Jan Erik Borsheim	Kunde
	Adam Karina Landsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	979		0	99.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Husabøryggen 94

Hjemmelshaver

Borsheim Jan Erik, Adam Karina Landsnes

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.
I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Vinduer, dører og utvendig kledning vurderes visuelt og ved stikkprøvekontroller. Treverk kan kontrolleres med syl eller tynn kniv, og funksjon testes på vinduer og dører der dette er relevant.

Det må påregnes at ikke alle bygningsdeler er kontrollert eller funksjonstestet. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket eller beskrevet i rapporten.
Forhold knyttet til tetthet, ventilasjon, isolering og lydforhold kan være vanskelig å kontrollere og avdekke uten inngripende undersøkelser eller tilfredsstillende dokumentasjon. Slike forhold lar seg derfor ikke, eller kun i begrenset grad, avdekke gjennom en visuell befaring. Det samme gjelder vurderinger opp mot de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og offentlige krav, som kan forutsette nærmere undersøkelser og innhenting av relevant dokumentasjon.

Kontroll av byggesøknader og offentlig godkjenning inngår ikke i oppdraget.

Arealene er målt på stedet, vegg for vegg, uavhengig av eventuell byggemessig godkjenning, og deretter tegnet inn i tegneprogram. Det kan forekomme mindre avvik i arealberegningen som følge av usikkerhet knyttet til blant annet veggtykkelser, innhuk og andre forhold som kan være vanskelig å måle nøyaktig på stedet.

Energiattest



Adresse **Husabøryggen 94, 4083 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372716**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300988696**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **979**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **122,37**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260255
Addresse	Husabøryggen 94		
Postnr.	4083	Sted	HUNDVÅG
Selgers navn	Jan Erik Borsheim		
Selgers navn	Karina Landsnes Adam		

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?

10/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

33783621

Våtrom

Initialer selger:
J B
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
J B
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

konstruksjon av levegger og rekkverk

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

utvidelse av terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Per Frafjord i Øyri & Frafjord Bygg AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 og drept totalt 6 stk skjeggkre i boligenRotte oppdaget i garasjeanlegg - Anticimex har utført tiltak

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

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det skal bygges nye boliger forran oss - oppstart 2027

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato	20.10.2026
Signert av	*Jan Erik Borsheim*
Signert av	*Karina Landsnes Adam*

Initialer selger:
J B
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

for

Sameiet Atlanteren BB1 Garasjeanlegg

Vedtatt på sameiermøte 09/09-2024

Org. nr:

§ 1 Organiseringen av Sameiet Atlanteren BB1 Garasjeanlegg

Dette sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie på gnr.6, bnr. 986 i Stavanger kommune

Garasjeanlegget er en del av et større boligområde bestående av eierseksjonssameier, rekkehus og uteområder. Felles uteområder er organisert i egen velforening, og eierseksjonssameiene er organisert gjennom egne vedtekter. Utbygger av område er Øster hus AS (heretter kalt «Utbygger»).

Parkeringsplasser og sykkelplasser er lokalisert i Garasjeanlegget. Disse vedtekter regulerer bruken av det tingsrettslige sameiet etablert på anleggseiendommen gnr. 6 bnr. 986, heretter kalt Garasjeanlegget.

Navnet på dette tingsrettslige sameiet er: Sameiet Atlanteren BB1 Garasjeanlegg

§ 2 Sameiets formål

Formålet med Garasjeanlegget er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger av felleseiendommen, m.m. til beste for eierne.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte eiendom og dets beboere har i Garasjeanlegget.

§ 3 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Garasjeanlegget eies i felleskap av seksjonseiere/ boligeiere innenfor feltene BB1 KS1, BB1 KS2, BB1 KS3, BB1 KS4, BB1 KS5 og BB1 KS6, totalt 39 seksjoner og grunneiendommer. Den til enhver tid gjeldende seksjonseier og eier av disse grunneiendommen, heretter omtalt som Sameierne, vil ha rettigheter og plikter etter disse vedtekter.

Garasjeanlegget består av:

- 39 parkeringsplasser, med tillegg av 1 HC-plass
- 40 boder
- 62 sykkelparkeringer
- Tekniske rom

Garasjeanlegget eies med følgende fordeling mellom Sameier:

- Boliger/seksjoner innenfor KS1 (gnr 6 bnr 975 snr 1 og 2, bnr 1021, 1022, 1023, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029):
  11/39
- Boliger innenfor KS2 (gnr 6 bnr 978 snr, 1-4, bnr 1030, 1031): 6/39

- Boliger innenfor KS3 (gnr 6 bnr 976, 997, 998, 1010, 1011, 1012): 6/39
- Boliger innenfor KS4 (gnr 6 bnr 979, 1013, 1014, 1015,1016): 5/39
- Boliger/ seksjoner innenfor KS5 (gnr 6 bnr 977, snr 1-6): 6/39
- Boliger/ seksjoner innenfor KS6 (gnr 6 bnr 980, snr 1-5): 5/39

§ 4 Etablering av sameiet og hjemmelen til Garasjeanlegget

Garasjeanlegget etableres straks bygget er ferdigstilt og overtatt av beboerne. Utbygger er sameier for de byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget og overlevert.

Hjemmelen til garasjeanlegg skal overføres til eierne senest når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget skal overføres i tråd med eierbrøk som fremgår av punkt 3. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av disse vedtektene.

§ 5 Fysisk bruk av Garasjeanlegget

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1.**

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre beboere innenfor boligområdet Atlanteren BB1, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere i de ulike byggetrinn.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom det er etablert ladebokser på parkeringsplasser som må byttes må kostnaden i forbindels med flyttingen av denne tas av vedkommende som får tilvist HC-plass. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Ladepunkt for el-bil ol.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameiet disponerer. Det vil bli tilrettelagt for etablering av el-billading system i sameiet. Styret velger system og inngår nødvendige avtaler. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§ 6 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier innenfor utbyggingsfeltet rår som en eier over sine anviste parkeringsplasser og eventuelle boder. Den enkelte sameier har ved dette eksklusiv bruksrett, og kan leie ut tildelte parkeringsplasser og boder til andre beboere innenfor boligområdet. Styret kan bare nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med boligen/leiligheten de i utgangspunktet ble solgt sammen med.

Parkeringsplassene kan ikke selges

Ingen av sameierne har rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 7 Styret

Garasjeanleggets styre skal bestå av 3 medlemmer. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive eierne. Styrets leder skal velges særskilt. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

Styret skal ta alle beslutninger som i vedtektene ikke er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret kan ansette forretningsfører, og fastsetter i denne forbindelse lønn/kompensasjon.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger som nevnt ovenfor til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

§ 8 Signatur og representasjon

To styremedlemmer i fellesskap representerer Garasjeanlegget utad og tegner dets navn.

§ 9 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget. I denne forbindelse kan styret treffe beslutninger/fatte vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter vedtektene skal besluttes av sameiermøtet

§ 10 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Garasjeanlegget utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger.

Saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av styre

§ 11 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 12 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert sameie har en -1-stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegg som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av garasjeanlegg eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegg som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte eiere en urimelig fordel på andre eieres bekostning. Sameiermøtet kan heller ikke treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

§ 13 Vedlikehold av Garasjeanlegget

Styret er ansvarlig for at garasjeanlegg holdes forsvarlig ved like.

§ 14 Innkreving og fordeling av kostnader

Basert på antall parkeringsplasser fordeles kostnader ved Garasjeanlegg etter brøk som fremgår av punkt 3. Med 1/39 pr parkeringsplass.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

Den enkelte sameier hefter solidarisk utad for parkeringsanleggets felles ansvar og forpliktelser. Innad i sameiet hefter hver enkelt sameier i forhold til sin eierandel i sameiet.

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

Utbygger anses som sameier frem til første sameiermøte og styre er valgt. Etter dette tidspunkt er utbygger å anse som sameier på lik linje med øvrige sameiere. Hver sameier overtar rett til bruk av parkeringsanlegg ved overtakelse av sin seksjon/bolig. Utbygger hefter ikke for fellesutgifter for ikke ferdigstilte boliger, med unntak av evt. kommunale avgifter og forsikringskostnader for sin del av sameiebrøken.

Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 19.03.2026, kl. 17:30

Hermes Marine Services AS Strandbakken 7, 3. etg. 4072 Randaberg

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år (fra 2027)
- 5.2 Valg av styremedlem for to år (fra 2027)
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 24.000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år (fra 2027)

Forslag til vedtak: Jan Erik Borsheim velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem for to år (fra 2027)

Forslag til vedtak: Marius Nåden og Stian Rysjedal velges som styremedlemmer for 2 år.

1930 Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		133 657	6 600	185 400
Sum Inntekter		**133 657**	**6 600**	**185 400**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	22 820
Forretningsførerhonorar		14 376	0	15 052
Tilleggstjenester forretningsfører		2 725	0	0
Drift og vedlikehold	1	48 369	0	50 710
Forsikringer		9 099	3 035	12 621
Kommunale avgifter		6 849	0	8 000
Energi/strøm		26 806	0	50 000
Administrasjonskostnader		2 636	2 499	2 500
Sum kostnader		**110 859**	**5 534**	**161 703**
Driftsresultat		**22 798**	**1 066**	**23 697**
Finansielle poster				
Renteinntekter		805	0	800
Netto finanskostnader		**-805**	**0**	**-800**
Resultat	**2**	**23 602**	**1 066**	**24 497**

1930 Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	6 600
Forskuddsbetalte kostnader		3 177	0
Andre fordringer		2 775	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		32 985	0
Sum omløpsmidler		**38 937**	**6 600**
SUM EIENDELER		**38 937**	**6 600**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		24 668	1 066
Sum egenkapital	3	**24 668**	**1 066**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 800	0
Leverandørgjeld		7 836	5 534
Annen kortsiktig gjeld		4 633	0
Sum kortsiktig gjeld		**14 269**	**5 534**
Sum gjeld		**14 269**	**5 534**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 937**	**6 600**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jan Erik Borsheim	Stian Rysjedal	Marius Nåden
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg

Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 934534328.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Jan Erik Borsheim
Styremedlem, Marius Nåden
Styremedlem, Stian Rysjedal

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 12 styremøter og besvart 2 innsendte saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Reklamasjonsklager på mer eller mindre hele garasjeanlegget inn mot utbygger/entrepenør.

- Deriblandt store rust problemer

- Luftfuktighetsproblemer

- EL-anlegg

- Ventilasjonsanlegg

- Sprinkleranlegg

Arrangementer:

Ingen arrangementer avholdt i forrige periode. Årsmøte for 2026 skal gjennomføres i kommende periode.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Styret kommer til å forsette med klagestormen inn mot utbygger i kommende periode.

Selv om hele saken til tider virker rimelig håpløs er det fortsatt vilje og energi i styret til å fortsette.

Styret ønsker også råd / tips / triks fra beboere ang. videre gang i saken.
Kontaktinformasjon henger i anlegget.

Ta gjerne kontakt med en eller flere av oss tre.

Forsikringsavtale

Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0006246816.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg torsdag 19.03.2026 kl. 17:30 - Hermes Marine Services AS Strandbakken 7, 3. etg. 4072 Randaberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Jan Erik Borsheim velges som møteleder

og

Marius Nåden velges som sekretær.

Vedtak:

Jan Erik Borsheim valgt som møteleder

og

Marius Nåden valgt som sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

David Barka velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

David Barka valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Svein-Petter Johnsen - 144

Thomas Vaaland - 128

Marius Nåden - 92

Jan Erik Borsheim - 94

Stephie (Elvizo) Fernandes - 114

Andrej Kern - 100

David Barka - 104

Vedtak:

Det var 7 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Ingen innmeldte saker.

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Informasjon rundt klage-saker gitt til fremmøtte beboere.

Generell diskusjon rundt bordet ang. utførte tiltak og foreliggende problemer.

Styret informerte fremmøtte beboere om ny bruker portal fra Bate som skal lanseres i 2026.

Personlig innlogging, som skal fungere delvis som en oppslagstavle for garasjeanlegget, blant annet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Godtgjørelse senkes til et moderat nivå for neste periode (2027-2028).

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 24.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Godtgjørelse senkes til et moderat nivå for neste periode (2027-2028).

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år (fra 2027)

Stiller til valg:

- Jan Erik Borsheim

Vedtak:
Jan Erik Borsheim ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år (fra 2027)

Stiller til valg:

- Marius Nåden

- Stian Rysjedal

Vedtak:
Marius Nåden og Stian Rysjedal ble valgt til styremedlemmer for to år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

- Jan Erik Borsheim (Styreleder)

- Marius Nåden (Styremedlem)

- Stian Rysjedal (Styremedlem)

Vedtak:
Styreleder: Jan Erik Borsheim

Styremedlem: Marius Nåden

Styremedlem: Stian Rysjedal

Varamedlem: N/A

Varamedlem: N/A

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Atlanteren BB1 garasjeanlegg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Erik Borsheim (sign.)	20.03.2026
Sekretær	Marius Nåden (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	David Sundli Barka (sign.)	23.03.2026

VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN ATLANTEREN BB1 OG BB2

1 FORMÅL OG BAKGUNN

Dette er vedtekter for Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2, som omfatter området regulert i detaljreguleringsplan 2577P «Detaljregulering for Atlanteren, felt BB1 og BB2. Hundvåg bydel» («**Reguleringsplanen**»). Området er avsatt til boligbebyggelse.

I detaljreguleringsplanen for området er det avsatt arealer til en rekke fellesområder:

- Felles veier
- Felles gatetun
- Felles sykkelparkering
- Felles uteoppholdsareal
- Felles lekeplasser

Noen av områdene skal eies og vedlikeholdes av kommunen, og andre skal eies av velforeningen. Enkelte områder skal eies av velforeningen, men styret kan beslutte at disse skal vedlikeholdes av bestemte delfelt.

Velforeningen skal eie, drifte og vedlikeholde alle fellesarealer (felt merket med «f_») innenfor planområdet som ikke skal være offentlige (felt merket med «o_»). Områdene som skal eies av velforeningen ligger på gnr 6 bnr 985, og vil heretter samlet bli benevnt «**Eiendommen**».

Parkeringsanleggene under opprettes som realsameier, og skal eies, driftes og vedlikeholdes av boligene/sameiene de tilhører:

- P-anlegg BB1 (gnr 6 bnr 986) skal eies, driftes og vedlikeholdes av delfeltene KS1, KS2, KS3, KS4, KS5 og KS6.
- P-anlegg BB2 (gnr 6 bnr 987) skal eies, driftes og vedlikeholdes av delfeltene KS7, KS8, KS9 og KS10.

2 TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

Fellesarealene som vedtektene omfatter blir ikke nødvendigvis ferdigstilt samtidig. Det vil derfor kunne finne sted en suksessiv overlevering av fellesarealer etter hvert som disse blir ferdigstilt.

Medlemmene kan i kraft av disse vedtakene ikke utøve rettigheter og heller ikke være gjenstand for krav for andre arealer enn de arealer som velforeningen har fått overtatt fra utbygger.

3 MEDLEMSSKAP

I planområdet skal det bygges nye rekkehus/flermannsboliger/leiligheter. Medlemmer i Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2 skal være de som er eller blir eiere av boliger innenfor Reguleringsplanen. Alle nye boliger innenfor plangrensen har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

4 RETT TIL FERDSEL PÅ OG BRUK AV EIENDOMMEN

Bestemmelser i detaljreguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor detaljreguleringsplanens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at andre beboere i området har rett til å bruke Eiendommen. For ordens skyld nevnes det at parkeringsanleggene, som ikke er omfattet av Eiendommen, eksklusivt brukes av boligene/sameiene de er tilordnet.

5 BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Velforeningen er ansvarlig for å drifte Eiendommen (eksempelvis ved å inngå avtale for gressklipping og vedlikehold av lekeapparater) og å holde Eiendommen forsvarlig ved like.

Vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger innenfor planområdet, som ikke inngår i det offentlige nett, påhviler i sin helhet velforeningen.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av Eiendommen. Det er den enkelte bruker av fellesarealene sitt ansvar å rydde opp etter seg slik at Eiendommen til enhver tid fremstår som innbydende for andre brukere.

6 KONTINGENT OG ANNEN UTGIFTSDEKNING

Hver boenhet som inngår i planområdet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Generalforsamlingen fastsetter medlemskontingentens størrelse på første årsmøte, og deretter hvert år.

Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntrer fra det tidspunktet det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

7 GENERALFORSAMLING

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Den enkelte boenhet (eierseksjon eller selvstendig bolig) har én stemme på generalforsamlingen. Eventuelle utleieenheter som ikke utgjør en egen matrikkelenhet (som f.eks. sokkelleiligheter) har ikke stemmerett. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer for å representere seg på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt til styre innen utgangen av april måned.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de stemmeberettigede medlemmene, uavhengig av hvor mange som stiller.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom styret vedtar det eller minst fem av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst én ukes skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den/de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamlingen er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

9 STYRET

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer, men slik at det på den enkelte generalforsamling kan fastsettes at det skal være flere styremedlemmer enn dette, eventuelt at det skal være varamedlemmer.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene, foruten styresekretær/driftskoordinator, jf. avsnitt 6 nedenfor, må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret er ansvarlig for å sette opp foreningens budsjett samt for å sørge for at foreningens oppgaver blir ivaretatt. Herunder kan styret på foreningens vegne engasjere vaktmester, gartner o.l. i den utstrekning det er nødvendig. Styret avgjør om velforeningen skal ha forretningsfører og engasjerer i så fall denne.

Styret kan fritt inngå avtaler med tredjemann som gjelder velforeningens ordinære drift og vedlikehold. Avtaler med tredjemann som pådrar utgifter med mer enn kr 25 000,- inkl. mva. som ikke gjelder ordinær drift og vedlikehold, binder ikke medlemmene med mindre avtalen først er godkjent av generalforsamlingen. Med slike ekstraordinære kostnader menes særlig oppgraderinger og påkostninger, samt enhver avtale som ikke omfattes av velforeningens formål og mandat som definert i punkt 1 og 5.

Utbygger har tegnet tilleggsavtale med forretningsfører for velforeningen på styresekretær/driftskoordinator i forbindelse med etablering av velforening. Dette er en egen avtale som vil bistå styret i velforeningen med koordinering og administrative oppgaver. Avtalen faktureres velforeningen og fremtidig beboervalgt styre kan dersom de ønsker det si opp denne tilleggsavtalen. Øster Hus AS vil dekke velforeningens utgifter til styresekretær/driftskoordinator i 12 måneder, regnet fra den dato beboervalgt styre er valgt. Ved utløp av nevnte 12 måneder har styret rett til å forlenge avtalen.

10 SIGNATUR

Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.

11 REGNSKAP

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som generalforsamlingen, eller styret dersom dette er valgt, utpeker.

Styret kan engasjere regnskaps- eller forretningsfører for å ivareta disse oppgavene, samt inndrive kontingent.

12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Endringene må ikke stride mot reguleringsplan.

13 VOTERINGSREGLER

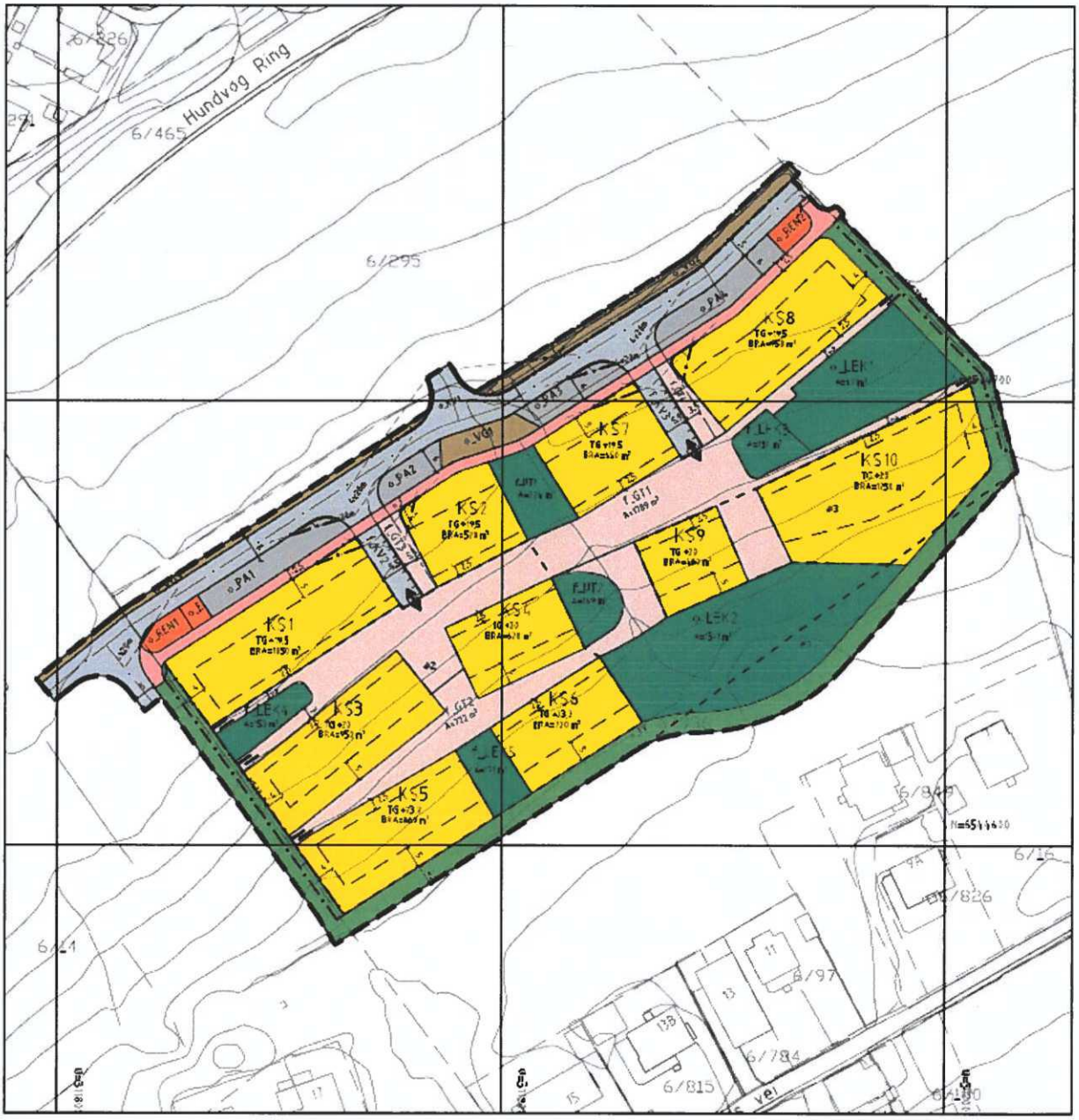
På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt.

***

Disse vedtektene er fastsatt den 19.02.2024 ved konstituering av velforeningen.

***

Bilag 1: Plankart for detaljreguleringsplan 2577P «Detaljregulering for Atlanteren, felt BB1 og BB2. Hundvåg bydel», Stavanger


Hundvåg Ring
6/465
6/295
6/826
6/821
6/97
6/784
6/815
KS1
KS2
KS3
KS4
KS5
KS6
KS7
KS8
KS9
KS10
PAV1
PAV2
PAV3
PAV4
PA1
PA2
VG1
VG2
SENT
LEK1
LEK2
LEK3
LEK4
LEK5
FJBT
FGT1
FGT2
FGT3
FGT4
Vei

Velforeningen
Atlanteren BB1 og BB2



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2.

Hvem kan delta på møtet?
Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem. Du har rett til å møte ved fullmektig

Tirsdag 19.05.2026, kl. 18:00

Øytun speiderhus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av et medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 1000.-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Styreleder er på valg.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Ett styremedlem er på valg.

5.3 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		56 800	26 300	0
Sum Inntekter		**56 800**	**26 300**	**0**
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		18 754	0	0
Kommunale avgifter		0	2 180	0
Administrasjonskostnader		2 943	737	0
Sum kostnader		**21 697**	**2 917**	**0**
Driftsresultat		**35 103**	**23 383**	**0**
Finansielle poster				
Renteinntekter		1 349	170	0
Netto finanskostnader		**-1 349**	**-170**	**0**
Resultat	1	**36 452**	**23 553**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	200
Andre fordringer		600	1 200
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		59 705	22 853
Sum omløpsmidler		**60 305**	**24 253**
SUM EIENDELER		**60 305**	**24 253**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		60 005	23 553
Sum egenkapital	**2**	**60 005**	**23 553**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		300	700
Sum kortsiktig gjeld		**300**	**700**
Sum gjeld		**300**	**700**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 305**	**24 253**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Maylin Goa Sivertsen	Terje Krumsvik	Ellen Margrethe Ebeltoft
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2 ligger i Stavanger kommune og består av 57 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 933348199.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Maylin Goa Sivertsen
Styremedlem, Ellen Margrethe Ebeltoft
Styremedlem, Terje Krumsvik

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 4 styremøter og behandlet 2 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. Forsikring av lekeplasser/ uteområder

2. Innhentet gartneravtale fra Østerhus og sett til at bed har blitt vedlikeholdt som avtalt.

Arrangementer: planlagt gatefest for store og små, men ble avlyst på grunn av dårlig vær

Styrets planer fremover

Dugnad med grilling/vaffelsteking i mai

Videreføre vedlikeholdsavtale med Bjørns Hage og anlegg? Avtalen utgår 15.09.26 for første delfelt.

Forsikringsavtale

Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2 er forsikret i Forsikringsselskap IF, som gjelder uteområdene

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2 tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Øytun speiderhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Maylin Goa Sivertsen ble valgt til møteleder og Terje Krumsvik ble valgt til sekretær

1.2 Valg av et medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Jørgen Thune-Holm ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 15 medlemmer og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 15 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen / Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Styret informerte om saker vi har jobbet med, som vedlikeholdsplanen til uteområdene, informert om hvor grensene til kommunen går, og hva man har tenkt å jobbe videre med, som:

Innkjøp av søppeldunker, sopekoster og salt/sandbokser til vinteren. Ellers ble det snakket om at en kunne bygge nettinglokk over sandkassen, og hvis man gjør dette på dugnad, kan utgiftene refunderes av velforeningen.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 1000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Styreleder er på valg.

Vedtak:
Terje Krumsvik ble valgt til styreleder for ett år. Han har vært styremedlem i ett år, og går over i rollen som leder.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Ett styremedlem er på valg.

Vedtak:
David Barka og Arild Sveinsvoll ble valgt til styremedlem for to år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Terje Krumsvik

Styremedlem: David Barka

Styremedlem: Arild Sveinsvoll

Varamedlem:

Varamedlem:

Tatt til orientering.

Protokoll for Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maylin Goa Sivertsen (sign.)	08.06.2026
Sekretær	Terje Krumsvik (sign.)	18.06.2026
Protokollvitne	Jørgen Thune-Holm (sign.)	26.05.2026

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/979/0/0
Dato: 2026-10-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

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

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

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

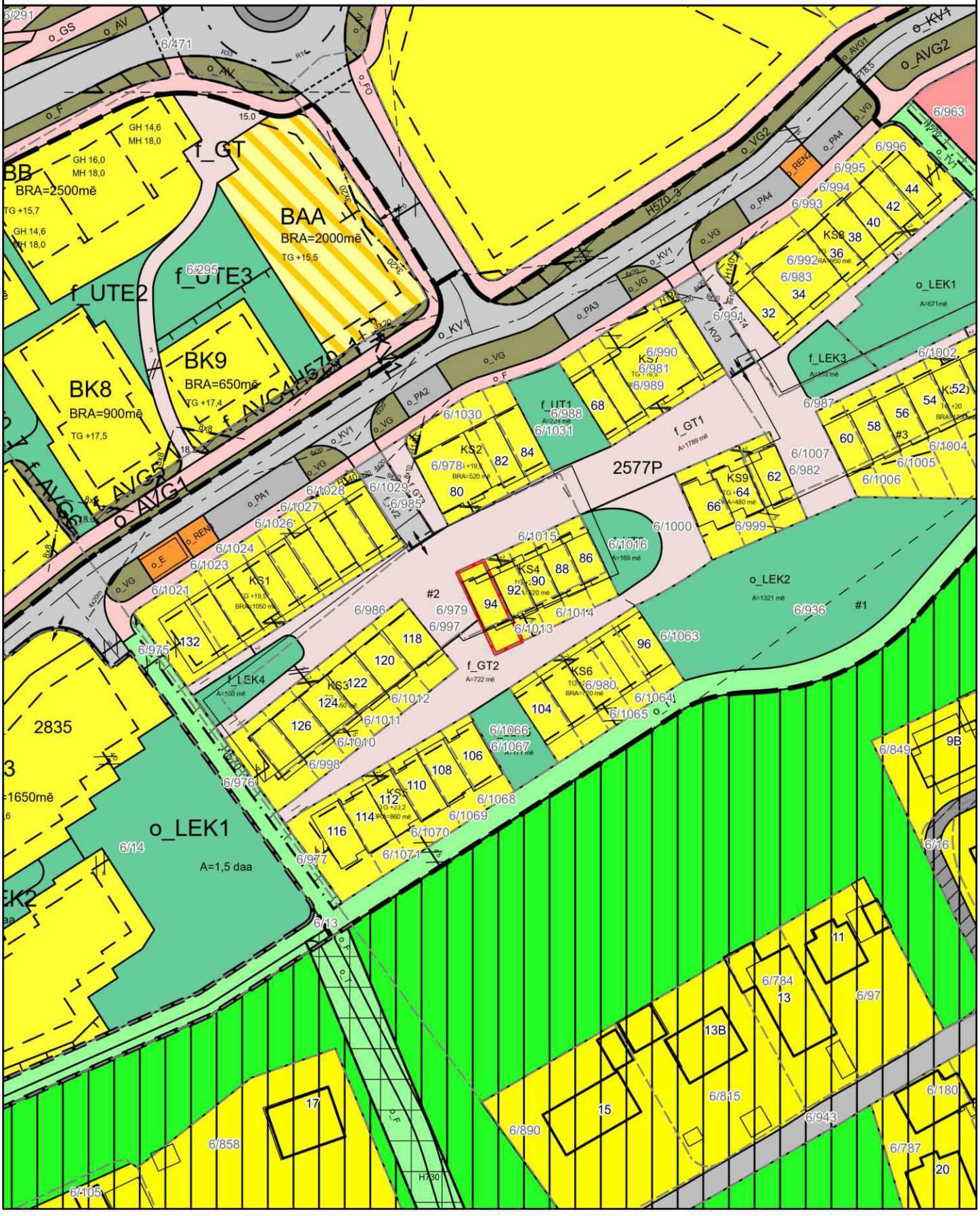
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/979/0/0
Dato: 2026-10-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2577P
Ikrafttredelsesdato: 11.5.2017

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

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

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	6	**Bruksnr**	979	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner
Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner på bunnen
Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer	
Areal	99.13 kvm
Omrnavn	B226
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Rapporten er levert av Geodata AS

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2577P
Navn	Detaljregulering for Atlanteren, felt BB1 og BB2. Hundvåg bydel
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/11/2017 00:00:00
Bestemmelser	2577P bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart	2577P plankart.pdf

Delarealer

Areal	99.08 kvm
Feltnavn	KS4
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	f_GT1
Rparealformal	2014 - Gatetun

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	f_GT2
Rparealformal	2014 - Gatetun

Areal	99.13 kvm
Bestemmelseomrnavn	#2
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL Plan 2577P, detaljregulering av felt BB1 og BB2, Atlanteren Hundvåg bydel

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 11.05.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 19.11.2021	Tilføyelse i § 3.2b	pbl § 12-14

1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Det kan sendes rammesøknad for et eller flere delfelt. Det skal følge med utomhusplan som viser detaljert disponering av feltet.

2.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for uteoppholdsarealer, veg og VA.

Samferdselsanlegg

Veianlegg (kjørevei, gang- sykkelvei m.m.) skal opparbeides etter detaljplaner utarbeidet i samsvar med veinorm for Jæren, og skal godkjennes av veimyndigheten. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Gangveier, turveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil, der dette vurderes som nødvendig.

Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise kotehøyder, nytt og eksisterende terreng, materialbruk, beplantning, belysning, belegg, lekeutstyr, møblering, murer, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering, boder, levegger og andre faste elementer. Solforhold skal dokumenteres. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Høyder angitt på plankartet kan justeres med +/- 0,5 m ved teknisk planlegging. Høydejustering utover dette kan skje etter samlet vurdering mot tilliggende delfelt.

Tekniske planer skal bearbeides etter prinsipper om universell utforming, utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Stavanger kommune.

Vannhåndtering
Rammeplan for VA, datert 12.02.2016, skal være førende for VA-anlegget.

Faktaark for beregning av planens blå-grønnfaktor, datert 07.10.2016, er retningsgivende for utomhusplaner. Sammen med søknad skal redegjørelse for BGF foreligge.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

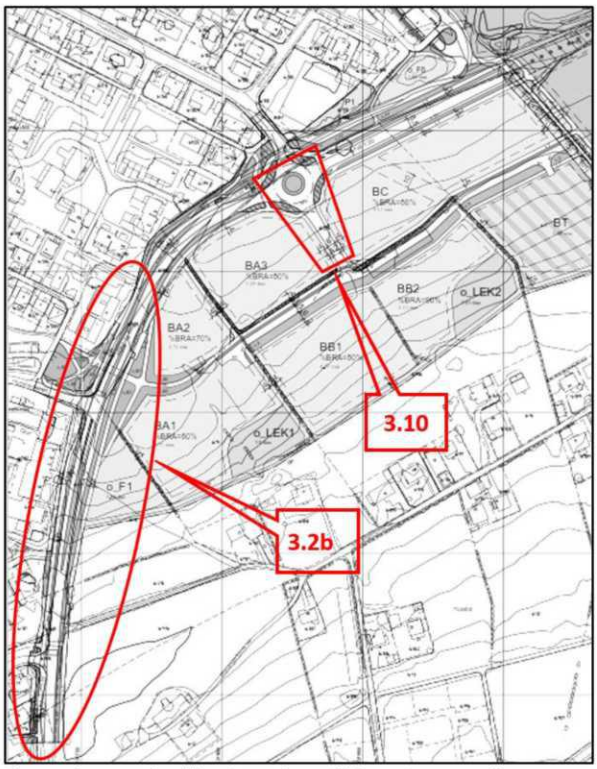
Generelle infrastrukturtiltak

3.1 Hundvågtunellen
Før brukstillatelse kan gis til nye boliger skal Hundvågtunellen være åpnet.

3.2a Veiarealer mot vest – sikret opparbeidet
Før igangsettingstillatelse skal Hundvåg Ring vest som regulert til og med rundkjøring ved hovedatkomst Husabøhagen, alt trafikkareal som regulert, inkludert undergang og o_F1, være sikret opparbeidet.

3.2b Veiarealer mot vest – ferdig opparbeidelse
Før brukstillatelse for BB1 og BB2 skal trafikkarealer til og med Husabøåkeren, inkludert undergang med ramper, o_F1 og overgangssoner til eksisterende vegtraseer, være ferdig opparbeidet som regulert i plan 2425. Vestsiden av Hundvåg Ring, sør for krysset med Hundvåg Ring x Selhundveien, inngår ikke i rekkefølgekravet.

Teknisk plan for alle trafikkareal skal godkjennes av veimyndigheten.



Supplerende illustrasjon til bestemmelser.

3.3 Hovedgrønnstruktur - Naturområde og friområde
Friområdene og naturområdene (o_F3-F5 og o_N1-N5) skal være ferdig opparbeidet senest når det er bygd 200 nye boliger innenfor planområdet. For bolig nr. 1- 199 skal friområdene og naturområdene over være sikret opparbeidet. Friområdene og naturområdene skal opparbeides etter godkjente planer i henhold til samlet landskapsplan for o_F3-F5 og o_N1-N5.

3.4 Grunnundersøkelser
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Ved forurensede masser skal utbygger utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

3.5 Overskuddsmasser
Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser, jfr. retningslinjer fra Mattilsynet. Dette for å unngå spredning av planteskadegjørere.

3.6 Turvei mot øst, skolevei
Innen brukstillatelse kan gis skal turvei sør for deltfelt BT i områdeplanen være opparbeidet.

3.7 Turvei og stenging vist i plan 2253E og 1604E, vedtatt 02.10.2014
Før brukstillatelse skal stenging av Vestalis vei, og opparbeidelse av turvei fra KS5 til Stavangerfjordsvei som regulert i plan 2253E og 1604E, være opparbeidet.

3.8 Sikring av automatisk freda kulturminner
Før det kan gis rammetillatelse skal Arkeologisk museum ha godkjent en plan for sikring av de automatisk freda kulturminnene, id. 142222, 142221, 72296 og 72314, mot potensielle skader under anleggsarbeidet. Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal planen være iverksatt.

3.9 Kulvert
Kulvert skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse. Dette gjelder kulvert Inkludert ramper og o_F6, ny atkomstvei til forretningen og boligene nord for planområdet, samt alt trafikkareal som er regulert i plan 2425.

Infrastrukturtiltak tilknyttet detaljplan

3.10 Adkomstvei
Ved brukstillatelse for BB1 og BB2 skal adkomstvei mellom BC og BA3 (i plan 2425) være ferdig opparbeidet.

Dersom T1 ikke er igangsatt, innen det gis brukstillatelse til boligfeltet, tillates midlertidig opparbeidelse av adkomstvei frem til eksisterende veitraseer i Hundvåg Ring med midlertidig tilkobling i form av rundkjøring. Permanent opparbeidelse av adkomstvei og tilkobling fastsettes i tekniske planer for igangsetting av T1 eller oppstart av detaljplaner for BA3 eller BC.

3.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Før brukstillatelse skal alle arealene innenfor Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet. Gatetun f_GT1 kan bygges ut trinnvis iht. bestemmelser.

3.12 Turveier
Før boliger kan tas i bruk skal alle turveier innenfor planområdet være opparbeidet.

3.13 Renovasjonsanlegg
Innen andre delfelt i plan 2425 er bygget ut, skal kun REN1 opparbeides.

3.14 Ved trinnvis utbygging
Innen brukstillatelse kan gis skal minimum 1 sandlekeplass, o_LEK1 eller o_LEK2, og forholdsmessig del av tun (f_GT1/f_GT2) og parkeringsløsning være ferdig opparbeidet.

Innen brukstillatelse kan gis for bolig 25-49 skal en sandlekeplass til, annen del av o_LEK1 eller o_LEK2, og forholdsmessig del av tun og parkeringsløsning være ferdig opparbeidet. Innen bolig nr. 50 gis brukstillatelse skal alle fellesarealer på bakkenivå være ferdig opparbeidet.

Nettstasjon og forsyningsnettet må være etablert og driftsatt innen første bolig tas i bruk.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Universell tilgjengelighet
Feltet skal opparbeides etter prinsipper om universell utforming. Fargebruk, materialer og oversiktlighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

4.2 Estetikk og kvalitet i planen
Det tillates ikke påbygg eller tilbygg ut over det som er regulert.

Det skal sikres både variasjon og gjennomgående elementer i fasaderekkene. Variasjon skal sikres i høyder, fargebruk og arkitektonisk uttrykk. Det skal legges vekt på kvalitet i overganger, detaljer og materialvalg både i uterom og i bebyggelsen.

Alle boenheter skal ha dagslys fra minst to himmelretninger. Det tillates ikke gavl med tett fasade. Gavlsider skal ha en aktiv og tilpasset utforming harmonert med boligen og omgivelsene. Varianter av taktekking og fasadematerialer tillates, men skal være like innenfor hvert delfelt. Reflekterende materialer tillates ikke benyttet. Synlige betongmurer over 30 cm skal forblendes.

4.3 Bil- og sykkelparkering
Per boenhet skal det opparbeides 1 parkeringsplass for bil og 0,2 parkeringsplasser til gjester. All individuell parkering skal tilrettelegges i felles anlegg for ladepunkt til elbil, og minimum 5% av plassene tilrettelegges for bevegelseshemmede. Gjesteparkering etableres ved PP1-PP4 og i felles parkeringsanlegg.

Per boenhet skal det etableres 3 sykkelplasser. Minst 30 % av sykkelplassene skal tilrettelegges nær inngangsparti i tun. Øvrig sykkelparkering fordeles i parkeringsanleggene.

4.4 Kulturminner
Dersom det under arbeid oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi skal arbeidet umiddelbart stanses og opphøre inntil funnet er forelagt kulturvernmyndighetene, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

4.5 Energiforsyning og miljø
Energiutredning for utbyggingsområdet Atlanteren, sist datert 18.11.2014 skal være retningsgivende for valg av energiløsninger.

Radoninnhold i tilførte masser som skal brukes som fundament for bygninger skal dokumenteres. Masser som kan gi radonnivå over fastsatte grenseverdier (200 bequerel pr. m^3) skal ikke brukes.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 2. LEDD NR. 1)

5.1 Fellesbestemmelser

Høyder på plankart gjelder topp gulv ved inngangsnivå fra tun (TG). Bebyggelsen plasseres i eller innenfor byggegrenser.

Det tillates varianter av mønet tak, pulttak og takterrasser. Takform, takopplett og eventuell adkomst til takterrasser løses innenfor maksimalt tillatt høyder i tabell (punkt 5.2).

5.2 Konsentrert småhusbebyggelse – KS

Planområdet kan etableres med maksimalt 68 boenheter. Antall boenheter, størrelser samt fordeling av boligtyper utføres ved prosjektering sammen med tomteinndeling.

Bebyggelsen, inkludert balkonger, kan krage inntil 1 m utover byggegrenser i 2. og 3. etasje. Trapper tillates plassert 1,5 meter utenfor byggegrenser, men skal holdes innenfor formålet.

Per boenhet tillates liten utvendig bod, maks 1,5 x 2,5 m og maks høyde på 1,5 m. Liten utvendig bod skal plasseres likt innenfor hvert delfelt.

Overganger mellom private og offentlige arealer kan markeres med beplantning eller steinsetting. Gjerder tillates ikke. Overganger mellom private arealer kan markeres med levegger med maksimal høyde på 1,6 m og maksimal lengde på 3 m. For alle tiltak skal det vektlegges god terrengtilpasning.

Følgende størrelsesfordeling legges til grunn for rammesøknad:

- Maks 20 % boenheter på 50-70 m^2 BRA
- Minst 50 % boenheter på 70-110 m^2 BRA
- Minst 30 % boenheter på 110–150 m^2 BRA

KS3 og KS4 skal ha sokkel og adkomst fra GT1.

KS9 og KS10 kan ha sokkel eller halvplansløsninger.

For felt KS1, KS2, KS7 og KS8 skal høyeste gesims for pulttak vende mot nord. I øvrige felt skal høyeste gesims vende mot sør.

Boligfelt opparbeides innenfor følgende rammer:

Felt	Antall etasjer (% = BRA av grunnflate)	Maks høyde møne	Maks høyde gesims	Høyeste gesims v/ pulttak	Maks BRA
KS1	2 etasjer + 50 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	1050
KS2	2 etasjer + 50 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	520
KS3	2 etasjer + 60 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	950
KS4	2 etasjer + 60 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	620
KS5	2 etasjer + 50 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	860
KS6	2 etasjer + 50 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	720
KS7	2 etasjer + 50 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	650
KS8	2 etasjer + 50 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	950
KS9	2 etasjer + 60 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	480
KS10	2 etasjer + 60 % til 3. etasje	11,2 m	7,8 m	9,2 m	1250
SUM					**8050**

I beregning av BRA regnes ikke utvendige trapper, parkeringsanlegg under bakken, sykkelparkering på bakkenivå eller utvendig boder lavere enn 1,5 m.

5.3 Renovasjon – o_REN

Det skal etableres nedgravd avfallsanlegg for bebyggelsen. REN1 og REN2 kan benyttes av tilgrensende delfelt på Atlanteren når disse bygges ut. For gjennomføring av denne planen skal kun REN1 opparbeides. REN1 skal ha plass til minst 4 fraksjoner (eksempelvis bio, rest, papir og glass/metall).

5.4 Energianlegg – o_E

Området skal benyttes til nettstasjon. Nettstasjon skal sikres tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha adkomst fra PA1.

5.5 Lekeplass – o_LEK og f_LEK

Lekeplasser skal opparbeides etter utomhusplaner i 1:200 godkjent av kommunen i henhold til punkt 2.1. Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for lek og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med tilgrensende tun slik at området fremstår helhetlig. Eksisterende vegetasjon bevares og skjøttes som del av opparbeidelse.

5.6 Felles uteoppholdsareal – f_UT

Uteoppholdsarealer skal ha grønne markdekker og kan etableres med trær, busker og sittegrupper tilgjengelig for alle beboerne. Stier og snarveier gruses. UT1 kan etableres med regnbed.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. LEDD NR. 2)

6.1 Kjørevei – o_KV

Det skal utarbeides tekniske planer for kjørevei som godkjennes av Stavanger kommune. Fartsdempende tiltak skal vurderes der gangveien/grøntområder krysser offentlig vei. Dette kan løses som endret dekke (brostein, betong o.l.), innsnevring av kjørefeltet eller med fartshindrende innretninger.

6.2 Fortau – o_F

Fortau skal opparbeides som vist på plankart og skal ved utforming gis prioritet/forrang over adkomstvei der disse krysser.

6.3 Gatetun – f_GT

Gatetun skal være felles og tilgjengelig for alle. Tun skal opparbeides slik at varelevering og utrykning er tilgjengelig til alle boliger.

Tun skal opparbeides som felles møteplass for alle beboerne med varierte bruksmuligheter, og for alle aldersgrupper. Tun tillates etablert med trapp/heis, sykkelboder, belysning, sittegrupper, trær, beplantning og andre sesongbaserte eller mer permanente innretninger som supplerer nevnte funksjoner. Det skal varieres mellom permeable og harde dekker.

Der tun dekker parkeringsanlegg skal tunet dimensjoneres for akseltrykk etter gjeldende krav.

6.4 Parkering – o_PA

Parkeringsplasser skal opparbeides med permeable dekker. Det skal etableres minst et vegetasjonsfelt med trær per PA-felt.

6.5 Annen veggrunn – grøntanlegg, o_VG

Arealene er offentlige og skal opparbeides med hensiktsmessig beplantning for enkelt vedlikehold.

6.6 Vegstenging

Vegstenging skal hindre høy fart for syklende og skal opparbeides som et enkelt hinder i naturlig material, eksempelvis en stor stein. Utforming med sluse tillates ikke.

7 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 2. LEDD NR. 3)

7.1 Turvei – TV

Turveier skal opparbeides som kjøresterke flater med 3 m fundament og 2,5 m bredt toppdekke av grus. Turveier skal kunne benyttes av nødetatene ved utrykning. Alle turveier skal som hovedregel tilfredsstille prinsippet om universell utforming.

8 HENSYNSSONER (§ 12-5, 2. LEDD NR. 3)

8.1 Frisikt – H140

I frisiktsoner skal det sikres fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 3 m over tilstøtende veiers nivå med unntak av enkeltstående stolper eller oppstammede trær.

8.2 Hensynssone bevaring av steingarder – H570

Steingarder med vegetasjon skal bevares. Hvis de fjernes i anleggsperioden skal de reetableres evt. også som doble rekker, for å sikre mot utrasing. Det tillates åpninger i steingjerdene for nødvendig infrastruktur. Steingjerder skal i utgangspunktet beholdes og repareres, fortrinnsvis med lokal stein som fjernes ved gjennomkjøringer av veier og stier.

9 BESTEMMELSESOMRÅDE (§ 12-5, 2. LEDD NR. 3)

9.1 Arkeologiske undersøkelser, # 1

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjon for å anlegge lekeområde o_LEK2 og turvei o_TV innenfor del av det automatisk fredete kulturminnet id 142221/142222, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

9.2 Parkering, # 2 og 3

Parkeringsanlegg kan etableres under bakkenivå og tilrettelegges med boder, sykkelplasser, heis, trapp og tekniske rom. Det skal vurderes å sette av plass til felles bod.

Parkeringsanlegg tillates etablert under bebyggelse, tun og maks 50 % av offentlig lekeplass.

Oversiktskart

Adresse: **Husabøryggen 94, 4083 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/6/979/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 99 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

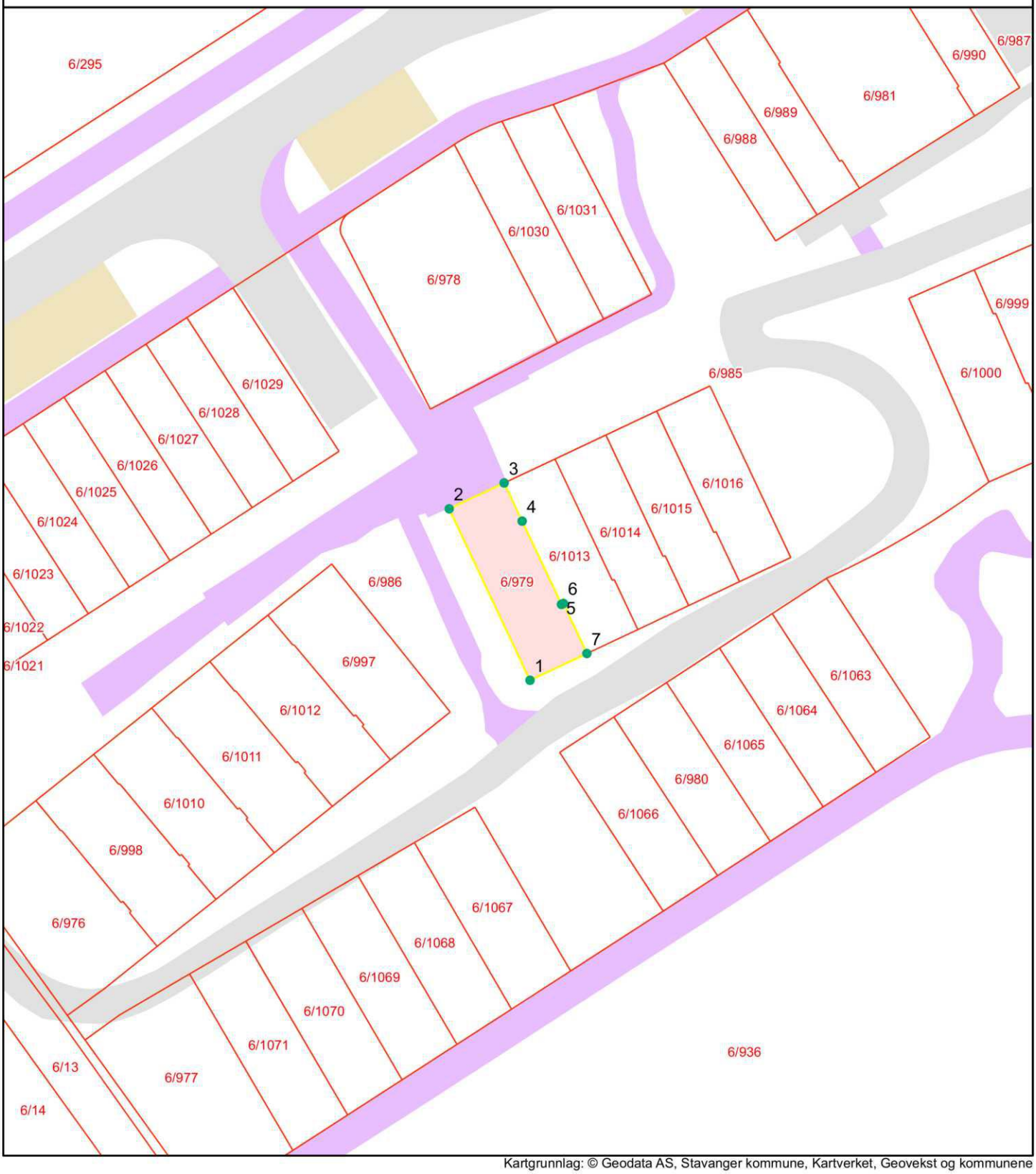
Adresse: **Husabøryggen 94, 4083 Hundvåg**
Gnr/bnr: **1103/6/979/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 99 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2026

N

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

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



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 99 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

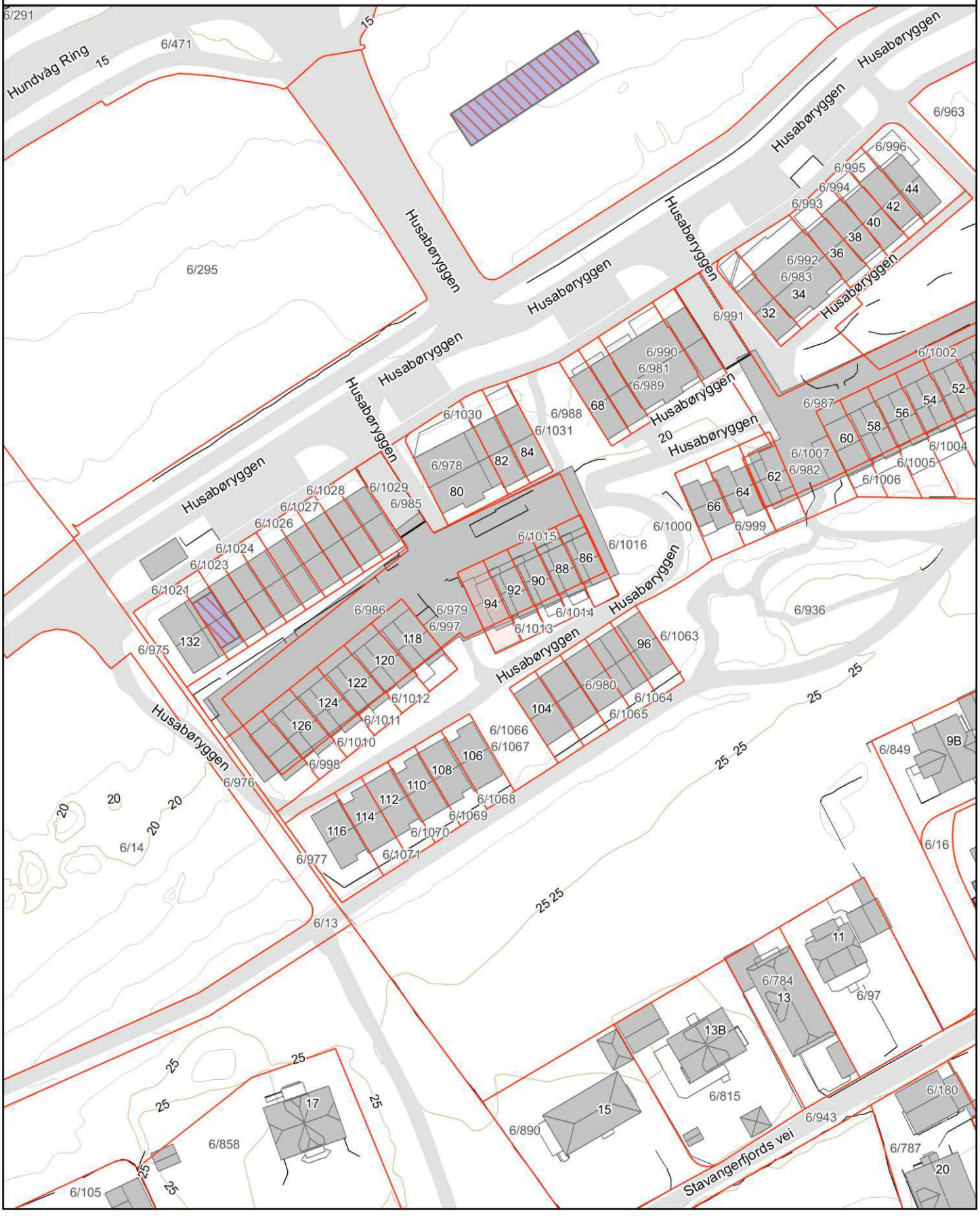
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6544633.09	311894.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	10	17.55	0
2	6544648.92	311887.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	10	5.62	0
3	6544651.31	311892.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.91	0
4	6544647.78	311894.05	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	8.53	0
5	6544640.1	311897.68	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.2	0
6	6544640.18	311897.86	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.12	0
7	6544635.56	311900.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.82	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/979/0/0
Dato: 2026-10-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/979/0/0
Dato: 2026-10-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	24.10.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	6	Bnr:	979	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Husabøryggen 94 4083 Hundvåg						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Gnr/bnr:
Offentlig vei	☐	
Privat vei	☒	6/985
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

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

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

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

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐

Forfallsdato:	Utestående beløp (kr):

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Siste gjeldende faktura(er)

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.10.2026 07:50

Eiendom 1103-6/979

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	16.08.2021	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	6	Beregnet areal	99,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	979	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Husabøryggen 94	4083 Hundvåg	Husabø 3	Buøy/Hundvåg	Hundvåg

Forretninger (11)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.07.2021	Oppmålingsforretning	1103-6/936	Avgiver	-3788
		1103-6/983	Berørt	0
		1103-6/981	Berørt	0
		1103-6/985	Mottaker	3787,9
		1103-6/975	Berørt	0
		1103-6/984	Berørt	0
		1103-6/976	Berørt	0
		1103-6/977	Berørt	0
		1103-6/978	Berørt	0
		1103-6/980	Berørt	0
		1103-6/979	Mottaker	465,5
		1103-6/979	Berørt	0
		1103-6/936	Avgiver	-465,5
		1103-6/982	Berørt	0
19.04.2022	Oppmålingsforretning	1103-6/986	Mottaker	0
		1103-6/976	Avgiver	0
		1103-6/979	Avgiver	0
		1103-6/985	Avgiver	0
07.12.2022	Oppmålingsforretning	1103-6/1015	Berørt	0
		1103-6/1013	Mottaker	90,8
		1103-6/1014	Mottaker	90,7
		1103-6/1015	Mottaker	90,7
		1103-6/979	Avgiver	-90,7
		1103-6/985	Berørt	0
		1103-6/979	Avgiver	-90,8
		1103-6/979	Avgiver	-94,1
		1103-6/1016	Mottaker	94,1
		1103-6/1014	Berørt	0
15.08.2025	Annen forretningstype	1103-6/1016	Berørt	0
		1103-6/1015	Berørt	0
		1103-6/1013	Mottaker	90,8
		1103-6/1015	Mottaker	90,7
		1103-6/1014	Mottaker	90,7
		1103-6/979	Avgiver	-90,7
		1103-6/985	Berørt	0
		1103-6/1013	Berørt	0
		1103-6/979	Avgiver	-90,8
		1103-6/979	Avgiver	-94,1
		1103-6/1016	Mottaker	94,1

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-6/1014	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300988696			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.12.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	108/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	108/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	53/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	108	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	42/0	0/0	42/0
H02	Hovedetasje	0	29/0	0/0	29/0
U01	Underetasje	0	37/0	0/0	37/0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Dato: 21.06.2024
Saksnummer: 21/41097-6
Deres ref.:

Ferdigattest - KS4 bolig 5 - gnr/bnr 6/979 - rekkehus - Atlanteren BB1 KS4

Byggestedsadresse	Husabøryggen 94
Ansvarlig søker	Øster Hus Drift AS
Tiltakshaver	Øster Hus AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 05.06.2024.

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 17.12.2021.
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.

For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Hilmar Thor Gudjonsson
saksbehandler

Kopi til:
Øster Hus AS, Welhavens vei 44319 SANDNES

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Dato: 16.12.2021
Saksnummer: 21/41097-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 6/979 - 5 rekkehus - Atlanteren BB1 KS4

Byggestedsadresse	Eiendommen 6/979/0/0 har ikke adresse.
Ansvarlig søker	Øster Hus Drift AS
Tiltakshaver	Øster Hus AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad mottatt 29.11.2021.
Tiltaket omfatter oppføring av 5 rekkehus.

Kommunens vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- 5 rekkehus med totalt BRA 591,3 m²
  - bolig 1 med BRA 117,1 m²
  - bolig 2 med BRA 117,9 m²
  - bolig 3 med BRA 117,9 m²
  - bolig 4 med BRA 117,9 m²
  - bolig 5 med BRA 120,5 m²

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Vedtak fra mattilsynet gitt 24.03.2021 skal følges ved flytting av matjord.
3. Vilkår satt i godkjenning av de tekniske planene 20.02.2020 skal følges.
4. Du må varsle oss i seksjon byggesak når byggearbeidet starter opp. Du må også oppgi tidsangivelse og sende inn framdriftsplan for arbeidet.
5. Den som er ansvarlig for plassering og beliggenhetskontroll, skal sende inn koordinater for endelig plassering. Innmålt kotehøyde for toppen av grunnmur/gulv 1.etg skal også sendes inn.

6. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boligen blir gitt, skal ferdigattest for privat vann- og avløpsanlegg med dokumentert tilfredsstillende vannkvalitet fremlegges.
7. Vi gjør oppmerksom på at minste avstand fra bygningskonstruksjon til Stavanger kommunes ledninger for vann og avløp skal være 4 meter
8. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
9. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
10. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
11. 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 seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Den 23.11.2021 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5.2 (saknr.: 21/39148). Ellers er søknaden i tråd med reguleringsplan 2577P (vedtatt den 11.05.2017) og godkjennes.

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.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

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.

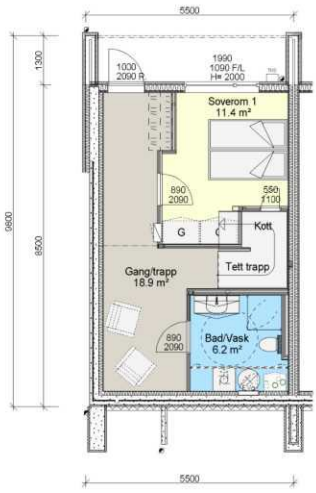
Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

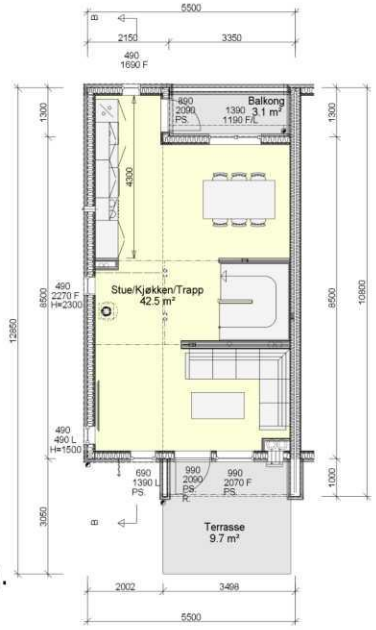
Dorte Eschen Danielsen
saksbehandler

Kopi til:
Øster Hus AS, Welhavens vei 44319 SANDNES

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



U-etg.



1. etg.



2. etg.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent over-bygd areal og carport	Sum BRA	Primærrom
U. etg. plan	38.5	6.4	45.0	38.5
1. etg. plan	43.8	3.1	46.9	43.8
2. etg. plan	26.5	0.0	26.5	26.5
SUM :	110.9	9.5	120.5	110.9
BYA :	55.3	4.0	59.3	

NB! Utvendige boder er ikke medtatt i arealtabell.

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1		Byggemelding	SAM	28.04.2021

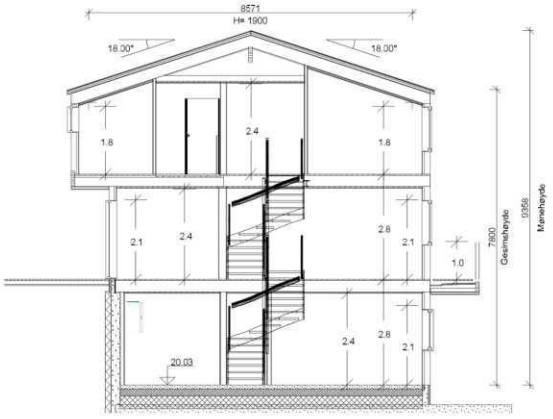
Atlanteren BB2 KS 4 Bolig 5 — G.NR. — B.NR.

Planer — Hundvåg — KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø — Øster Hus

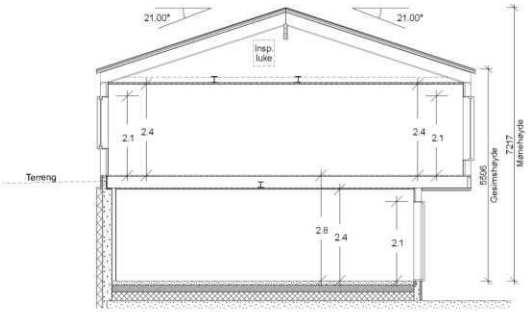
TEGN.	SAM	PROSJ.NR.	19343
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	501
DATO	04.12.2019	TEGN. ARKIV NR.	s14519

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Garasjeanlegg

Snitt A-A



Garasjeanlegg

Snitt B-B

DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	SAM	28.04.2021
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

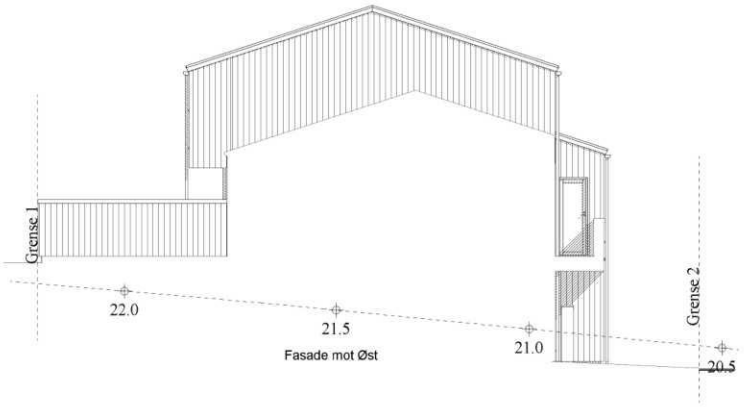
Atlanteren BB2 KS 4 Bolig 5 — G.NR. — B.NR.

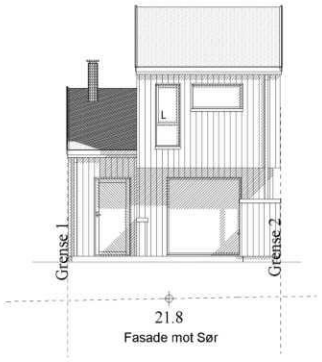
Snitt — Hundvåg — KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø — Øster Hus

TEGN. SAM		PROSJ.NR. 19343	
GODKJ.			
MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 505	TEGN. ARKIV NR. s14519
DATO 04.12.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.





DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Atlanteren BB2 KS 4 Bolig 5 G.NR. B.NR.

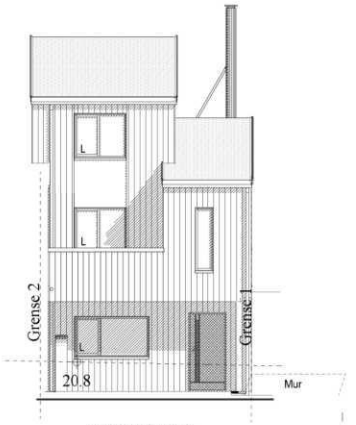
Fasade 1 og 2 Hundvåg KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø

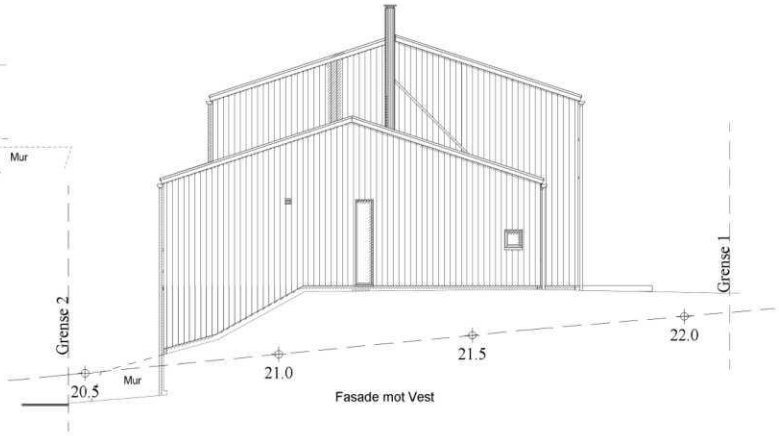
Øster Hus

TEGN. SAM	PROSJ.NR. 19343		
GODKJ.			
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 508	TEGN. ARKIV NR. s14519	
DATO 04.12.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Fasade mot Nord



Fasade mot Vest

DATA DESIGN SYSTEM	1	Byggemelding	SAM	28.04.2021
	REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

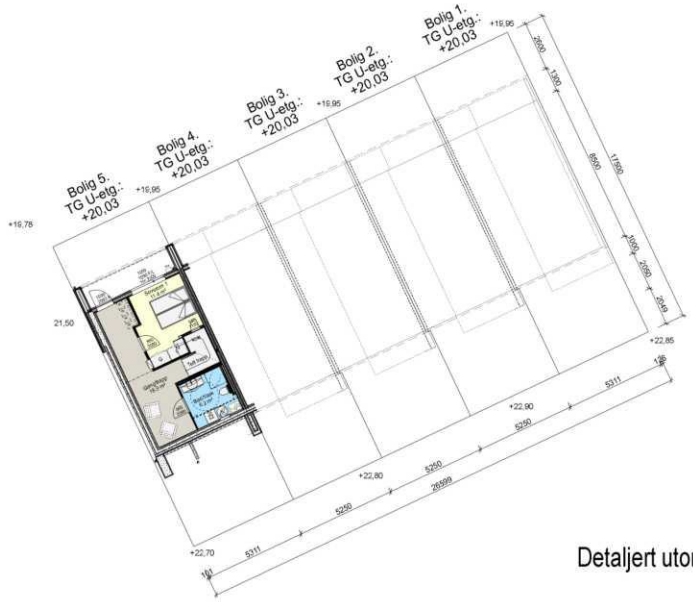
Atlanteren BB2 KS 4 Bolig 5 — G.NR. — B.NR.

Fasade 3 og 4 — Hundvåg — KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø — Øster Hus

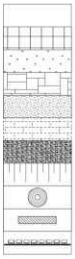
TEGN. SAM	PROSJ.NR. 19343		
GODKJ.			
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 509	TEGN. ARKIV NR. s14519	
DATO 04.12.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.





TEGNFORKLARING:



- Maskinplanert jord
- Betongheller
- Grus
- Lødd mur
- Støpt mur
- Belegningsstein
- Asfalt
- Skråningsutslag
- Gatelys
- Kabelskap
- Postkassestativ

Detaljert utomhusplan produseres eksternt!

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1		Byggemelding	SAM	28.04.2021

DATA DESIGN SYSTEM

Atlanteren BB2 KS 4 Bolig 5 — G.NR. — B.NR.

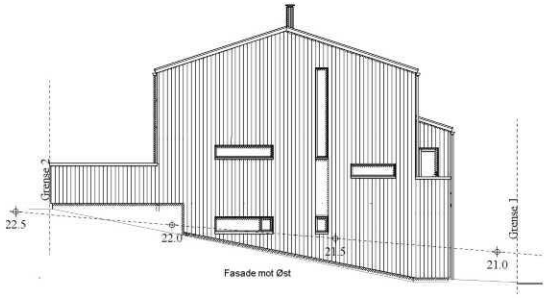
Utomhusplan — Hundvåg — KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø — Øster Hus

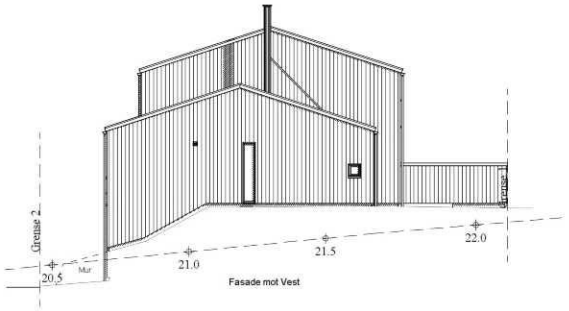
TEGN. SAM		PROSJ.NR. 19343	
GODKJ.			
MÅL 1 : 200		TEGN. NR. 512	TEGN. ARKIV NR. s14519
DATO 04.12.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.









DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	SAM	28.04.2021
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Atlanteren BB1 KS4 Bolig 1 - 5 Sammenstilling G.NR. B.NR.

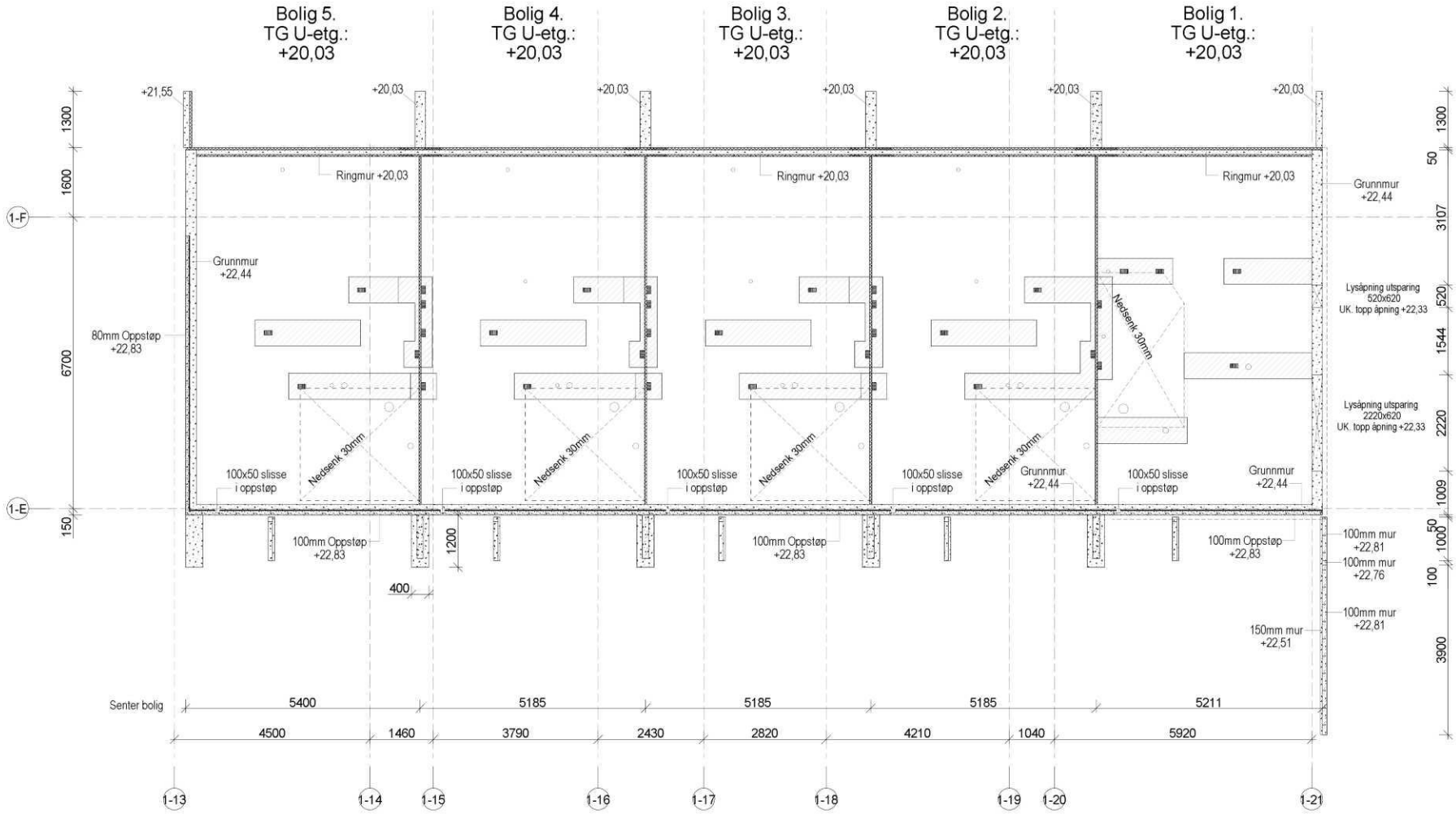
Fasade 1 og 2 Hundvåg KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM	PROSJ.NR. 18123		
GODKJ.			
MAL 1 : 200	TEGN. NR. 508	TEGN. ARKIV NR. s14619	
DATO 04.12.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Plan fundament

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1		Byggemelding	SAM	28.04.2021

DATA DESIGN SYSTEM

Atlanteren BB1 KS4 Bolig 1 - 5 Sammenstilling G.NR. B.NR.

Plan fundament Hundvåg KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM	PROSJ.NR. 18123		
GODKJ.			
MAL 1 : 100	TEGN. NR. 501	TEGN. ARKIV NR. s14619	
DATO 30.09.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.

Bolig 5.
TG U-etg.:
+20,03

Bolig 4.
TG U-etg.:
+20,03

Bolig 3.
TG U-etg.:
+20,03

Bolig 2.
TG U-etg.:
+20,03

Bolig 1.
TG U-etg.:
+20,03



Plan U-etg.

DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	SAM	28.04.2021
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Atlanteren BB1 KS4 Bolig 1 - 5 Sammenstilling G.NR. B.NR.

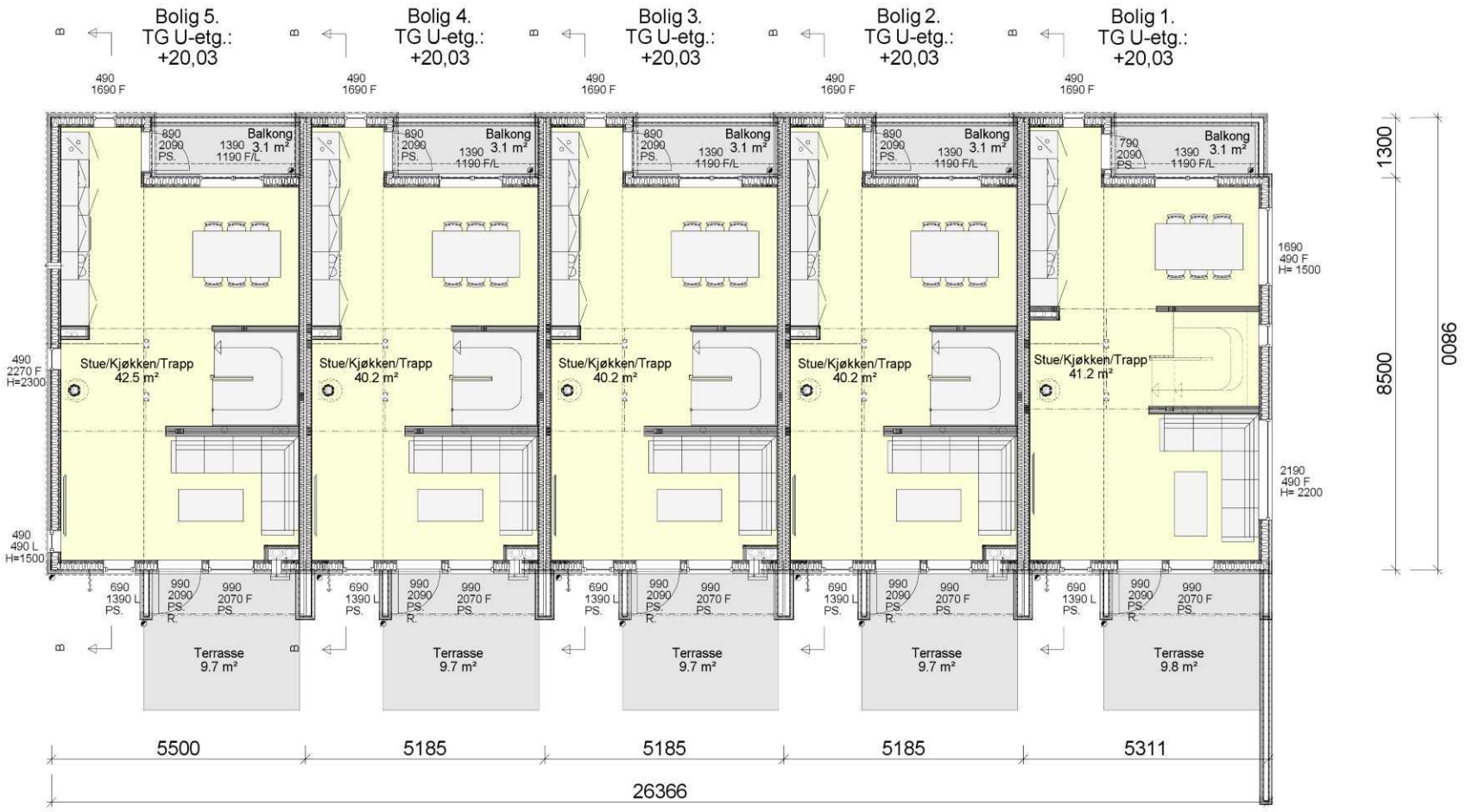
Plan U-etg. Hundvåg KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM	PROSJ.NR. 18123		
GODKJ.			
MAL 1 : 100	TEGN. NR. 502	TEGN. ARKIV NR. s14619	
DATO 30.09.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Plan 1.etg.

DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	SAM	28.04.2021
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Atlanteren BB1 KS4 Bolig 1 - 5 Sammenstilling G.NR. B.NR.

Plan U-etg. Hundvåg KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM		PROSJ.NR. 18123	
GODKJ.			
MAL 1 : 100		TEGN. NR. 503	TEGN. ARKIV NR. s14619
DATO 30.09.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Plan 2.etg.

DATA DESIGN SYSTEM	1		Byggemelding	SAM	28.04.2021
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Atlanteren BB1 KS4 Bolig 1 - 5 Sammenstilling G.NR. B.NR.

Plan U-etg. Hundvåg KOMMUNE: Stavanger

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. SAM	PROSJ.NR. 18123		
GODKJ.			
MAL 1 : 100	TEGN. NR. 504	TEGN. ARKIV NR. s14619	
DATO 30.09.2019			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
15.08.2022			1:200

Atlanteren BB2 KS4

Gnr. 6 Bnr. 979 - Stavanger

BELIGGENHETSKONTROLL

Henvisning:

KOORDINATSYSTEM: EUREF89 - SONE 32

HØYDESYSTEM: NN 2000 høyder

TERRATEC

Erstatning for:	Erstattet av:

Tegn 902

Prosjekt 14714

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
985204470
org.nr./fødselsnr.

10.01.23

KOPI

ERKLÆRING

Undertegnede, Øster Hus Invest AS, org nr. 985 204 470 er, iht. generalfullmakt fra hjemmelshaver Stavanger kommune, org.nr. 964 965 226, rettmessig eier til følgende eiendommer i Stavanger kommune:

Gnr 6

Bnr 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981 snr. 1-4, 982, 983 snr. 1-4, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015 og 1016.

Undertegnede erklærer med dette følgende rettighetsforhold vedrørende ovennevnte eiendommer eller eiendommer som senere blir fradelt ovennevnte eiendommer:

1 LEDNINGSNETT, KABLER OG GATELYS MV.

Doknr: 94395 Tinglyst: 26.01.2023
STATENS KARTVERK

Enhetene

- Stavanger kommune, org.nr. 964 965 226, og
- Lyse AS org.nr. 980 001 482, og
- Lnett AS org.nr. 980 038 408, og
- Lyse Fiber AS org.nr. 993 933 988, og
- Lyse Lux AS, org.nr. 923 119 159

skal alle ha vederlagsfri og varig rett til

- å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler for telefoni, strøm og kabel-tv
- å oppføre, ha stående, vedlikehold og betjene gatelys, master og kabelskap på eiendommene
- adkomst for å gjennomføre drift og vedlikehold av installasjoner og anlegg beskrevet i de to ovenstående strekpunkter

Hjemmelshaver kan i ettertid ikke utføre tiltak som skader installasjoner eller anlegg, eller som vanskeliggjør drift og vedlikehold av disse uten at dette er avklart med rettighetshaverne.

2 VEGANLEGG OG SKILT

Stavanger kommune, org.nr. 964 965 226, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).

Stavanger kommune, org.nr. 964 965 226, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt, og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.

3 ANDRE FELLESANLEGG

Hjemmelshavere må akseptere at det etableres felles postkassestativ på en eller flere av de ovennevnte eiendommene, eller matrikler som senere deles fra ovennevnte eiendommer.

10.01.23 KOPI

4 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har pliktig medlemskap i feltets velforening.

5 ANNET

Eiendommer med felles private vann- og/eller avløpsledninger har plikt til å dekke utgifter til vedlikehold med en lik andel på hver tilkoblet enhet.

6 TINGLYSING

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommene gnr 6 bnr 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981 snr. 1-4, 982, 983 snr. 1-4, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015 og 1016 i Stavanger.

Sandnes den 9/1 - 2023
for Øster Hus Invest AS

.....
ARILD SIE
iht. generalfullmakt fra hjemmelshaver

NJÅL ØSTERHUS

***

SAMTYKKER

Øster Hus AS, org.nr. 986 943 463 som har tinglyst urådighet i noen av ovennevnte eiendommer, samtykker med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Sandnes den 9/1 2023

NJÅL ØSTERHUS
for Øster Hus AS, org. nr. 986 943 463

Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS, org.nr. 958 427 700 som har tinglyst urådighet i noen av ovennevnte eiendommer, samtykker med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Sandnes den 9/1 2023

fravær

EiendomsMegler 1
Postboks 250
4068 Stavanger
Org. nr. 958 427 700

for Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS, org. nr. 958 427 700
HANNE SAXVIK PEDERSEN

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Husabøryggen 94, 4083 Hundvåg
Gnr. 6, Bnr. 979, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260255

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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