PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

HUSABØÅKEREN 55

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Utskrift fra matrikkelen

Servitutt

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Husabøåkeren 55, 4083 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 6, bnr. 534

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 02.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1012 **Referansenummer:** AO1901

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

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.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med grunnmur av isolerte elementer.
Bindingsverk i yttervegger, som utvendig er kledd med trekledning.
Etasje skiller av trebjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.
Boligen består hovedsakelig av originale bygningskomponenter.

Boligen er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.
Oppgraderinger og vedlikehold må påberegnes på utsatte deler.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte TG´er er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein fra byggeår.
Bindingsverkskonstruksjon med isolasjon, plater, lekter og liggeende kledning.
Malte 2 lags trevinduer som er aluminiumsbekled utvendig fra 2010.
Hovedytterdør med glassfelt på siden.
Ytterdør fra bod ut i garasje.
Ytterdør ut fra garasje til baksiden av huset.
Ytterdør ut av kjelleren.
Terrassedør og skyvedør ut til terrasser.
Liten balkong på baksiden.
Betongtrapp ned til kjeller.
Glassdører og glassvegger på terrasse ut av stue. Markise montert over.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og flis på gulv.
Malte plater på vegg og tak.
kledning, panel og osb på vegger og tak i garasje.
Garasje med betonggulv og garsjeportåpner.
Trebjelkelag i 1 og 2 etasje. Betong i kjeller.
Lakkert tretrapp med spiler og glassrekkverk.
Malte innerdører og skyvedører.
Gasspeis montert i stue med gassbeholder ute i garasjen.
Grovkjøkken montert i garasje med innlagt vann.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Innebygd sisterne, Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Malte plater på vegg og tak.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er målt ca 45mm høydeforskjell på gulv fra topp dørterskel til slukrist.
2 cm fall på gulvet.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.
Balansert ventilasjon.

Hull etter hulltaking er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Rom under terreng er en risikokonstruksjon som bør holdes under oppsyn og sjekkes gjevnlig.

Vaskerom:
Vaskerom med innredning og vask.
Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og rør i rør skap.
Malte plater på vegger og tak.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er målt 3cm høydeforskjell fra topp dørterskel til slukrist.
1,2 cm fall på hele gulvet.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da alt av installasjoner er montert på yttervegg under bakken.
Rom under terreng er en risikokonstruksjon som bør holdes under oppsyn.

Bad 2 etasje:
Dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og innredning med nedfelt servant.
Malte plater på vegg og tak.
Baderomsplater rundt badekar.
Fliselagt gulv med varmekabler.
2 plastsluker med smøremebran
Innredning med nedfelt servant, Toalett, Dusjkabinett, Badekar.
Balansert ventilasjon
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det viser tre streker på apparatet som tilsier at det ikke er noe fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Ingen målbar fukt i dette tilfelle.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate i stein.
Barbenk i heltre.
Frittstående kjøleskap med vanndispenser.
Platetopp med avtrekk over, funksjontestet ok.
2 komfyrer.
Oppvaskmaskin fra 2024.

SPESIALROM Gå til side

Fliser på gulv og malte plater på vegg og tak.
Gulvstående tolaett med veggmontert vask.
Inspenskjonsluke for utekran nede langs gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør) som er besiktiget i vannfordelerskap uten synlige tegn på lekkasje på befaringsdag.
Avløpsrør i plast som er skjult i konstruksjonen så ikke mulig å kontrollere. Tilstandsgrad ut fra alder.
Balansert vetilasjon lokalisert på loft.
Gasspeis i 1 etasje med rør ut i garasje til gassbeholdere.
Varmtvannstank fra 2010 på 287 liter.
Sentral støvsuger.
Elektrisk anlegg fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Sluk i enden av trapp ned i kjellerinngang og bak garsjen.
Grunnmur i isolerte elementer som er pusset utvendig der elementene er synlige.
Gjerde : Betongstein søyler med trekledning i mellom.
Eiendommen ligger i relativt flat terreng som er opparbeidet med singel, terrasser og betong.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene
eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

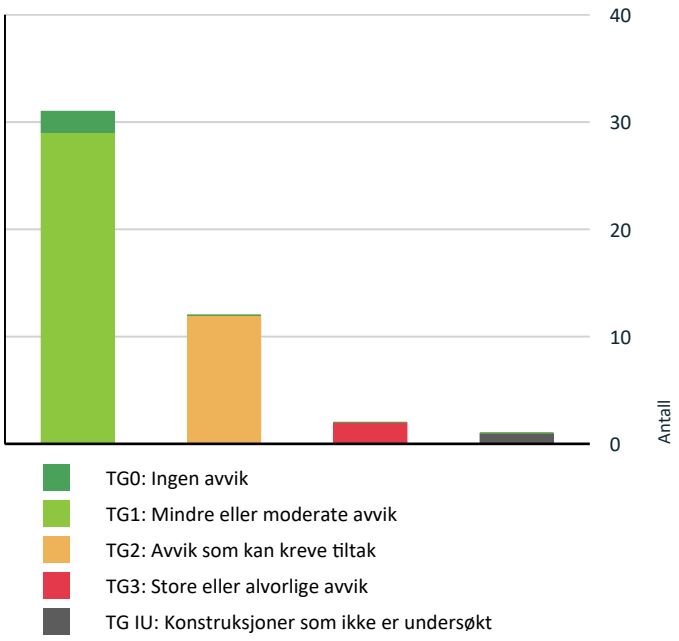
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod i kjeller blir brukt som soverom.
Disponibelt rom i kjeller blir brukt som kjellerstue og det er satt opp vegg til en ekstra bod.
Glassfelt/dører på terrasse er ikke byggesøkt.

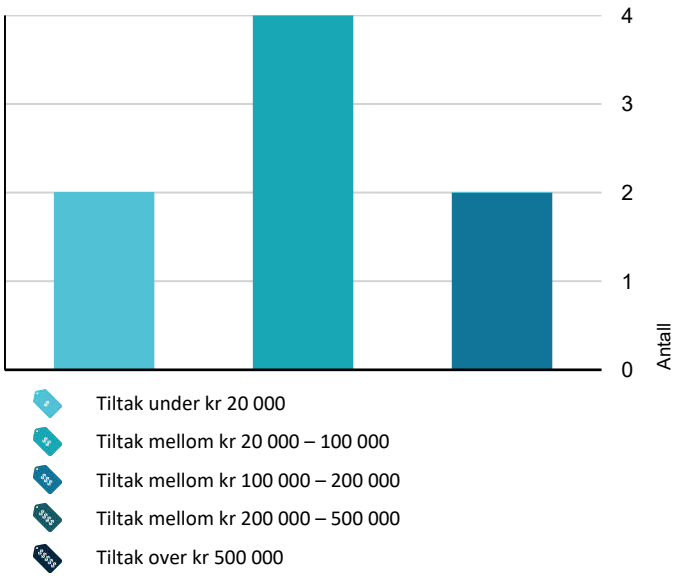
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i sort aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Store deler av taket har en takvinkel på 38 grader med betongtakstein.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med gips, isolasjon, plater, lekter og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Byggforsk 542.101 : Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannnsprut opp fra terrengoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Lite til ingen klaring fra bakken. Byggforsk 542.101



Tilstandsrapport



Byggforsk 523.701 : Lister rundt vindu og dører er ikke utført med 6mm glippe til vannbord. Fare for at lister trekker inn vann.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med deler av taket som gjenbygget konstruksjon.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan derfor ikke vurderes.
Det er ikke montert gulv på loft. Takkonstruksjon er besiktiget fra gulv ved loftsluke der det var mulig.
TG ut fra alder.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer som er aluminiumsbekled utvendig.
2 lags glass fra 2010.



Lister rundt vinduer mangler 6mm klaring til vannbord. TG2.



Svelling i foring på kjøkken. Foring TG2.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt på siden.
Ytterdør fra grovkjøkken ut i garasje.
Ytterdør ut fra garasje til baksiden av huset.
Ytterdør ut av kjelleren.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Lister rundt dører mangler 6mm klaring til vannbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Svellinger nede langs hovedytterdør.



Svellinger nede langs garasjedør.

Tilstandsrapport



Svellinger nede langs kjellerdør.



Dør fra garasje inn i hus har ikke B30 klassefisering.

TG 1 Terrassedører

Terrassedør og skyvedør som er aluminiumsbekled utvendig.
Fra 2010.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på baksiden av huset.
Terrasse med glassvegger/Skyvedør og pergola på fremsiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Rekkverk ned til kjeller er under 90cm høyt.
Mangler rekkverk ut fra terrassedør på baksiden av huset.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Forhøye rekkverk.
Bytte/tette på nytt inntil husvegg over kjellerdør.
Montere rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

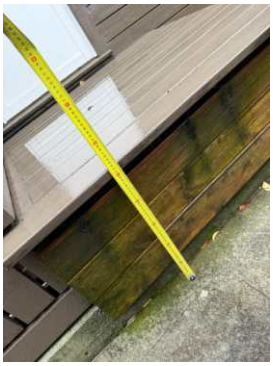


Rekkverk ned til kjeller.



Utett rundt overgang terrasse/vegg,

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Betong trapp ned til kjeller.
Det mangler håndløpere i kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Glassvegger og skyvedører på terrasse.
Markise montert over.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett, laminiat og flis på gulv.
Malte plater på vegg og tak.
kledning, panel og OSB-plater på vegger og tak i garasje.
Knirk og ujevnheter som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i 1 og 2 etasje.
Betong i kjeller.
Det er registrert knirk i gulv.
1. etg 1 cm skjevhet på bjelkelag.
2. etg 1cm skjevhet på bjelkelag.
Kjeller: 1 cm skjevhet på betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i moderat til lav forekomst av radon på radon aktsomhet kartet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Her er det målt 9% i sems under terreng.
Rom under terreng er en risikokonstruksjon som bør holdes under oppsyn.
Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold på over 20 vektprosent, og 15 vektprosent for konstruksjoner som er utsatt for spesielt høy fuktighet, for å unngå soppangrep og råte.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med spiler og glassrekkverk.
Mangler håndløper på de ene siden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp fra 1 til 2 etg.



Trapp ned til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører og skyvedører

VÅTROM

KJELLER > BAD 2

Generell

Bad med innebygd sisterne.
Innredning med nedfelt servant.
Dusjkabinett.

KJELLER > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og tak.

KJELLER > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv der det er målt 45mm høydeforskjell fra topp dørterskel til slukrist.
2 cm fall på gulvet.
Varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.



KJELLER > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett

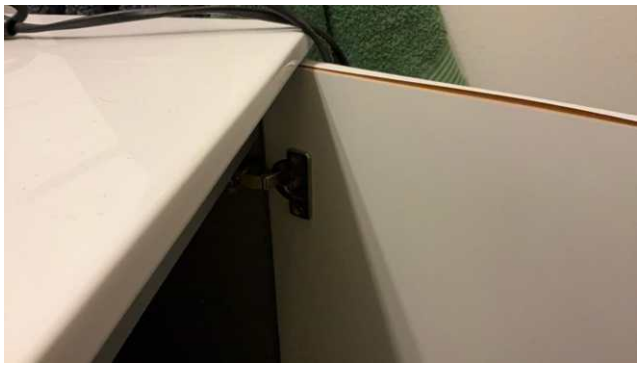
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lamineringen har sluppet fra dørblad.

KJELLER > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.



KJELLER > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull etter hulltaking er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med innredning og vask.
Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og rør i rør skap.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med 3cm høydeforskjell fra sluk til topp terskel.
1,2 cm fall på hele gulvet.
Varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

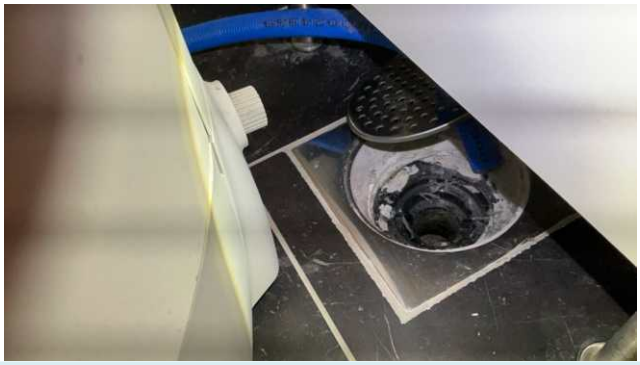
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, Oppleg for vaksemskin.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da alt av installasjoner er montert på yttervegg under bakken.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjkabinett, badekar, gulvstående toalett og innredning med nedfelt servant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og tak.
Baderomsplater rundt badekar.



Våtromsplater bak badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med 3cm høydeforskjell fra sluk til topp terskel.
1cm fall på hele gulvet.
Varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hakk i glasuren.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

2 plastsluker med smøremebran



Under dusjkabinett.



Under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, Toalett, Dusjkabinett, Badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

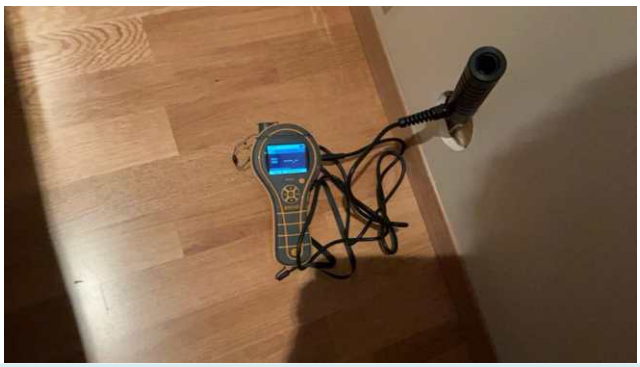
Balansert ventilasjon



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det viser tre streker på apparatet som tilsier at det ikke er noe fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Ingen målbar fukt i dette tilfelle.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i stein og barbenk i heltre.
Frittstående kjøleskap med vanndispenser.
Platetopp med avtrekk over.
2 stk komfyrer.
Oppvaskmaskin fra 2024.
Trykkventil bak kjøleskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjontestet ok.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Fliser på gulv og malte plater på vegg og tak.
Gulvstående toalett med veggmontert vask.
Inspenskjonsluke for utekran nede langs gulv.





Hovedstoppekran.



Inspeksjonsluke til utekran toalett i 1 etasje.

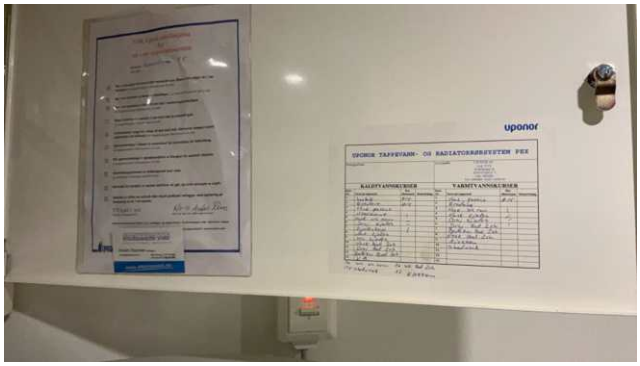
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør) som er besiktiget i vannfordelerskap uten synlige tegn på lekkasje på befaringsdag.



Rør i rør skap.



Kursfortegnelse.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast som er skjult i konstruksjonen så ikke mulig å kontrollere. Tilstandsgrad utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon lokalisert på loft.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Gasspeis i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.



Gasspeis.



Gassbeholdere ute i egnet skap i garasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2010 på 287 liter.



TG 1 Andre installasjoner

Sentral støvsuger. TG ut ifra alder.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

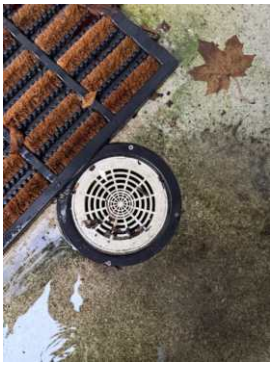
Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Sluk i enden av trapp ned i kjellerinngang.



Sluk nede i trapp ved kjellerinngang.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i isolerte elementer som er pusset utvendig der betongen er synlig.
Garasje har stedstøpt ringmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

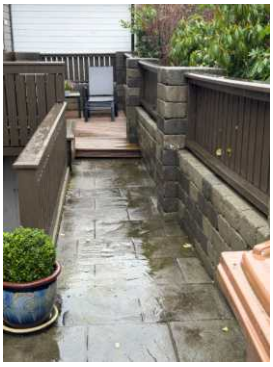
Betongstein mur/søyler og trekledning i mellom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mur på baksiden av huset siger litt ut og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



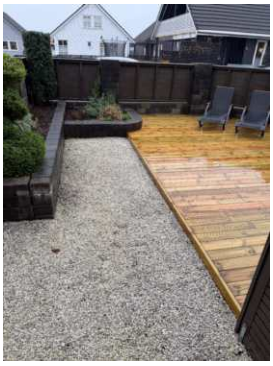
Mur bak huset er skjev/buet og siger litt utover.

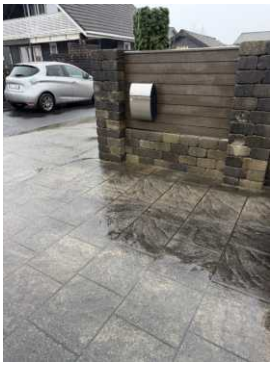


Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flat terreng som er opparbeidet med singel, terrasser og betong.







TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

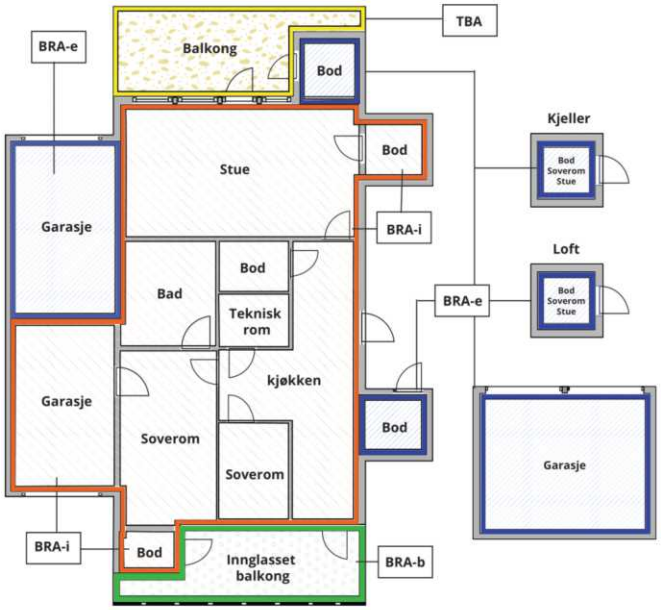
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	75			75	
1. Etasje	108			108	47
2. Etasje	63			63	
SUM	**246**				**47**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bod, soverom, kjellerstue, bad 2, vaskerom, gang		
1. Etasje	Stue/kjøkken, entre, toalettrom, garasje, bod/vask		
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, loftstue, garderobe, kott, uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyde kjeller: 238 cm.
Takhøyde 1. Etasje: 238,5 cm.
Takhøyde 2. Etasje: 239 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod i kjeller blir brukt som soverom.
Disponibelt rom i kjeller blir brukt som kjellerstue og det er satt opp vegg til en ekstra bod.
Glassfelt/dører på terrasse er ikke byggesøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bod i kjeller blir brukt til soverom med for lite vindu.
Det er terrasse over 2 vindu i disponibelt rom i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	76

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Anita Gryte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	534		0	305.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Husabøåkeren 55

Hjemmelshaver
Gryte Anita, Gryte Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hundvåg i stavanger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med strukturbetong, terrasser, gjerde, singel. Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig ferdigattest		27.10-2010	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	
2	02.01.2026	
3	02.01.2026	
4	02.01.2026	Feilmelding i PDF.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301251004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Gryte	Anita Gryte

Gateadresse
Husabøåkeren 55

Poststed	Postnr
HUNDVÅG	4083

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring

Polise/avtalenr.: 854807

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251004

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med nytt hus i 2010.
Arbeid utført av	Steinnes VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt Bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt Bad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet måler avleser

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptech Stor lader er montert i Garage.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251004

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arne byttet terrassebord i August 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglene rekkverk ved utgang fra stue på baksiden. Undertrinn i trapp, er montert og ok.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301251004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Gryte	1c63186c0186966364cc0469d0a3f07411156c53	18.12.2025 19:11:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Gryte	910ee7788d0ed599b3ec0181b45d65fda6b2fdd0	18.12.2025 19:13:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301251004

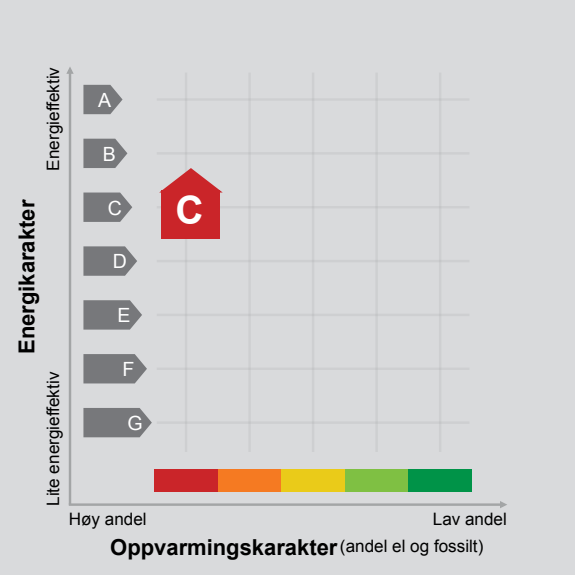
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Husabøåkeren 55
Postnummer	4083
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	534
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300116560
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243293
Dato	30.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

T. Stangeland Maskin AS
Pb.21

4064 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-09/5661	BYG 6/534	5879/10	28.01.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 6/534. Byggestedsadresse: Husabøåkeren 55
Tiltakshaver: Anita Gryte
Tiltakets art: RIVE BRANNSKADET BOLIG

Tiltaket er revet i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 12.06.09.

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

SSU

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	6	534				
	Adresse: Husabøåkeren 55			Postnr. 4085	Poststed HUNDVÅG	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 JAN. 2010
S.nr. 09/5661 J.nr. 5113/10
Avd. KB Arkivkode L42

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	x -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Dato	Underskrift
17.01.10	

Gjentas med blokkbokstaver: Livar Skrettingland

T. STANGELAND MASKIN AS
POSTBOKS 21
4064 STAVANGER

© NBR nr. 5167 Juli-2003

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 JAN. 2010
S.nr. ..... dok. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Stavanger Kommune
v/ Byggesak
Postboks 8001
4068 STAVANGER

Vår referanse	Vår dato
	17.01.2010
Avsender	Direkte telefon
Linda Øie	51 44 40 64

Søknad om ferdigattest/ Sluttrapport for riving.

Vi vil med dette søke om ferdigattest for rivingen av brannskadet bolig i Husabøåkeren 55, Hundvåg. Viser til tillatelse til tiltak datert 12.06.09, Deres referanse DED-09/5661.
Vi har revet det brannskadde huset som beskrevet i avfallplan/ miljøsaneringsplan, levert på godkjent mottak som har sortert fraksjonene ihht godkjennelse fra Dere.
Vedlagt søknad om ferdigattest, kontrollerklæring og sluttrapport fra rivingen med kvitteringer for innleverte fraksjoner.
Håper med dette at ferdigattest for prosjektet kan utstedes.

Med vennlig hilsen
T. Stangeland Maskin AS

Linda Øie
Prosjektsekretær
Linda.oie@tsmaskin.no

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

T. Stangeland Maskin AS
Pb.21

4064 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-09/5661	BYG 6/534	5879/10	28.01.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 6/534. Byggestedsadresse: Husabøåkeren 55
Tiltakshaver: Anita Gryte
Tiltakets art: RIVE BRANNSKADET BOLIG

Tiltaket er revet i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 12.06.09.

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

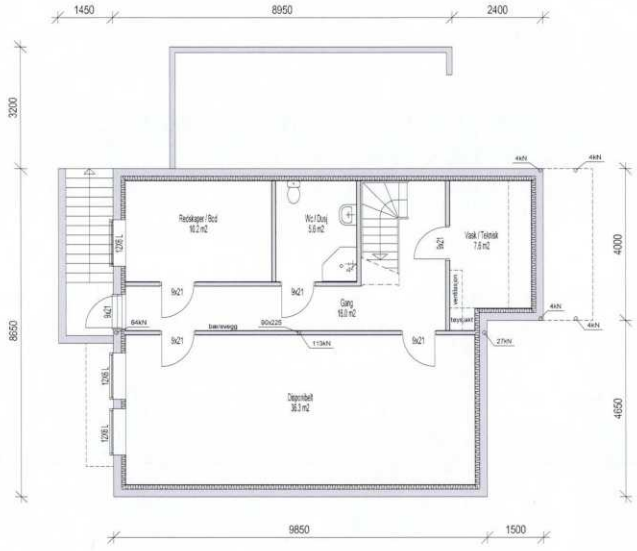
Med hilsen

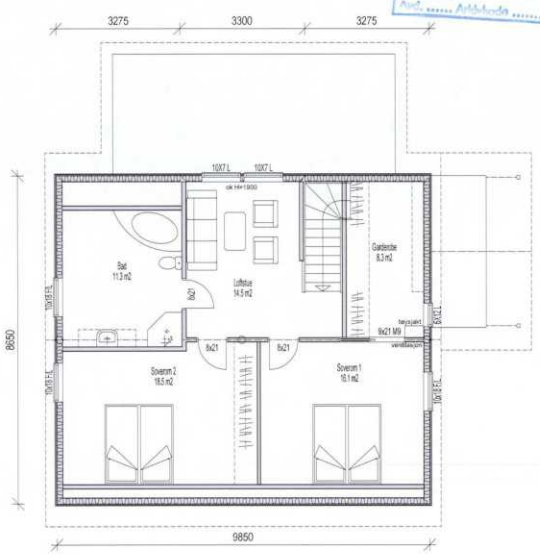
Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

E-3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 24 DES. 2009
Saksnr. ..... Jour.
Arkivkode ..... Avd. .....





REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

Bruksareal BRA totalt	*= 178.9 m2*
Bruksareal BRA 1. etg.	*= 111.8 m2*
Bruksareal BRA 2. etg.	*= 67.1 m2*
Bebygd areal BYA	*= 118.6 m2*

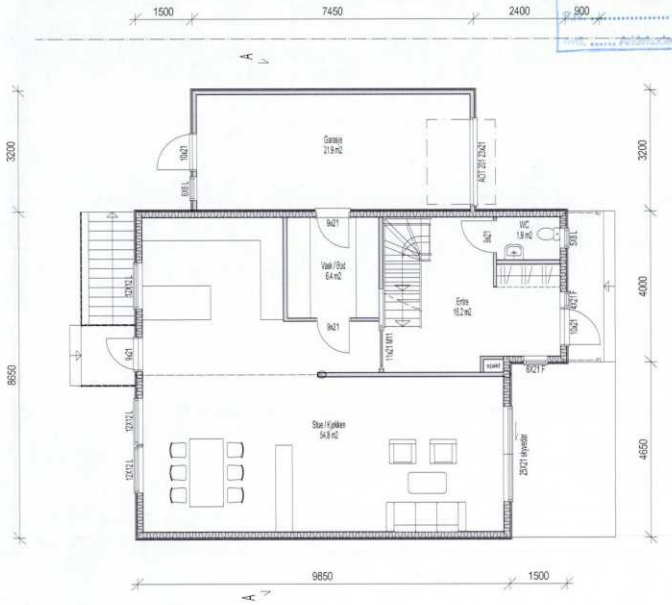
proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

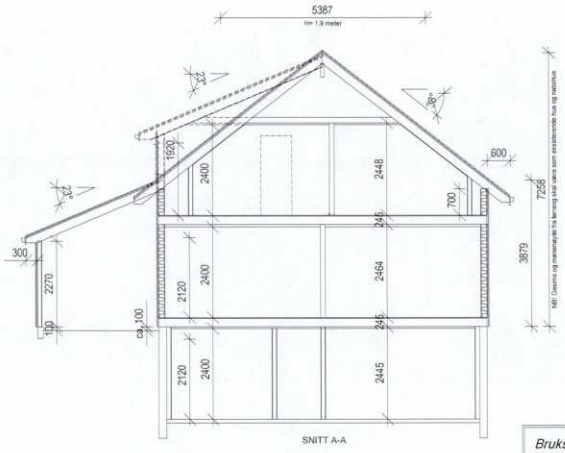
TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 *B.nr:* 534 *Mål:* 1:100
PLAN 2.etg og KJELLER
DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Hølland

TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

© *Materialet, Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.*

Dato 24 DES. 2009
E-2





Bruksareal BRA totalt	= 178.9 m2
Bruksareal BRA 1. etg.	= 111.8 m2
Bruksareal BRA 2. etg.	= 67.1 m2
Bebygd areal BYA	= 118.6 m2

REV.F: Endret takvinkel garasje 16.12.09 K.H.
REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

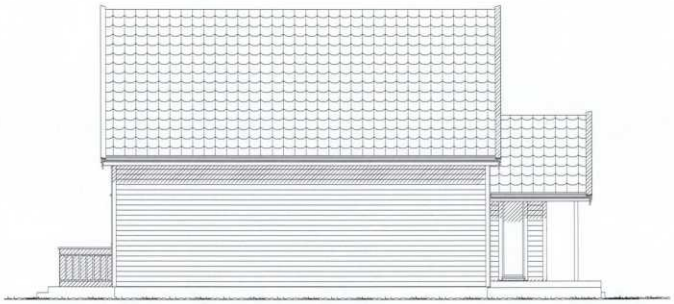
TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 B.nr: 53A Mål: 1:100
PLAN 1.etg og SNITT

DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Høiland

TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

© Materialet, Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

STAVANGER E-1
Sentralarkivet
Dato 24 DES. 2009
Dok. ..... Journ. .....
Arkivnr. .....



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

REV.F: Endret tak garasje 16.12.09 K.H.
REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING
TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

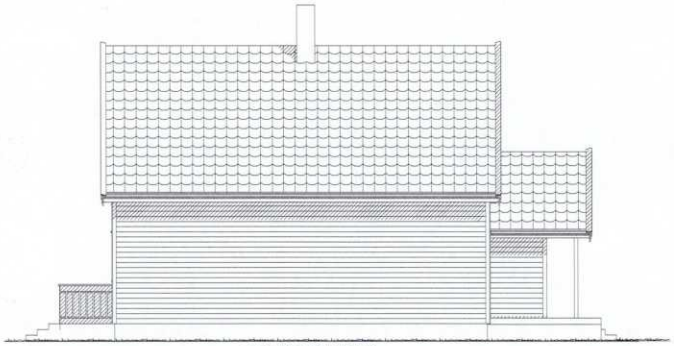
TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 B.nr: 53A Mål: 1:100
FASADER

DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Høiland

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

E-1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 JULI 2009
Saksnr. 09/7957 - 4/132/09
Avd: KS Arkivkode L 42



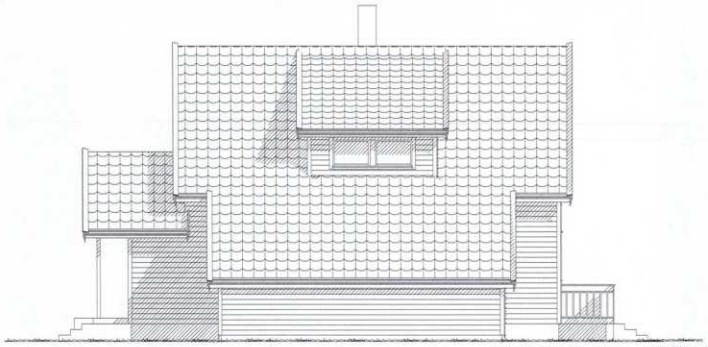
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 B.nr: 534 Mål: 1:100
FASADER

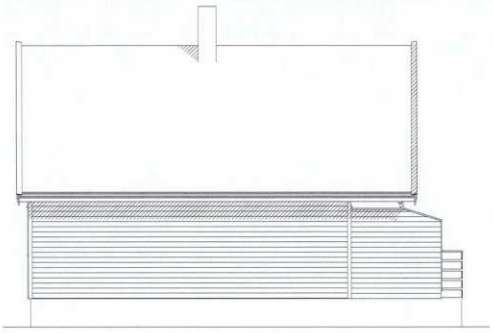
DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Høiland

TLF: 901 28 690

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

E-4

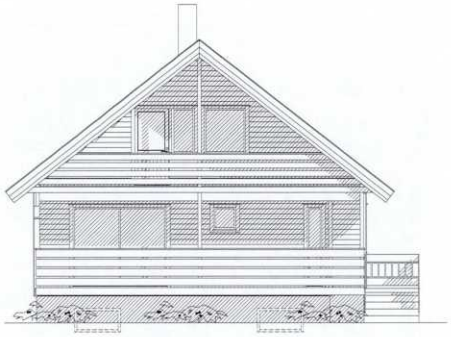
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 JULI 2009
Saksnr. ..... Journr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



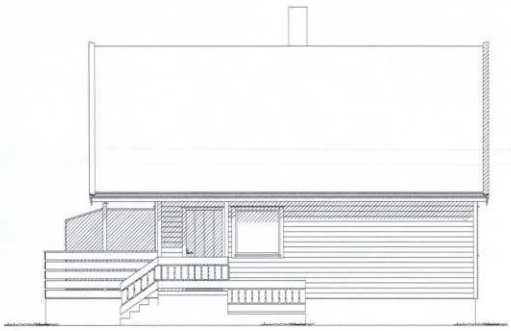
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

FORELØPIG TEGNING

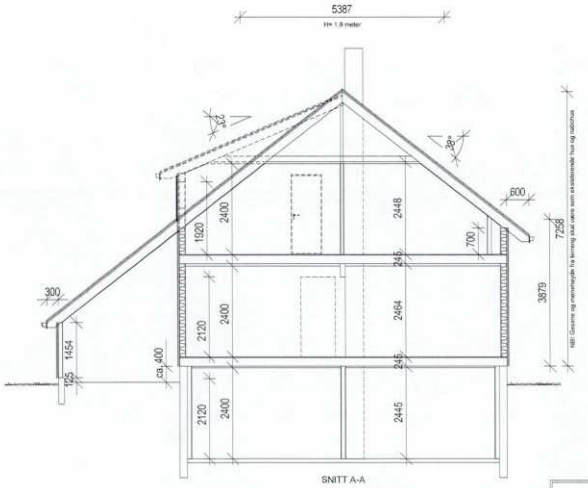
Eksisterende bolig brannskadet

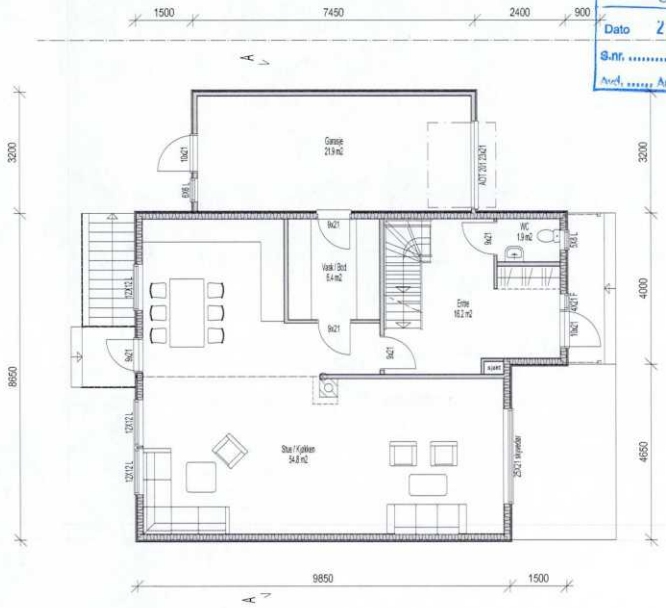
REV. DATO:

TILTAKSHAVER:	Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS:	Husabøåkeren 55
STED:	Hundvåg
G.nr: 6	B.nr: 534 Målt: 1:100
FASADER	
DATO:	11.05.2009
PROSJEKT:	RO-001
ARKITEKT:	
TEGNER:	HO

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med tiltakshaver er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

E-2
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 JULI 2009
Saksnr. ..... Journr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





Bruksareal BRA totalt	*= 178.9 m2*
Bruksareal BRA 1. etg.	*= 111.8 m2*
Bruksareal BRA 2. etg.	*= 67.1 m2*
Bebygd areal BYA	*= 118.6 m2*

Bolig

REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

TLF: 901 28 690

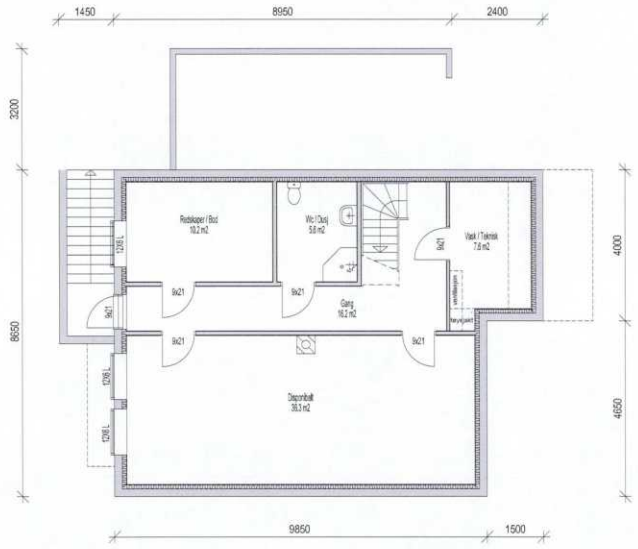
TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 B.nr: 534 Mål: 1:100
PLAN 2.etg og KJELLER

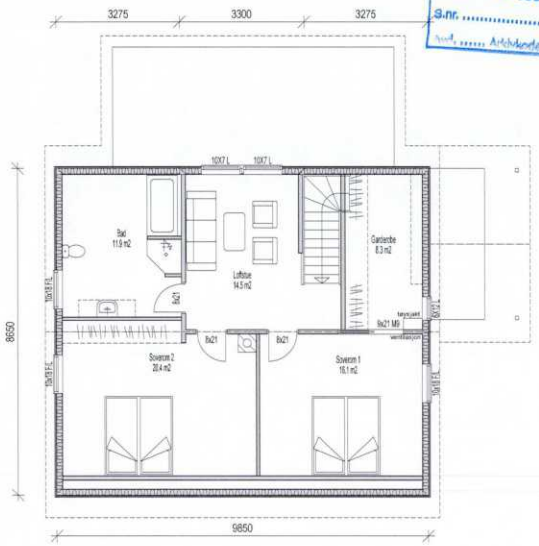
DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Hølland

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

E-3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 JULI 2009
Saksnr. ..... Jnr. .....
Arkivkode .....





Bolig

REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

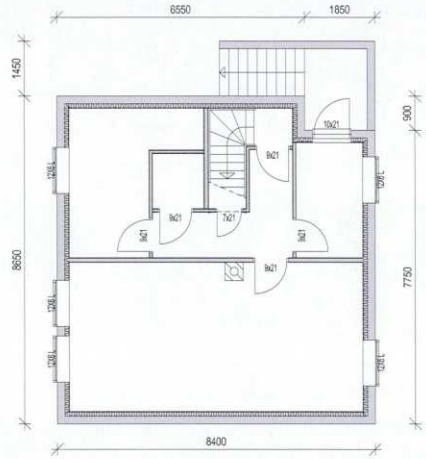
TLF: 901 28 690

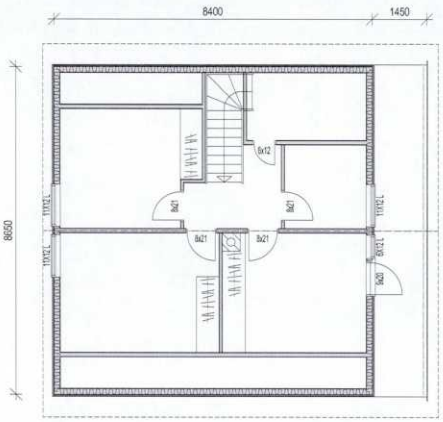
TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 B.nr: 534 Mål: 1:100
PLAN 2.etg og KJELLER

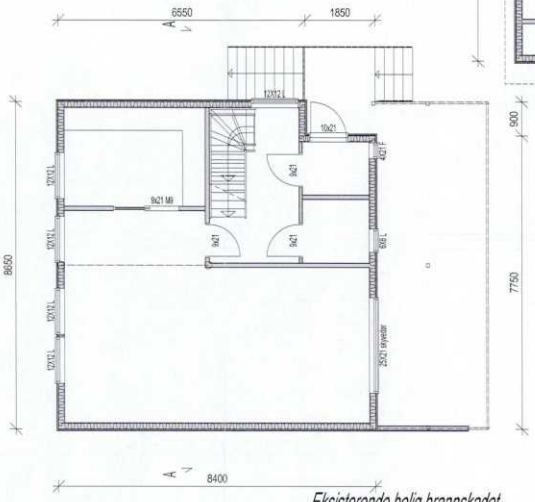
DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Hølland

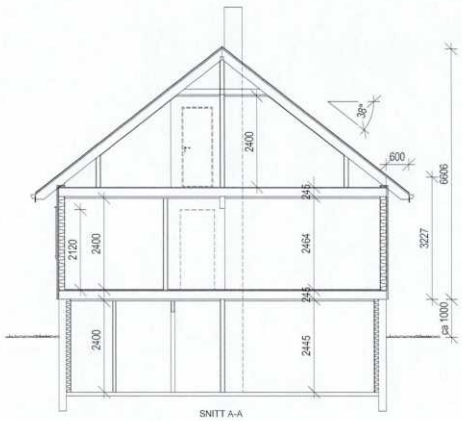
© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

E-5









STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 JULI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode ....

FORELØPIG TEGNING

Eksisterende bolig brannskadet

REV. DATO:

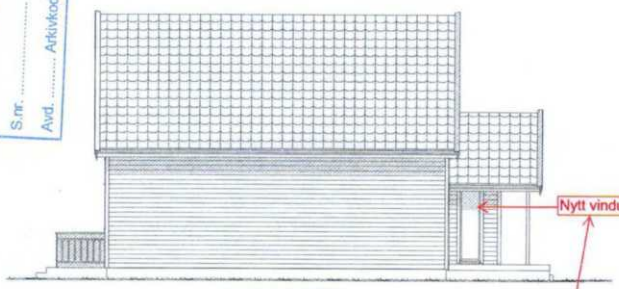
Bruksareal BRA totalt	*= 110,0 m2*
Bruksareal BRA 1.etg.	*= 71,0 m2*
Bruksareal BRA 2.etg.	*= 39,0 m2*
Bebygd areal BYA	*= 85,2 m2*

TILTAKSHAVER: *Anita og Arne Gryte*
BYGGEPLASS: *Husabøåkeren 55*
STED: *Hundvåg*
G.nr: *6* B.nr: *53A* Mål: *1:100*
PLAN / SNITT

DATO: *11.05.2009*
PROSJEKT: *RO-001*
ARKITEKT:
TEGNER: *HO*

© *Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med tiltakshaver er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.*

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 JAN. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



FASADE MOT NORD

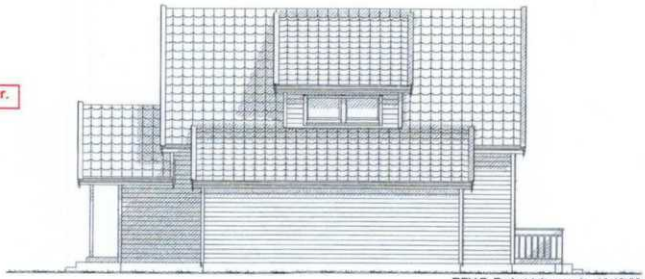


FASADE MOT ØST

Nytt vindu

To endringer forelagt naboer.

Endret takvinkel garasjetakl



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

REV.F: Endret tak garasje 16.12.09 K.H.
REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

Mai Hao - Husabøåkeren 59	Dato/sign:
Ingebretsen - Husabøåkeren 57	Dato/sign:
Søvik - Husabøåkeren 53	Dato/sign: Svanhild Brix Søvik
Kvitodden Borettslag	Dato/sign:

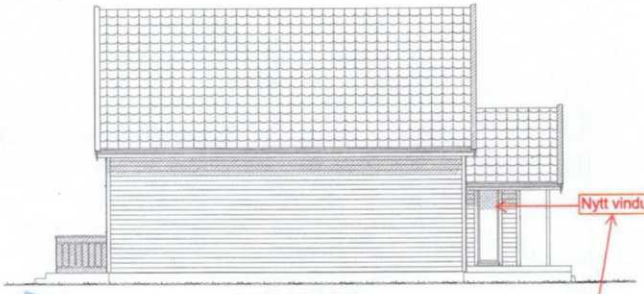
proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr. 6 B.nr. 53A MÅL 1:100
FASADER

DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Helland

TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

© Materialet Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.



FASADE MOT NORD

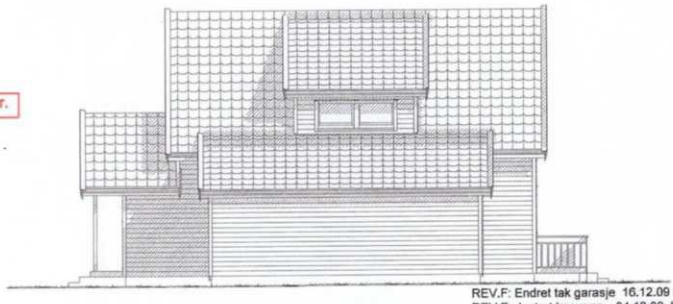
Nytt vindu



FASADE MOT ØST

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 JAN. 2010
Sak nr. .....

To endringer forelagt naboer.



FASADE MOT SØR

Endret takvinkel garasjetak!



FASADE MOT VEST

Mai Hao - Husabøåkeren 59	Dato/sign:
Ingebretsen - Husabøåkeren 57	Dato/sign: Kari Ingebretsen
Søvik - Husabøåkeren 53	Dato/sign: Svanhild Brix Søvik
Kvitodden Borettslag	Dato/sign: Bjørn Haaland

REV.F: Endret tak garasje 16.12.09 K.H.
REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
Gnr: 6 Bnr: 53A Mål: 1:100
FASADER

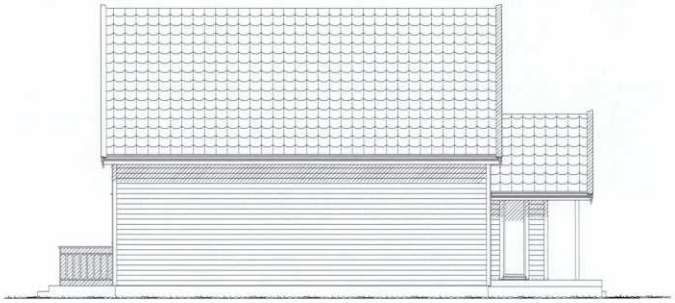
DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Hølland

TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, utenfor utnyttelse.

E-1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 24 DES. 2009
Saksnr. ..... Journr. .....
Arkivkode .....



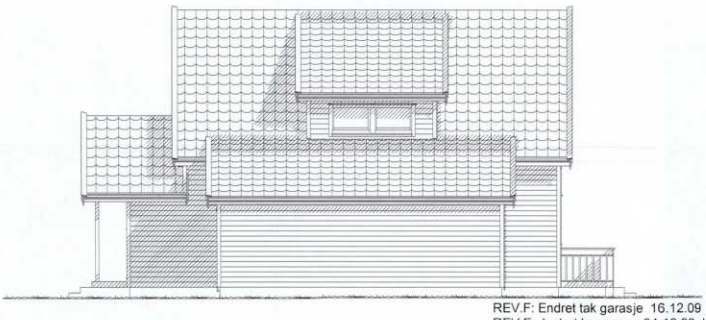
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

REV.F: Endret tak garasje 16.12.09 K.H.
REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 B.nr: 534 Mål: 1:100
FASADER

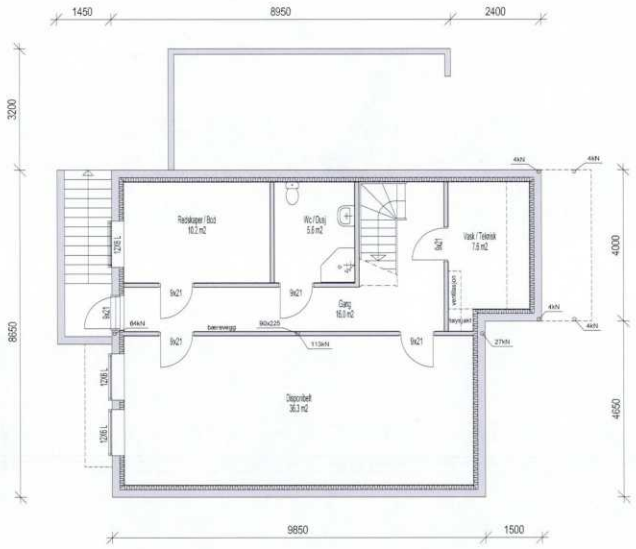
DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Hølland

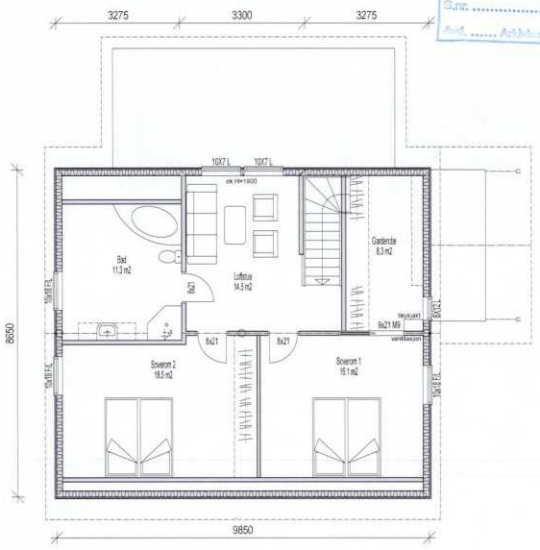
TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

E-3

STAVANGER KOMMUNE
Samlemottak
Dato 24 DES. 2009
G.nr. ..... Bnr. .....
Anr. ..... Adkomst .....





REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bolig

Bruksareal BRA totalt	= 178.9 m2
Bruksareal BRA 1. etg.	= 111.8 m2
Bruksareal BRA 2. etg.	= 67.1 m2
Bebygd areal BYA	= 118.6 m2

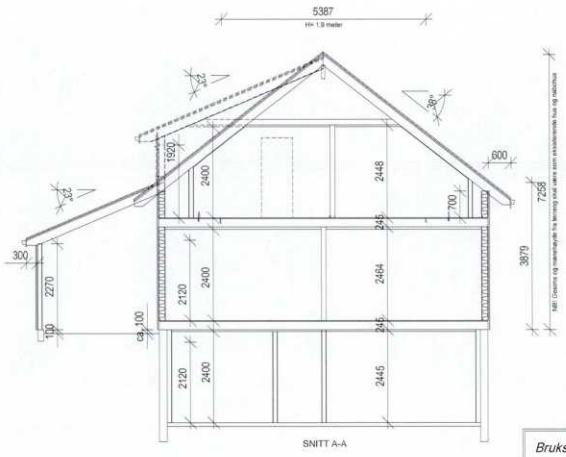
proby
BYGGETEKNISK PROSJEKTERING

TILTAKSHAVER: Anita og Arne Gryte
BYGGEPLASS: Husabøåkeren 55
STED: Hundvåg
G.nr: 6 B.nr: 534 Mål: 1:100
PLAN 2.etg og KJELLER

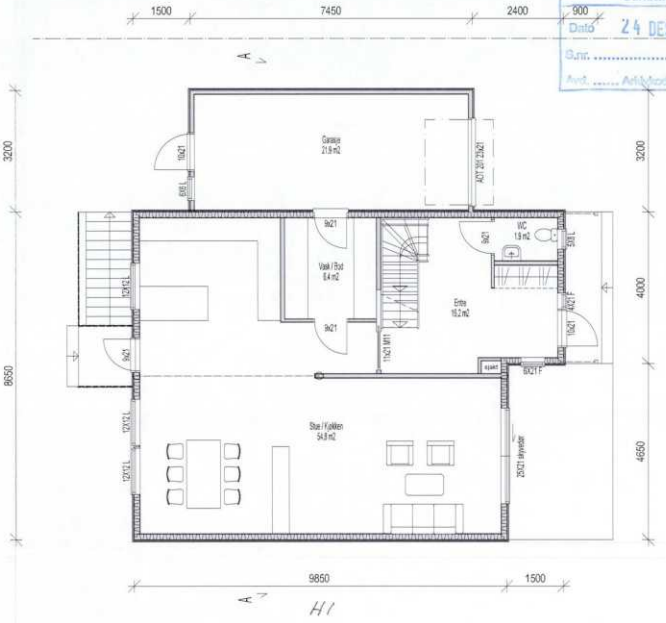
DATO: 19.05.2009
PROSJEKT: RO-004
ARKITEKT: Reimund Espeland
TEGNER: Kurt Høiland

TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

© Materialet Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.



SNITT A-A



STAVANGER KOMMUNE
Samfunnsliv.t
Dato 24 DES. 2009
Sak.nr. .....
Ant. Arkivkode .....

E-2

REV.F: Endret takvinkel garasje 16.12.09 K.H.
REV.E: Justert knevegg 04.12.09 K.H.
REV.D: Div. justeringer 06.10.09 K.H.
REV.C: Div. justeringer 15.07.09 K.H.
REV.B: Div. justeringer 06.07.09 K.H.
REV.A: Div. justeringer 29.06.09 K.H.

Bruksareal BRA totalt = 178.9 m2
Bruksareal BRA 1. etg. = 111.8 m2
Bruksareal BRA 2. etg. = 67.1 m2
Bebygd areal BYA = 118.6 m2

Bolig

TILTAKSHAVER: *Anita og Arne Gryte*
BYGEPLASS: *Husabøåkeren 55*
STED: *Hundvåg*
G.nr. 6 B.nr. 534 Mål: 1:100
PLAN 1.etg og SNITT

DATO: *19.05.2009*
PROSJEKT: *RO-004*
ARKITEKT: *Reimund Espeland*
TEGNER: *Kurt Hølland*

TLF: 979 71 213 / FAX: 915 09 001

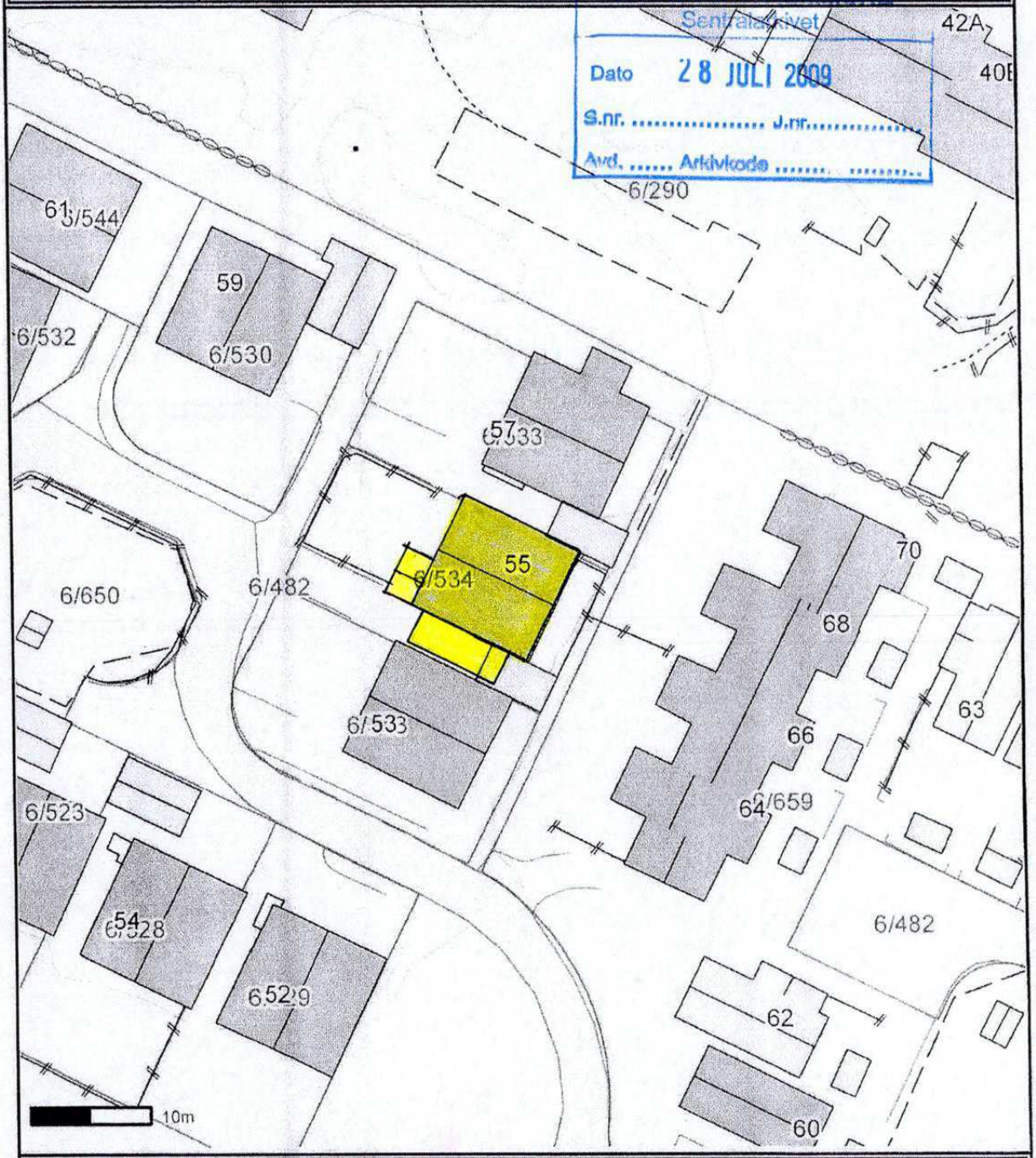
© *Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Proby as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.*

D-1

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 534	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HUSABØÅKEREN 55, 4085 HUNDVÅG			
Hj.haver/Fester:	Anita og Arne Gryte			
STAVANGER KOMMUNE	Dato: 28/4-2009 Sign: K.H.			Målestokk 1:500

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 JULI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Proby as
Welhavensv. 15

4319 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-09/7957-17	BYG 6/534	61563/10	27.10.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.: 6/534
Byggestedsadresse: Husabøåkeren 55

Tiltakshaver: Anita og Arne Gryte
Tiltakets art: NYBYGG ENEBOLIG

Vi gir herved midlertidig brukstillatelse til bolig utført i henhold til tillatelse av 28.01.10.
Brukstillatelsen gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

- Sikre lysgrav mot øst
- Montere håndlist innvendig og utvendig trapp.
- Trapp (opptrinn) sikres.
- Dør til et soverom skal ha en bredde på 0.9m

Påpekte mangler må rettes innen: punkt 1 og 3 må utføres straks øvrige 2 punkter innen 01.01.11

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

Kopi til:
BK-Bygg AS, Maiblomsvingen 3, 4027 STAVANGER

SSV

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	6	534				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Husabøåkeren 55				4085	Hundvåg

Det anmodes om

- [X] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [✓] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 OKT. 2010
S.nr. 09/7957 58305/10
Avd. KB Arkivkode L42

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Rist lysgrav		
Håndrekke 1stk kjellertrapp		
Håndrekke innvending pluss sikre opplinn		
90cm dør sov 2 stk		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[✓] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[✓] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[✓] Gass	
[✓] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[✓]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[✓]
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[✓]
Andre vedlegg	J	-	[✓]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Proby as

Dato: 5/10-10 — Underskrift: Kurt Høll

Gjentas med blokkbokstaver: KURT HØLLAND

© standard norge

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	08.12.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	6	Bnr:	534	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Husabøåkeren 55						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

20.08.2025 Terminfaktura Kr 9960 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	227	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1383,57
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	340,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1605,46
FASTDEL AVLØP	227	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1892,61
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	340,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 2290,72

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

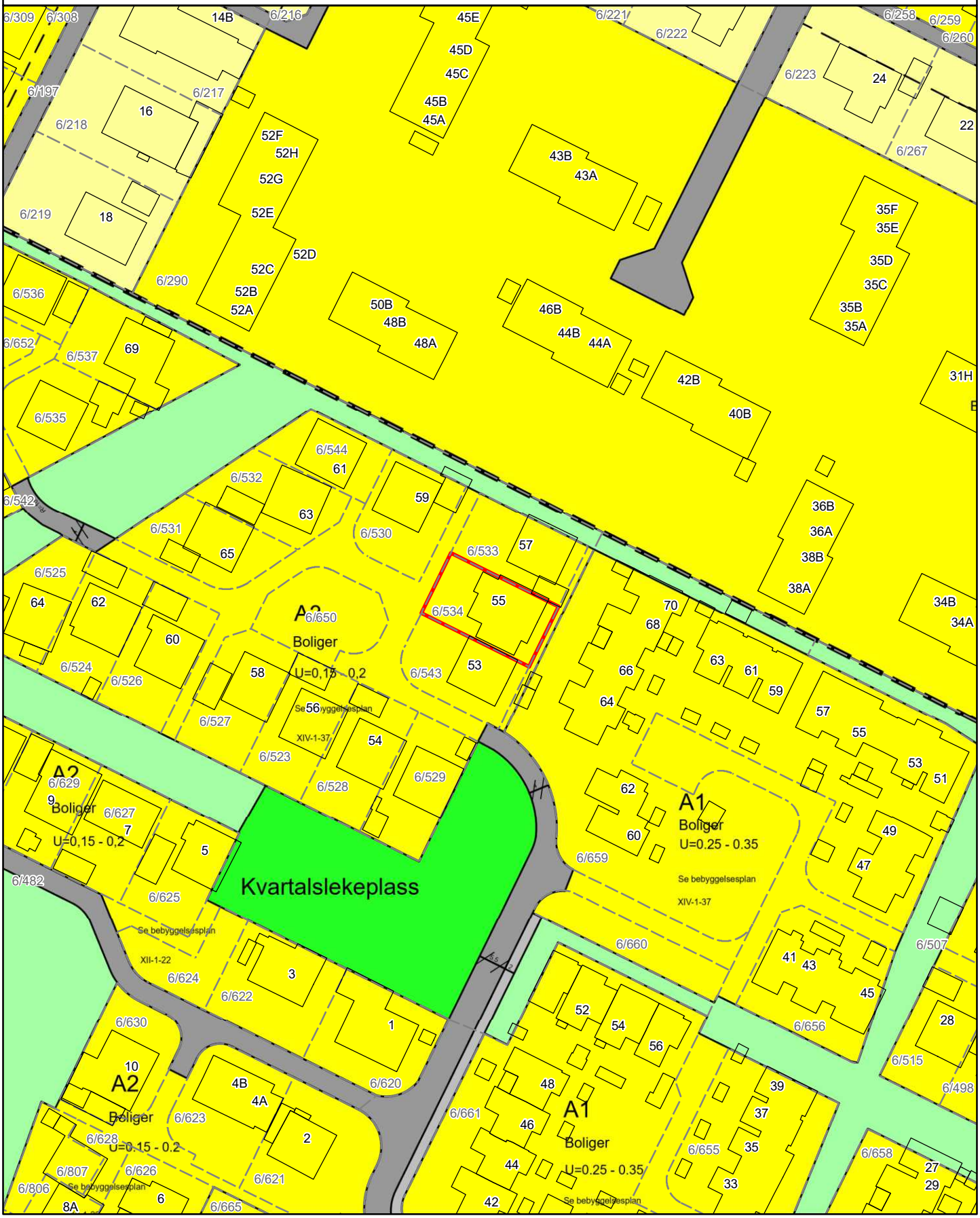
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/534/0/0
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 834
Ikrafttredelsesdato: 18.5.1978

Stavanger kommune

N



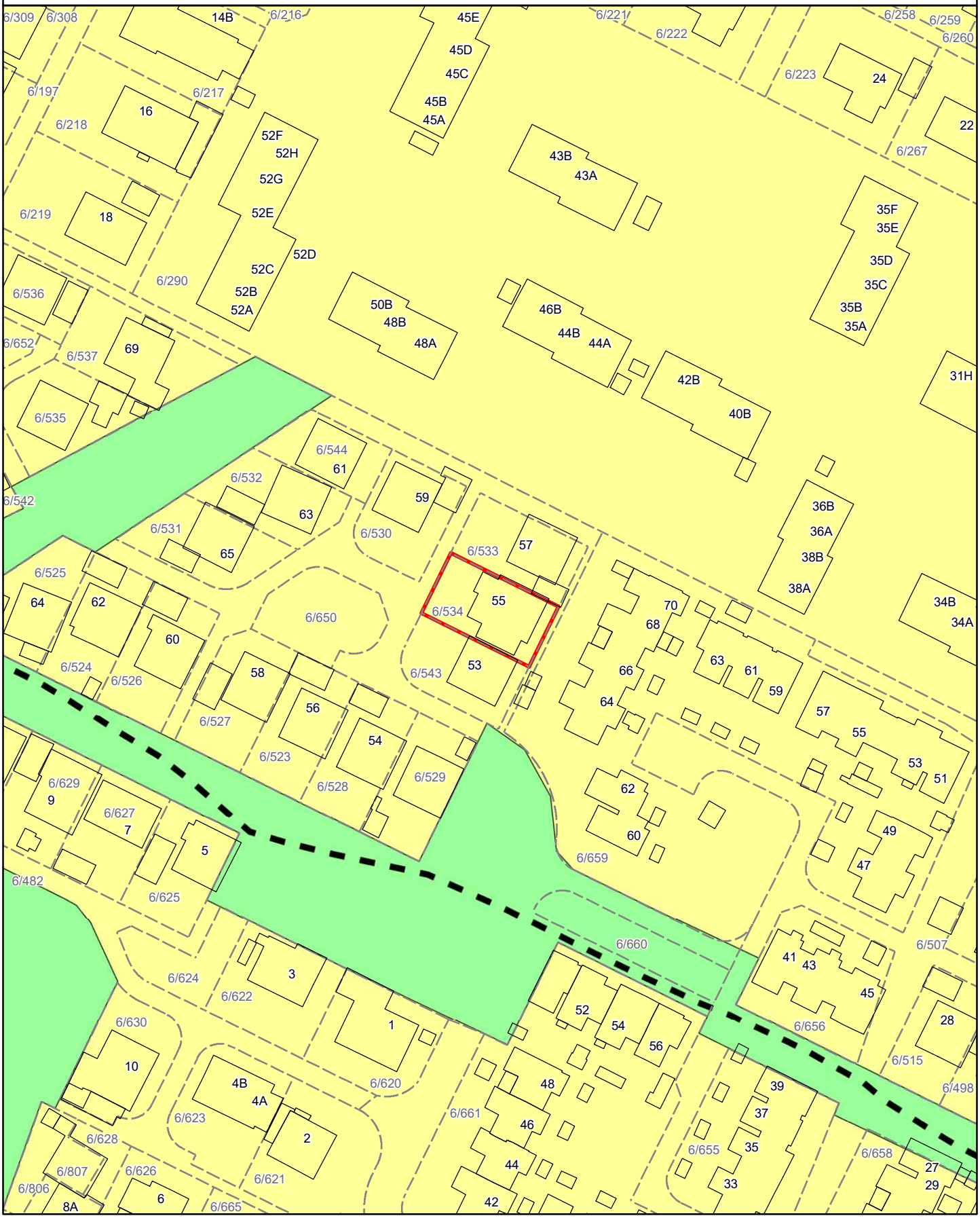
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/534/0/0
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 834 FOR HUNDVÅG VEST

Stadfestet av fylkesmannen 18.05.1978 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73.

Tilføyd § 4.2 byplansjefen som fullmaktsak 29.01.1998 i medhold av PBL § 28-1 nr.2
Revidert i henhold til byplansjefens vedtak 20.08.04 i medhold av PBL §28-1 nr.2.
Tilføyd § 4.1 iht. byplansjefens vedtak datert 15.05.2009.
Revidert § 2d iht. byplansjefens vedtak av 07.03.2011 i medhold av PBL 2008 § 12-14.
Korrigert § 4.2 punkt 2 iht. byplansjefens vedtak av dato 31.08.2012 i medhold av PBL 2008 §12-14.
Tilføyd § 4.3 iht. byplansjefens vedtak av 11.01.2013, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 4.4 iht. byplansjefens vedtak av 12.01.2017, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 4.1. Delegert myndighet 29.05.2022, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 3 f. Delegert myndighet 18.09.2024, i medhold av PBL § 12-14.
Presisert § 3 f. Delegert myndighet …. i medhold av PBL § 12-14.

****

§ 1.

a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen 12.10.1977. Planen er vist som flatereguleringsplan.

b. Til planen hører en illustrasjonsplan, datert 12.10.77.

c. Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for hvert byggeområde foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2. Rekkehusområde.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Det skal være variasjon i hustype, farge, materiale, detaljeringer e.l. mellom de ulike rekkehusområder.

d. Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er gavlboliger når disse utformes spesielt.
Det kan tillates påbygg, bygging av uthus og boder på egen parsell når dette ikke generer nabo.

Til- og påbygg på rekkehus i Borettslaget Kvitodden kan skje i henhold til illustrasjonskart datert 01.03.11 (Se vedlegg 1) og prinsipptegninger nedtegnet i hefte "Borettslaget Kvitodden. Rammer for utvidelse av boliger" datert Asplan Viak 07.12.10, godkjent av KBU den 07.03.11 (se planarkiv for dokument).

e. Det skal finnes en "buffersone" mellom offentlig tilgjengelig areal og boligen. Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 2,6 m. Leveggens utstrekning skal ikke forringe naboenhetens solforhold vesentlig.

f. I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

g. Det skal være sandlekeplasser på min. 25 m2 for hvert boligfelt, og maksimalt 15 boliger pr. sandlekeplass.

h. Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

i. Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske markeringer, veidekke e.l.

§ 3. Blokkområde.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje for garasje og evt. boder.

c. I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

d. Det skal opparbeides sandlekeplasser på min. 25 m2.

e. Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

f. I tidligere areal for barnehage kan det etableres maksimalt 5 boenheter med tilhørende uteareal. Maksimal høyde = 4,5 m.

Innenfor viste byggegrenser tillates bod på inntil 8 m^2 BYA med maksimal høyde = 3 m. I tillegg tillates pergola/takoverbygg på inntil 10 m^2 pr. boenhet, med maksimal høyde = 3 m.

Innenfor #1 i f_UT kan det etableres sykkelbod/gapahuk på inntil 60 m^2 BYA. Maksimal høyde = 4 m.

Før boligene kan tas i bruk skal regulert støyskjerm langs fylkesveien være etablert for å sikre utendørs oppholdsareal med støynivå under 55 dB.

§ 4. Eneboligområdene.

a. Bebyggelse skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkebebyggelse eller etter bestemmelsene om brannvegg.

c. Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

   Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

   Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

   Under planlegging av den enkelte bolig - boligfelt - må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

   Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

d. Levegg/gjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 2,6 m, og mot vegg og plass med inntil 0,80 meter. Leveggens utstrekning skal ikke forringe naboeiendommens solforhold vesentlig. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

e. Parkering skal skje som vist på bebyggelsesplan.

f. Det skal opparbeides sandlekeplasser på min. 25 m² for hvert boligfelt og maksimalt 15 boliger pr. sandlekeplass.

§4.1 Eksisterende boliger langs Ulsnesveien (834 mve3)

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Eventuelle nye boliger i området skal være frittliggende småhus (ene- eller tomannsboliger). Eneboligtomter skal være 500 m², tomter for tomannsboliger 700 m². Ved dokumentasjon på at det er sikret gode uteoppholdsarealer på bakkenivå, kan tomter inntil 50 m² mindre enn dette aksepteres. Det tillates ikke nye/flere avkjørsler til Ulsnesveien. All bebyggelse skal plasseres innenfor vist byggegrense mot Ulsnesveien.
Maks %-BYA=30%. Gjennomsnittlig gesimshøyde maks=4,5m og gjennomsnittlig mønehøyde maks 8 meter over eksisterende terreng.

På Blåkvalveien 15 skal bebyggelse og tomtedeling være som vist på plankartet.

§4.2 Felt B1 og B2. Gnr.6, bnr. 19 og 167

Det regulerte området skal brukes til boligbebyggelse, og bygningene skal oppføres i

henhold til disse bestemmelsene.

1. Det tillates oppført eneboliger i 2 etasjer pluss eventuell kjeller. Boligene skal i prinsippet plasseres som vist på planen.

2. For bolighusene er maks. gesimshøyde 5,0m og maks. mønehøyde 8,0m målt fra gjennomsnitt ferdig planert terreng.

3. Byggene skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Endelig høyde fastsettes av kommunen ved utstikking.

4. Takvinkel skal være mellom 36 og 45 grader. Eventuelle takoppbygg kan ha en bredde på inntil 1/3 av husets lengde, og plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboers private uteareal.

5. Tillatt bebygd areal, BYA er 30% av netto tomt. Areal av garasje inngår i BYA.

6. Garasje/carport skal byggemeldes samtidig med bolighuset og arkitektonisk tilpasses bolighuset med hensyn til matrealbruk, form og takvinkel.
   Garasjen kan plasseres inntil 1,0m fra veikant når innkjørselen foretas parallelt med vegen og minimum 5,0m når avkjørselen foretas vinkelrett på veien. Under forutsetning av at byggeforskriftenes krav til brannsikring følges, kan garasje plasseres inntil 0,5m fra nabogrense, selv om den sammenbygges med bolighuset.

7. Kommunens parkeringsnorm skal følges.

§ 4.3 Eksisterende bebyggelse langs Skipsbygger Hærems vei (B4, B5, B6)

For felt B4 gjelder følgende: Bebyggelsen skal være frittliggende småhus (ene- eller tomannsboliger). Eneboligtomter skal være 500 m2, tomter for tomannsboliger 700 m2. Ved dokumentasjon på at det er sikret gode uteoppholdsarealer på bakkenivå, kan tomter inntil 50m² mindre enn dette aksepteres. Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Maks % BYA=30%. Gjennomsnittlig gesimshøyde maks 4,5 m og gjennomsnittlig mønehøyde maks 8 meter over eksisterende terreng.

For felt B5 og B6 gjelder følgende: Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Oppdeling eller endring av bebyggelsen kan bare tillates etter en samlet plan for det enkelte felt. Privat veg skal betjene forsvarets område på Ulsnes.

§ 4.4 Selhundveien 1, gnr./bnr. 6/137

a. Det tillates oppført 3 like bolighus. Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser.

b. BRA pr tomt skal ikke overstige 220m². Eventuell kjeller som har himling lavere enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i BRA.

c. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak med gesimshøyde som ikke skal overstige kotenivå 31,5. Kotehøyde ferdig golv 1.etasje framgår av plankartet. Garasjer oppføres i én etasje.

d. Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal fortau o_G/S, felles tilkomst f_Veg og regulert støyskjerm være ferdigstilt.

e. Innenfor areal avsatt til renovasjonsformål f_R kan det etter søknad tillates søppelskur eller innhegning for plassering av søppeldunker.

f. Alle fellesarealer er felles for framtidige boliger på gnr./bnr. 6/137.

§ 5. Område for offentlig bebyggelse.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

§ 6. Parkareal.

a. I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveier.

Kvartalslekeplasser og balløkker kan anlegges i området.

b. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

§ 7. Trafikkområde.

a. Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

b. Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a. Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares.

Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

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

c. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene.

VEDLEGG 1


E C C
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B F F F D D A
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B B B B F
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
Husabøkeren
Tegnforklaring:
A–F
NORD
Kvitodden borettslag
Utvidelser av boliger
Illustrasjonsplan
Tegn. nr. 1001


E C C
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B F F F D D A
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B B B B F
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
Husabøkeren
Tegnforklaring:
A–F
NORD
Kvitodden borettslag
Utvidelser av boliger
Illustrasjonsplan
Tegn. nr. 1001

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.12.2025 16:41

Eiendom 1103-6/534

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.10.1979	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	306 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	6	Beregnet areal	305,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	534	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Husabøåkeren 55	4083 Hundvåg	Husabø 1	Buøy/Hundvåg	Hundvåg

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.10.1979	Kart- og delingsforretning	1103-6/534	Mottaker	306
		1103-6/482	Avgiver	-306

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	4220056			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	164/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1980	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	164/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	65/0	0/0	65/0
H02	Hovedetasje	0	38/0	0/0	38/0
K01	Kjelleretasje	0	61/0	0/0	61/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	300116560			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.01.2010	Areal, bolig (bruk/brutto)	250/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	250/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	250	4	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	107/0	0/0	107/0
H02	Hovedetasje	0	65/0	0/0	65/0
K01	Kjelleretasje	0	78/0	0/0	78/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4220064			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1981	Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

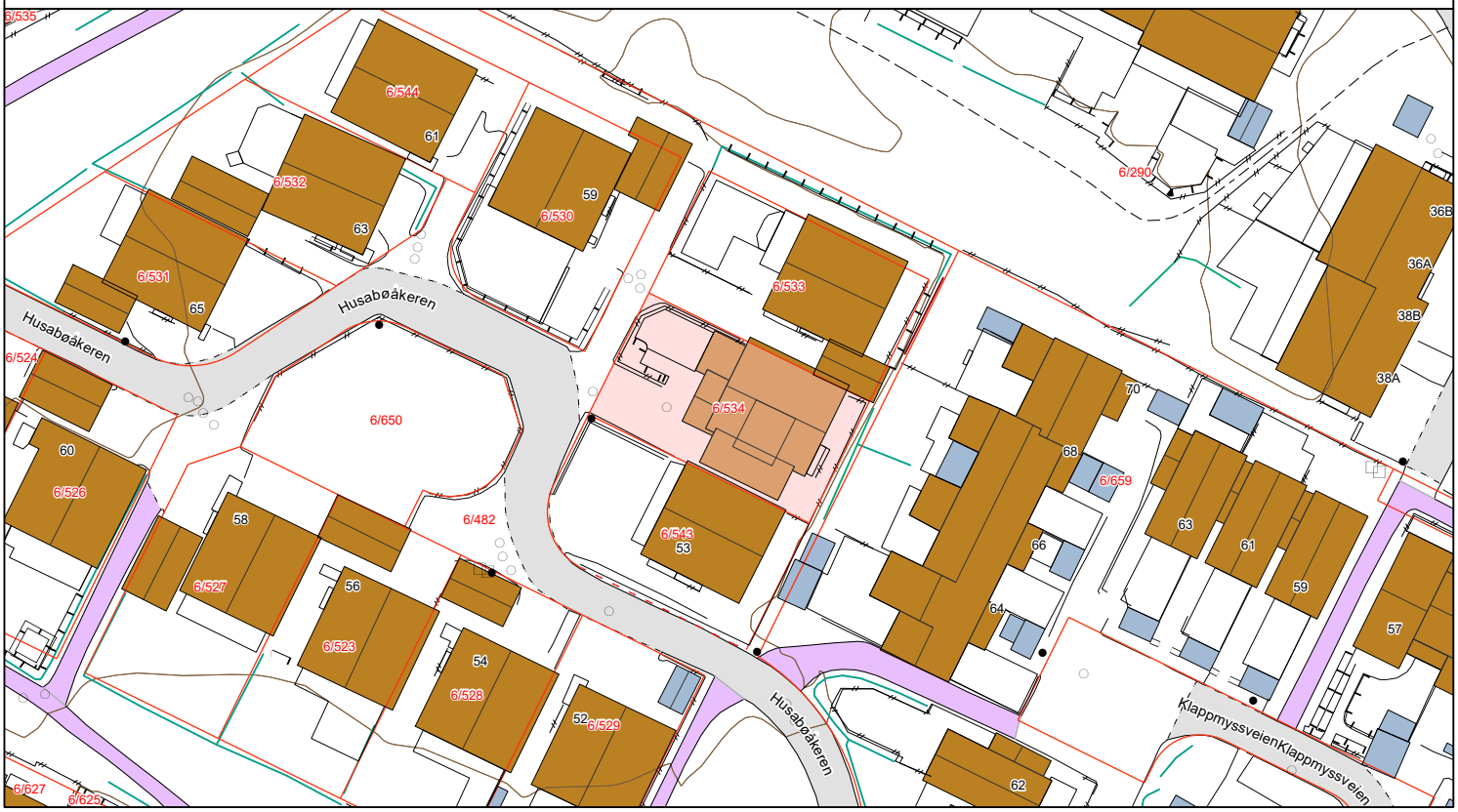
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	21/0	21/0

Oversiktskart

Adresse: **Husabøåkeren 55, 4083 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/6/534/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 306 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.12.2025

N



Matrikkelkart

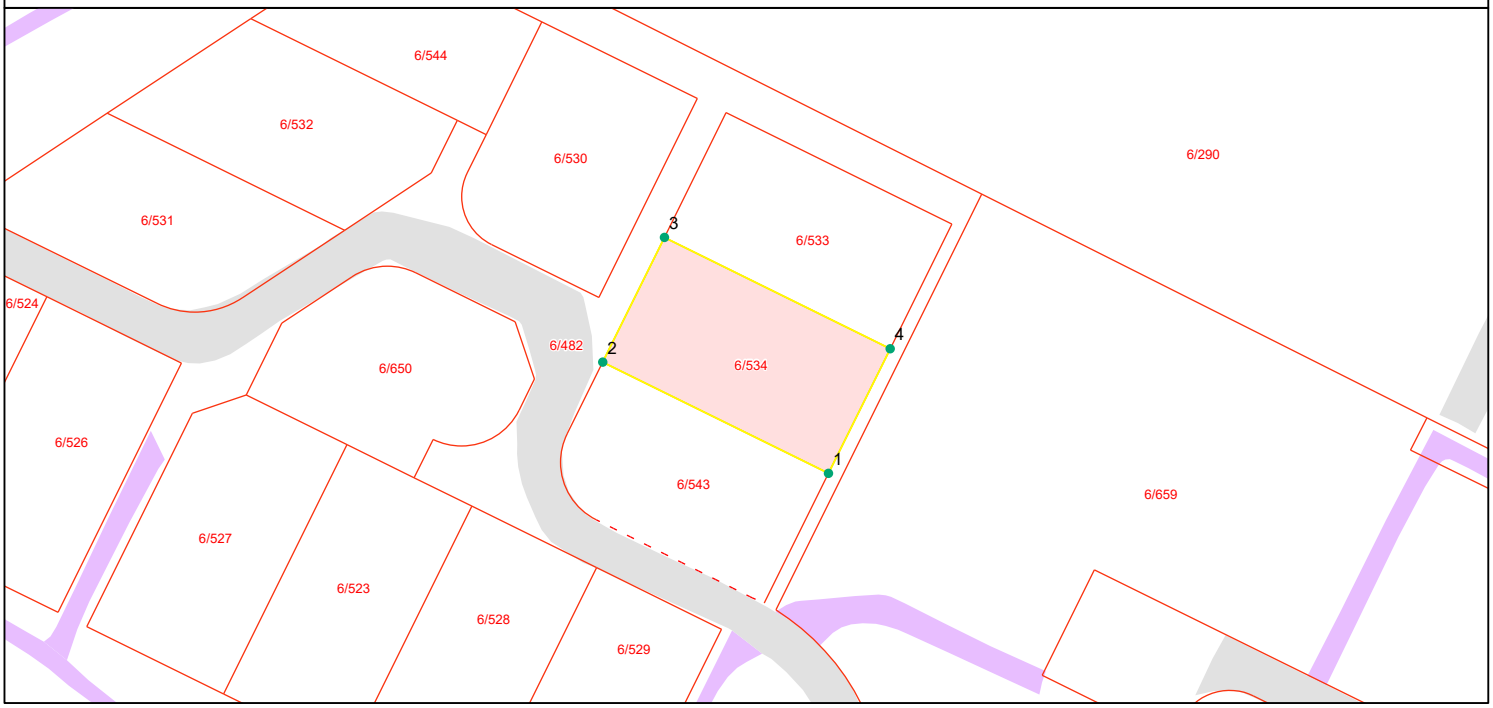
Adresse: **Husabøåkeren 55, 4083 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/6/534/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 306 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.12.2025

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 306 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6544809.83	311448.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.57	0
2	6544820.23	311427.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.04	0
3	6544831.89	311433.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.57	0
4	6544821.48	311454.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.04	0

SKJØTE

DAGMØTEBRT
27 AUG80 11899
BYFOGDEN I
STAVANGER

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten gnr. 6 bnr. 534, her, til Ole Chr. Axelsen p.nr. 171152[redacted]

Kjøpesum kr. 7.702,02 er betalt på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate - eller veiskråning inn over tomten samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk samt elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse.

Brukere av private stikkledninger hvor stikkledningen er ført over denne tomten har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.

Kommunen har forkjøpsrett tidsbegrenset til 10 år regnet fra skjøtets utstedelsesdato og etter takst basert på følgende:

1. Anskaffelseskostnader for tomten.
2. Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdatoen, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for opparbeidelse av hage.
3. Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Stormbulls indeks nr. 2 for tomannsboliger i tre.
4. Fradrag for slitasje.
5. Verdsettelse av bebyggelse og vurdering av slitasje skal, hvis partene ikke blir enige, fastsettes av den takseringsgruppe som også prisnemnda nytter.
6. Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår såfremt eieren, i løpet av 10 - årsperioden flytter til annen permanent bolig.
7. Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer, som oppnevnes av Justitiarius i Stavanger byrett.

Kommunens forkjøpsrett har til enhver tid prioritet etter husbankens lån. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende overfor slektninger i rett opp - og nedstigende linje.

Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten kommunens skriftlige samtykke.

Fellesarealer og parkeringsområder slås sammen til et skjøte der samtlige huseiere får en ideell anpart på

Felter inndeles i grupper som har et naturlig fellesskap — felles tun — felles stikkvei m.v. Vedlikeholdsansvar for klart anviste områder påhviler de enkelte grupper. Avtaler opprettes og undertegnes.

Det forutsettes at drift og vedlikehold utføres ved dugnad innen de enkelte grupper. Velforening opprettes for vedlikeholdet.
Den enkelte plikter å delta i velforeningen og påtar seg de økonomiske forpliktelser dette medfører. Tak-utstikk kan plasseres inn på tomten fra naboeiendommen, og nabo har rett til å utføre nødvendig vedlikehold.

Stavanger, den 18.8.1980

Ordfører

Finansrådmann

STAVANGER KOMMUNE

FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 6/534/0/0
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



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:
Husabøåkeren 55, 4083 Hundvåg
Gnr. 6, Bnr. 534, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere
Saksbehandler: Caroline Larsen
Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 478 61 986
E-post: caroline.larsen@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.
