



Velkommen til

Husabøryggen 50
4083 Hundvåg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Husabøryggen 50
4083 Hundvåg

Lekker og påkostet bolig | 3 soverom | 2 stuer | 2 bad | Pent opparbeidet hage | Parkering i lukket anlegg

Boligen ligger i nyetablert boligområde like ved dagligvarebutikk. Skoler og barnehager ligger i nærmiljøet. Kort vei til Hundvåg krossen med de fleste fasiliteter. Skjønne turområder langs langs hele Hundvåg, Ulsnesskogen, Trollskogen, strand og båthavner i nærmiljøet.

Gode buss forbindelser til Stavanger sentrum eller til Solbakk. Men nye tunneller tatt i bruk kommer en raskt til Tasta og Forus på 12-13 min, eller andre veien mot «strandlandet» på ca. 20 min.

De bilfrie tunene er trygge for barna. Sportsbod og p-plass, tilrettelagt for elbillading, er plassert i garasjeanlegget under bakken. Er du lastet med handleposer har du mulighet for bruk av heis.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 800 000
Omkostninger*	kr	171 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090
BRA/BRA-I		137/130 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 156 m ²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		2024
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marianne Thu Salvesen
Eiendomsmegler MNEF

909 87 848
marianne.thu.salvesen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 800 000
Omkostninger*	kr	171 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 170 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 171 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Felleskostnader velforening kr. 100,- pr. mnd

Felleskostnader garasje kr. 400,- pr. mnd

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 12 324 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk. A-konto for vannavgifter.

Velforening

Årlig velavgift kr 6 000,- i Pliktig medlemskap i velforeningen gjelder også for garasjeanlegg..

Registerbetegnelse

Gnr. 6, bnr. 1002 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 6, bnr. 987 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/28.)

Areal

BRA-i: 130 m2

BRA-e: 7 m2

BRA total: 137 m2

Underetasje

BRA-i: 49 m2.

BRA-e: 7 m2.

1. etasje

BRA-i: 52 m2.

TBA: 17 m2.

2. etasje

BRA-i: 29 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom

boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Rekkehus

Parkering

Parkeringsplass i anlegg merket nr. 50.

Tomt

Tomteareal er 156 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 156 m². Pent opparbeidet og påkostet hage.

Byggeår

Ca. 2024 i følge Stavanger kommune

Innhold

Underetasje BRA-i: Gang / trapp, soverom, bad/vaskerom, kjellerstue

1. etasje BRA-i: Stue/kjøkken/trapp

2. etasje BRA-i: Gang / trapp, 2 soverom, bad

Underetasje BRA-e: Bod i garasjeanlegg

Lovlighet: Avvik fra byggetegning gjelder i underetasjen der stue/disponibelt rom er delt av slik at det nå også inneholder en bod. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Standard

Lekker gjennomført bolig med påkostet standard og gode valg.

På de innvendige overflatene har boligen:

- Pergo Seaside Oak 1-stavs laminat på alle gulv.
- Malt gips og stedvise partier med spileplater på vegger.
- Malt gips i himlinger.

- Det er listefrie overganger mellom vegg og tak.

Boligen har lakkert tretrapp med 3-stavs hvitpigmenterte eiketrinn. Rekkverk og håndløper i hvitpigmentert eik med spiler i børstet stål.

Boligen har slette hvitmalt innerdører.

Aubo kjøkken med grå slette fronter.

Silestone Blanco Maple polert benkeplate av stein med Blanco underlimt silgranit (kompositt) vask.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med dampfunksjon, kombimicro og stor induksjonstopp.

Hvitevarer er fra AEG bortsett fra oppvaskmaskin som er fra Electrolux.

Det er led lyslist under overskap og glassplater på vegg bak vask og stekesone.

Kjøkkenventilator fra Røroshetta.

Bad/vaskerom U.etg

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger.

Ellers er det malte gipsvegger i vaskeromsdel og malt gipshimling.

Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur med takdusj.

Vaskeromsdelen er adskilt med skyvedør fra Elfa.

Bad 2. etg

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger i dusjsone.

Ellers er det malte gipsvegger og malt gipshimling.

Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur

**

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - Balkongdør stue

Innvendig > Overflater - Gulv stue

Innvendig > Innvendige trapper

Beliggenhet

Boligen ligger i nyetablert boligområde like ved dagligvare butikk. Skoler og barnehager ligger i nærmiljøet. Kort vei til Hundvåg krossen med de fleste fasiliteter. Skjønne turområder langs langs hele Hundvåg, Ulsnesskogen, Trollskogen, strand og båthavner i nærmiljøet.

Gode buss forbindelser til Stavanger sentrum eller til Solbakk.

Men nye tunneller tatt i bruk kommer en raskt til Tasta og Forus på 12-13 min, eller andre veien mot «strandlandet» på ca. 20 min.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av betong med støpt dekke mot grunn.

Yttervegger er av bindingsverk i tre kledd med stående dobbelfalset kledning og stedvis partier med fasadeplater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Taket er en saltakkonstruksjon av tresperr.
Taket er tekket med asfaltbelegg.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tilvalg

Det kan nevnes:

Oppgradert kjøkkeninnredning med skap, steinplate og underlimt vask
Pent opparbeidet terrasse og hage med elvegrus og skifer heller (utført av firma)
Plisse gardiner på alle vinduer
Utvendig screens på stuevindu
Elfa skyvedørsgarderobe i entré, bad og soverom
Flislagt bad
Vegg mellom stue og inn til ekstra innvendig bod
Eiketrapp m/stålspiler
Ekstra stikk kontakter i begge etasjer
Varmepumpe
Downlights i gang, stue og kjøkken
Ytterdør med kodelås fra Yale Doorman

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 31.01.2024. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med dampfunksjon, kombimicro og stor induksjonstopp.

Hvitevarer er fra AEG bortsett fra oppvaskmaskin som er fra Electrolux.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på gang og bad, varmepumpe installert i stue. Mulighet for vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvitalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B

TV/Internett/Bredbånd

Altibox levert av Lyse

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. 154,66 kvm er regulert til utforming, samt 2,03 kvm til verneverdier. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, friskt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen er også tilknyttet privat vei (6/985) som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 659 250 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 6 637 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Gro Berge Hovland og Arve Hovland

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/6/1002:

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om kabelskap
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om utskiftning av kantstein
Bestemmelse om trafikk- og gatenavnskilt
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles postkassestativ
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2022 - Dokumentnr: 1084725 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:6 Bnr:984

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om mast/stolpe

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om gatelys

Bestemmelse om kabelskap

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om utskiftning av kantstein

Bestemmelse om trafikk- og gatenavnskilt

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles postkassestativ

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2022 - Dokumentnr: 1084725 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:6 Bnr:984

1103/6/987:

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om mast/stolpe

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om gatelys

Bestemmelse om kabelskap

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om utskiftning av kantstein

Bestemmelse om trafikk- og gatenavnskilt

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles postkassestativ

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2022 - Dokumentnr: 1084725 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:6 Bnr:984

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om kabelskap
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om utskiftning av kantstein

Bestemmelse om trafikk- og gatenavnskilt
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 94395 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles postkassestativ
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2022 - Dokumentnr: 1084725 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:6 Bnr:984

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Eier har en FDV perm som ny eier vil få overta + dokumentere kostnader på tilvalg i boligen. Boligen er levert fra utbygger Østerhus malt med et strøk og bør males med et nytt strøk til på sikt.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,10% (forutsatt salgssum 6 800 000,-), kr 74 800,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk. , kr 360,-
Markedspakke, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Tinglyst hjemmelserklæring kr. 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 062,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører kr 5.130,-

Totalt, kr 136 092,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Thomas Bryn den 13.02.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan

det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Marianne Thu Salvesen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 909 87 848

E-post: marianne.thu.salvesen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Hundvåg

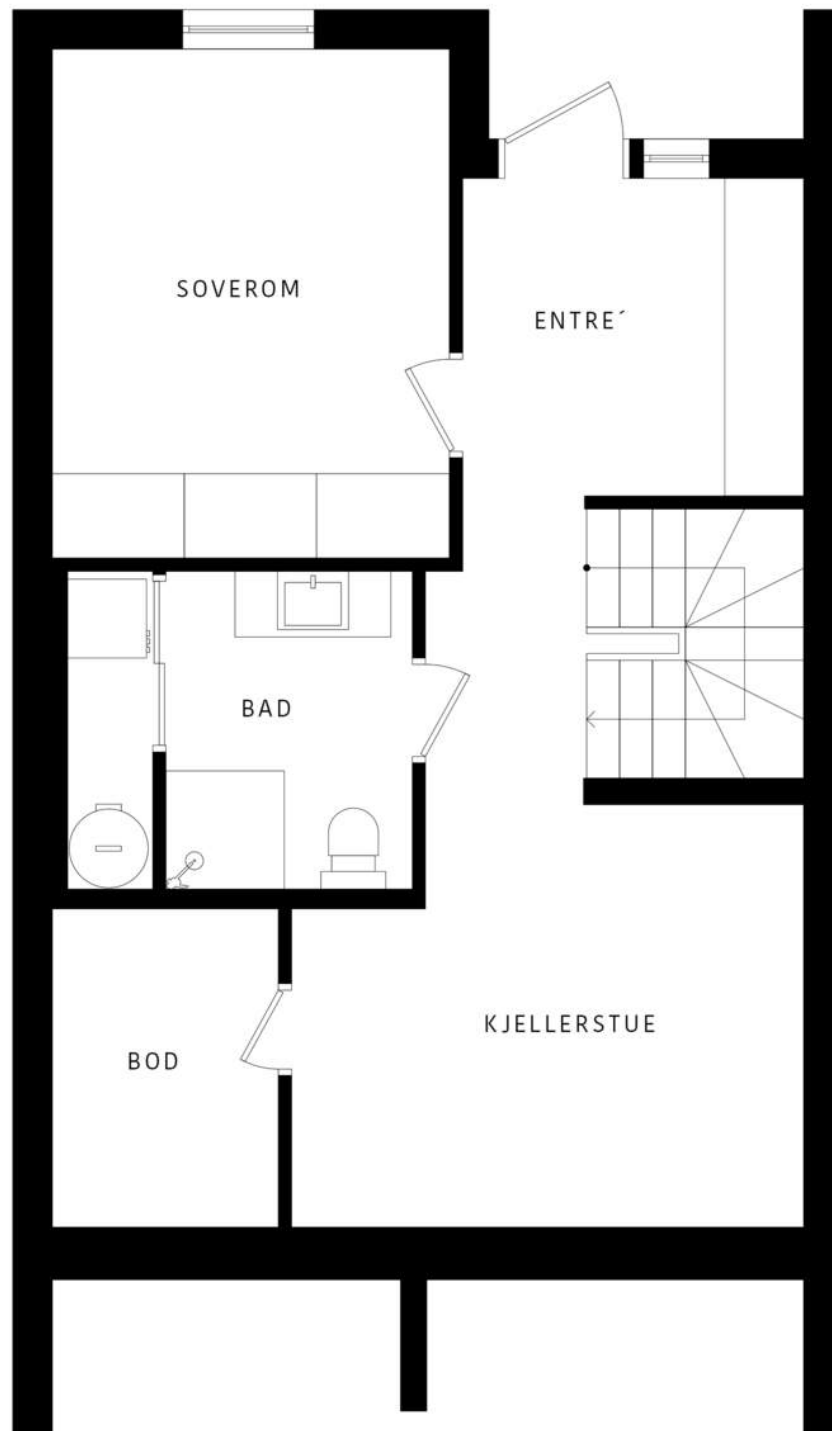
Postboks 250 Forus

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

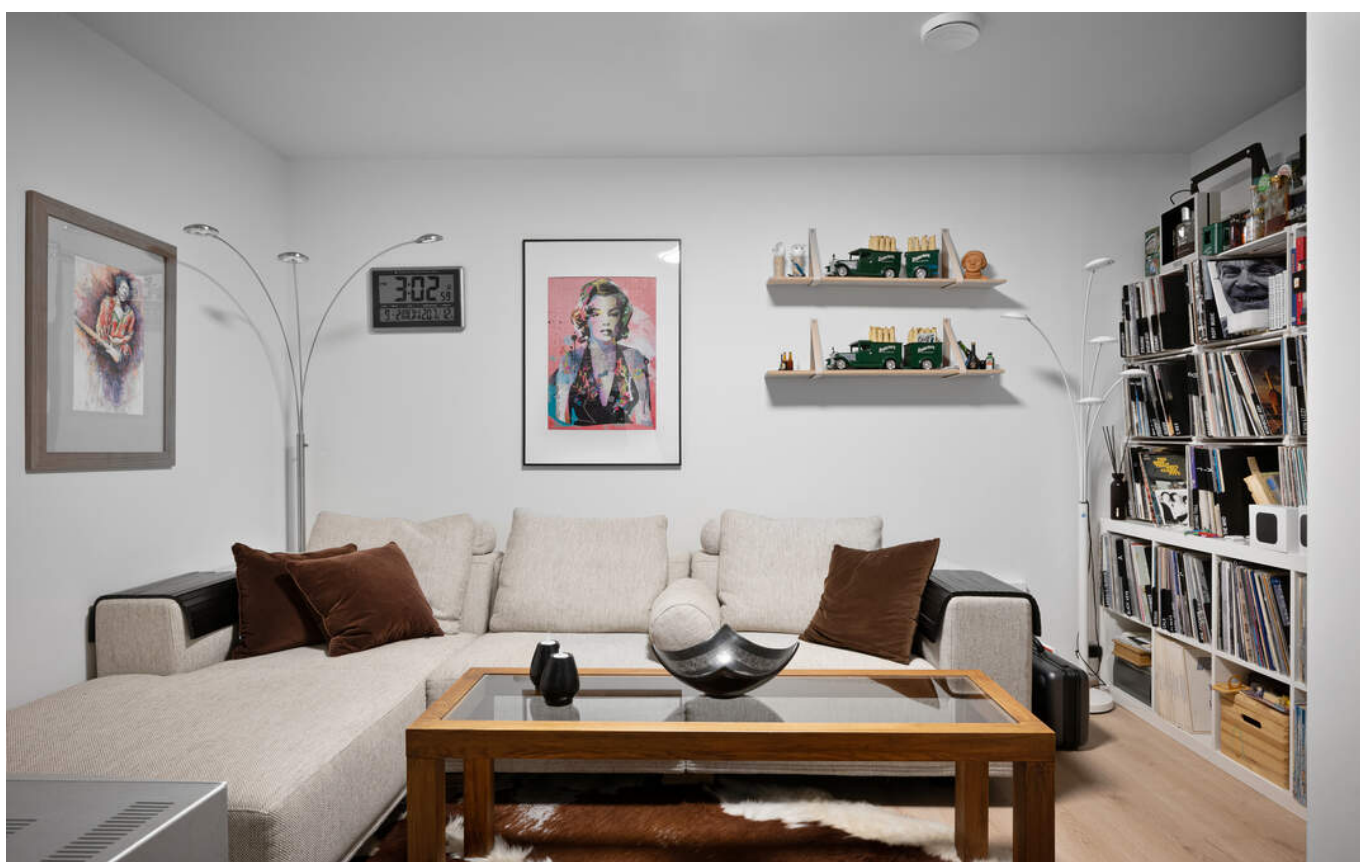
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Velkommen inn til Husabryggen 50. Entré med skyvedørsgarderober til yttertøy og oppbevaring.

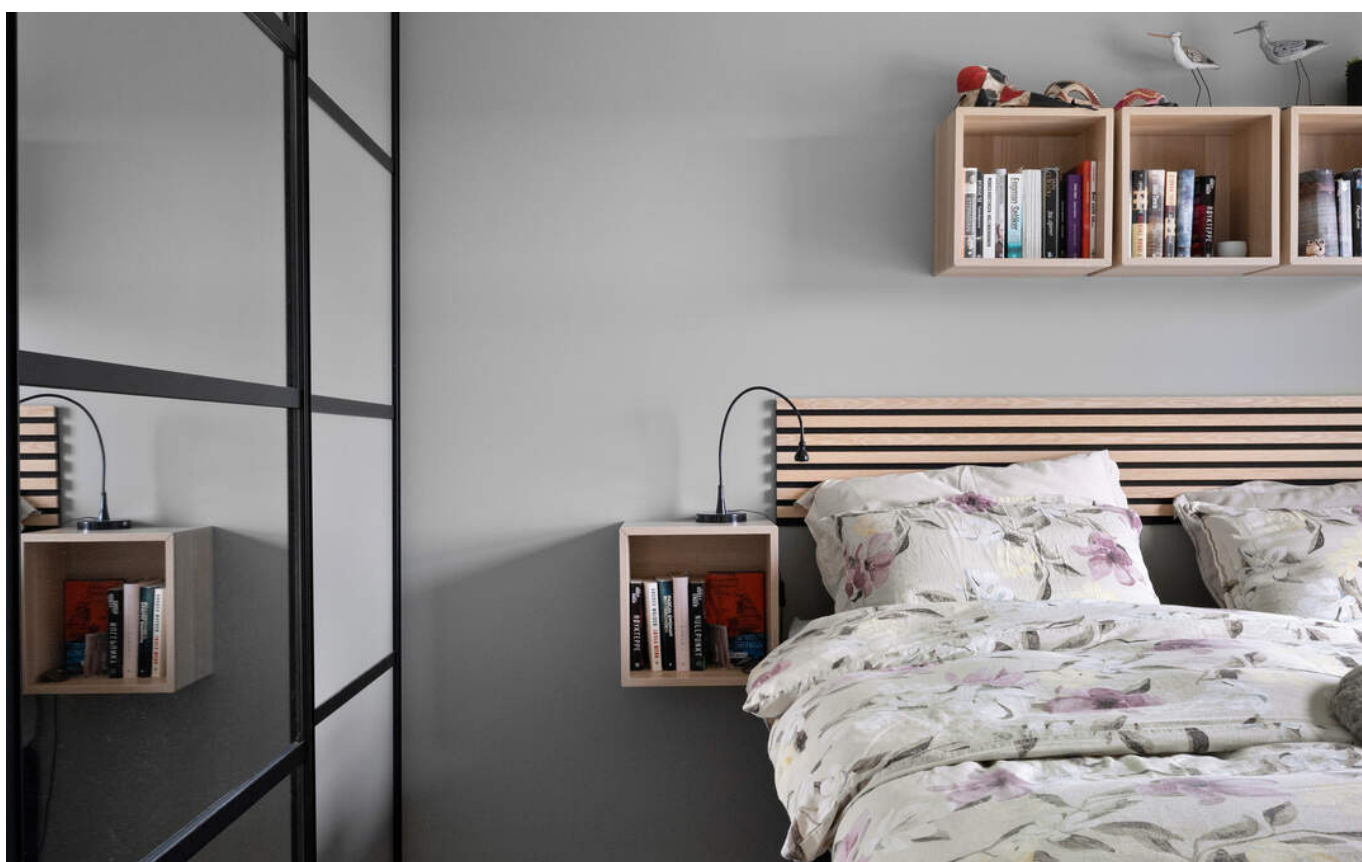


Ekstra TV-stue i under etasje -perfekt for avslapning.





Moderne soverom med skyvedørgarderobe og stilrent design, perfekt for avslapning og komfort.



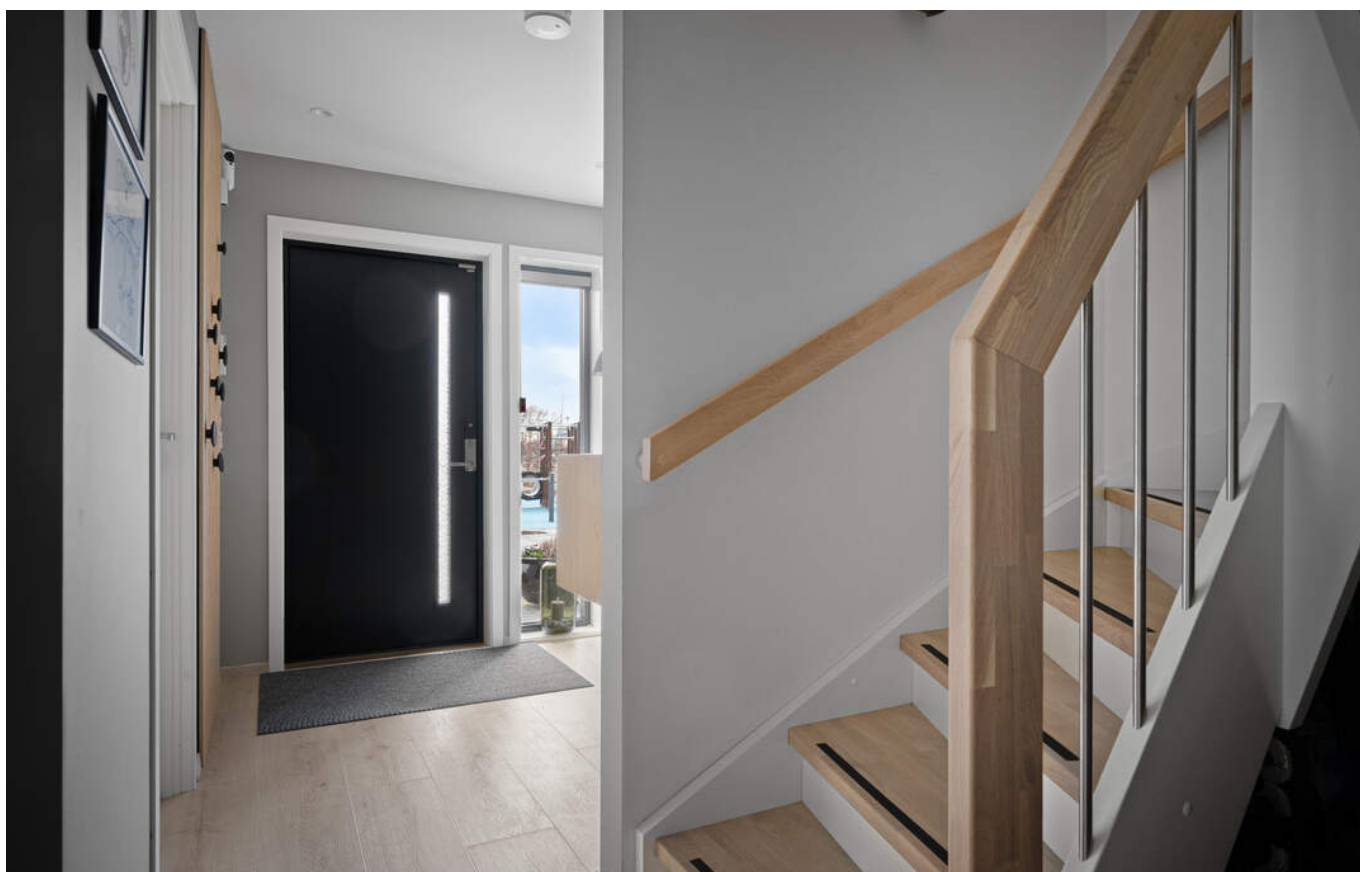


Bad i 1. etasje, smart løsning med skyvedører montert for å skjule vaskemaskin, varmtvangsbereder og vaskemidler

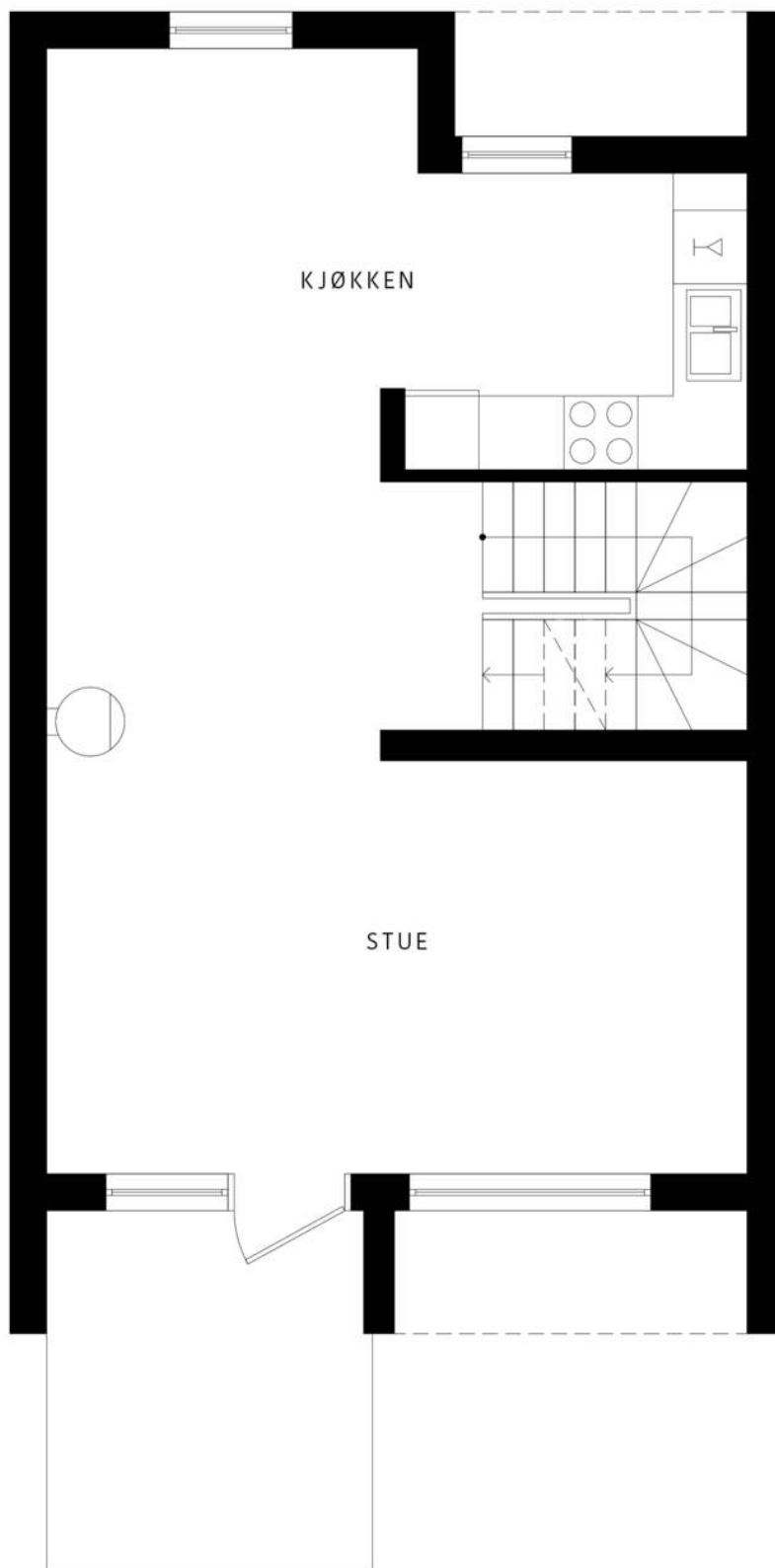


Flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin, veggghengt toalett og baderomsinnredning





Lys og innbydende entré med moderne detaljer og praktisk trappeadkomst, perfekt for et stilrent og funksjonelt hjem.



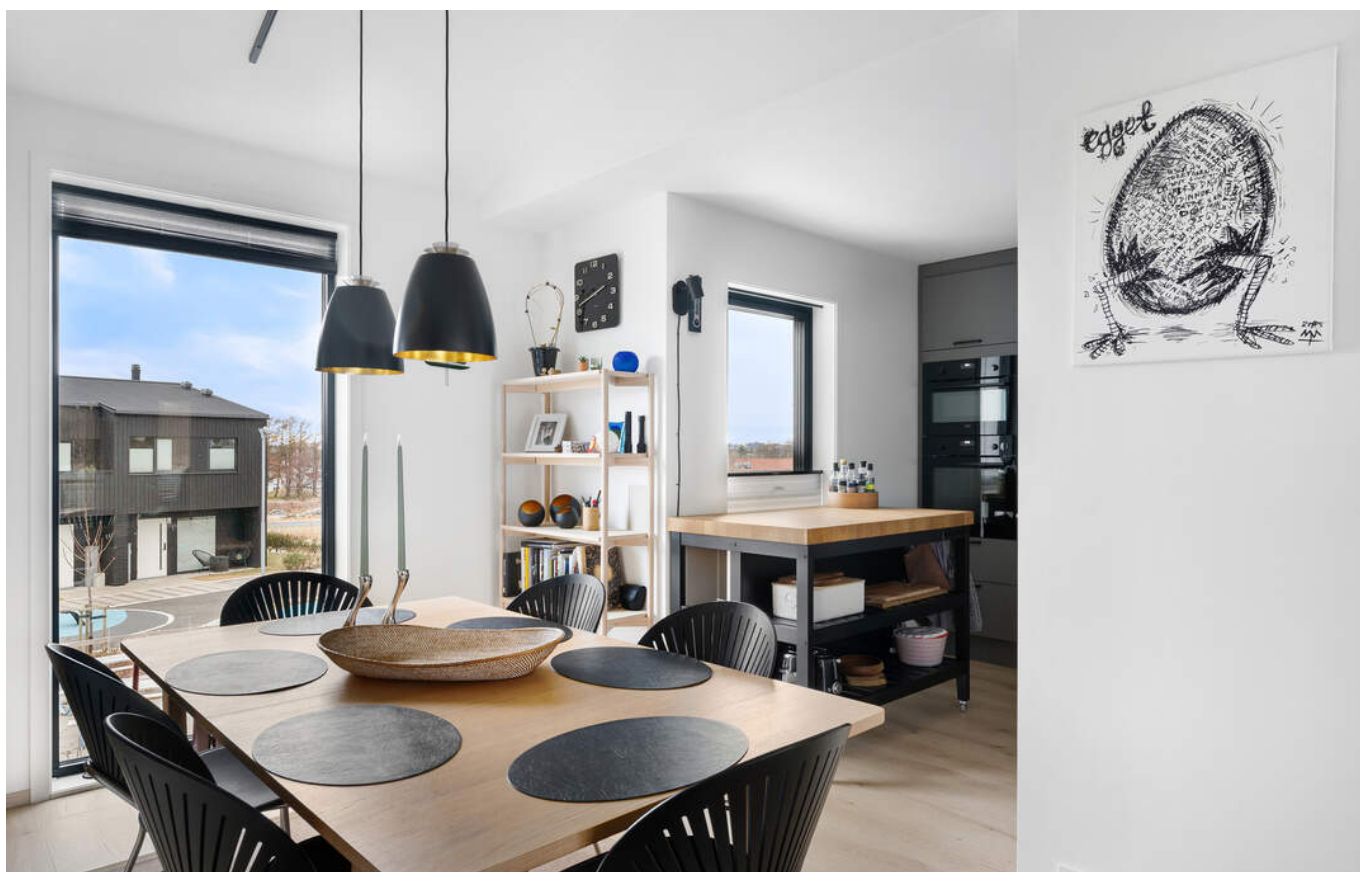
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Lys og innbydende stue med moderne detaljer og koselig atmosfære, perfekt for avslapping og sosiale sammenkomster.

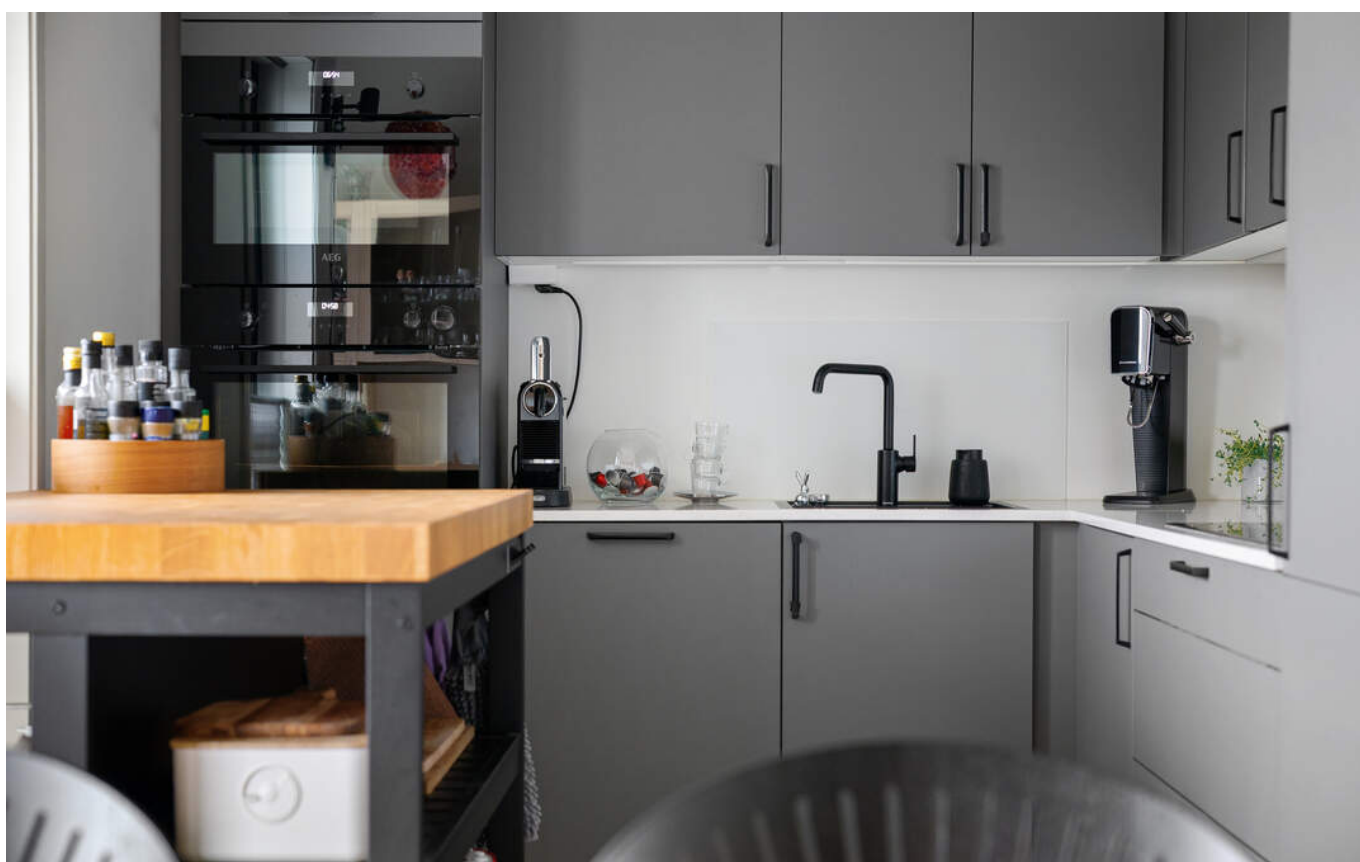




Lamper over spisebord medfølger ikke (skinnen i taket blir hengende igjen)



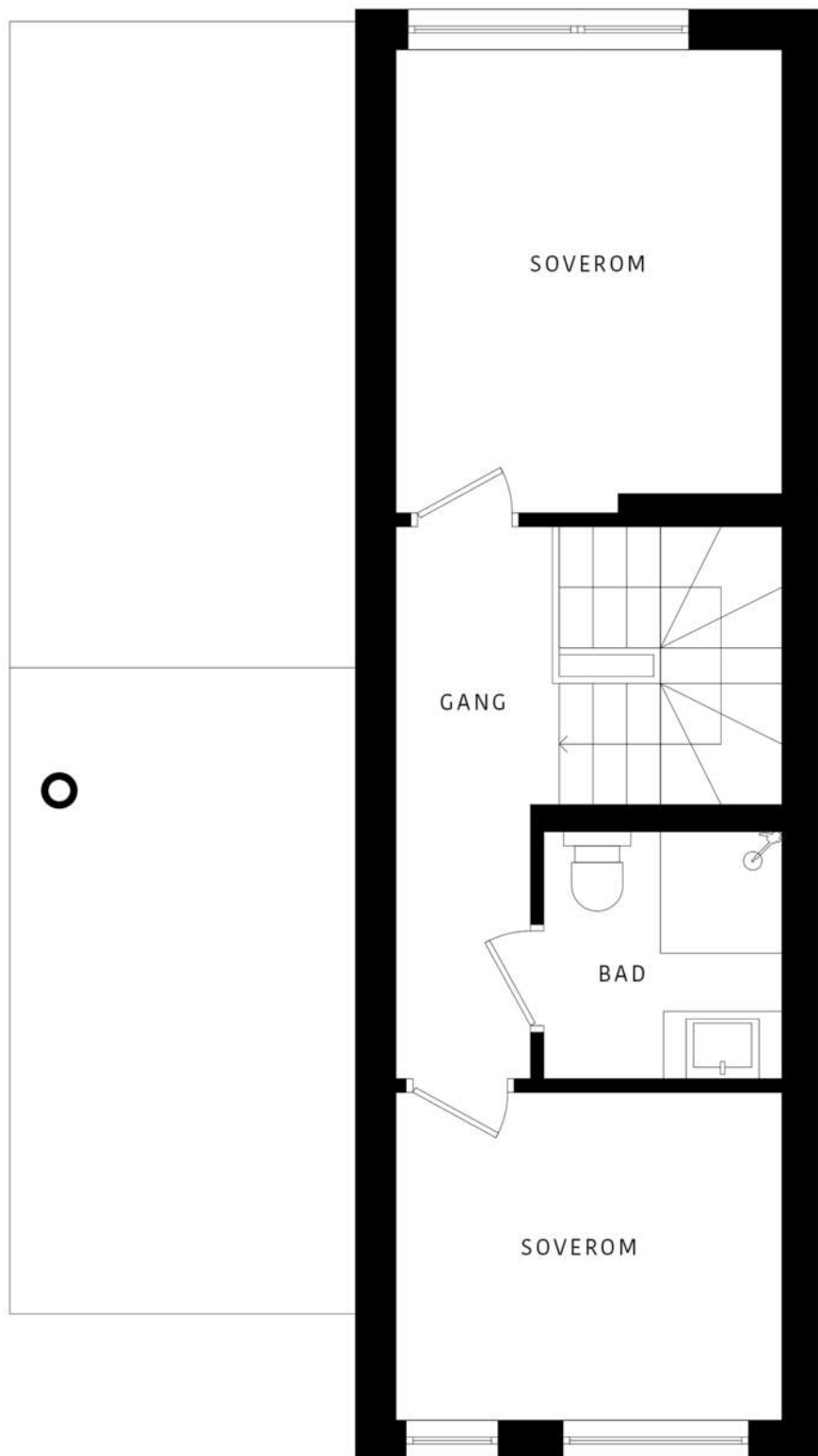
Kjøkken er påkostet og oppgradert i forhold til standard levering





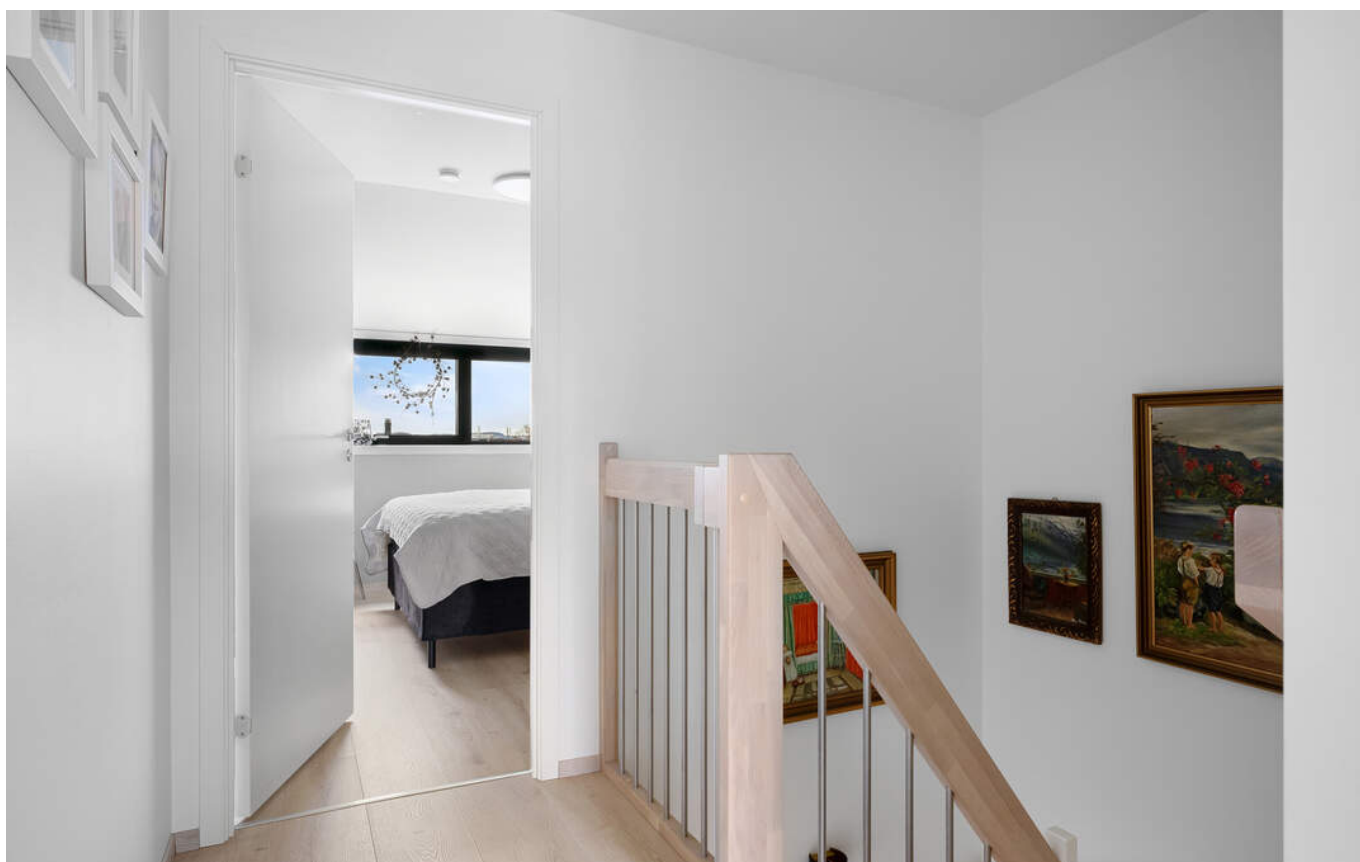
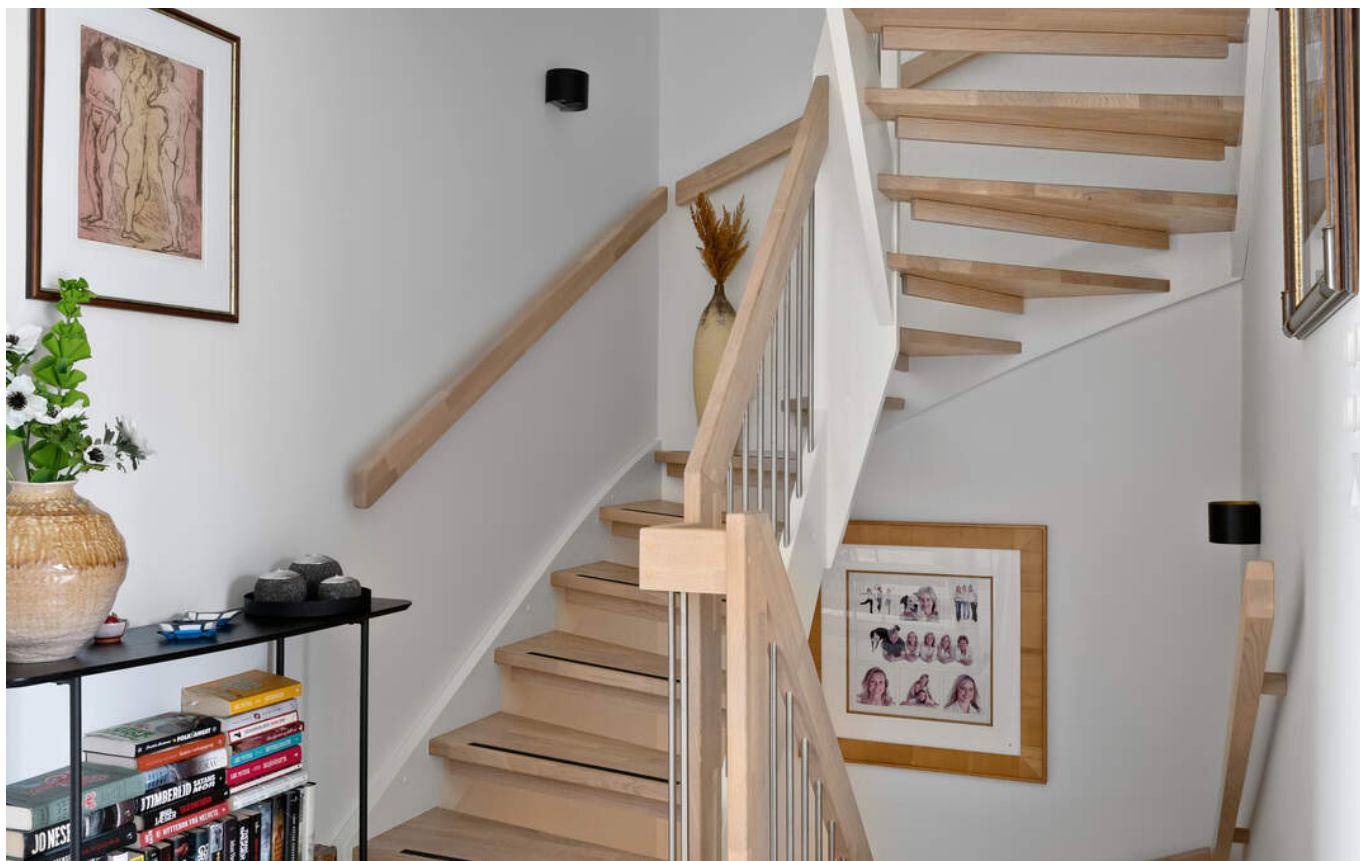






illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Lyst og innbydende trapperom med tilgang til romslig soverom. Perfekt for en familie som ønsker moderne komfort.

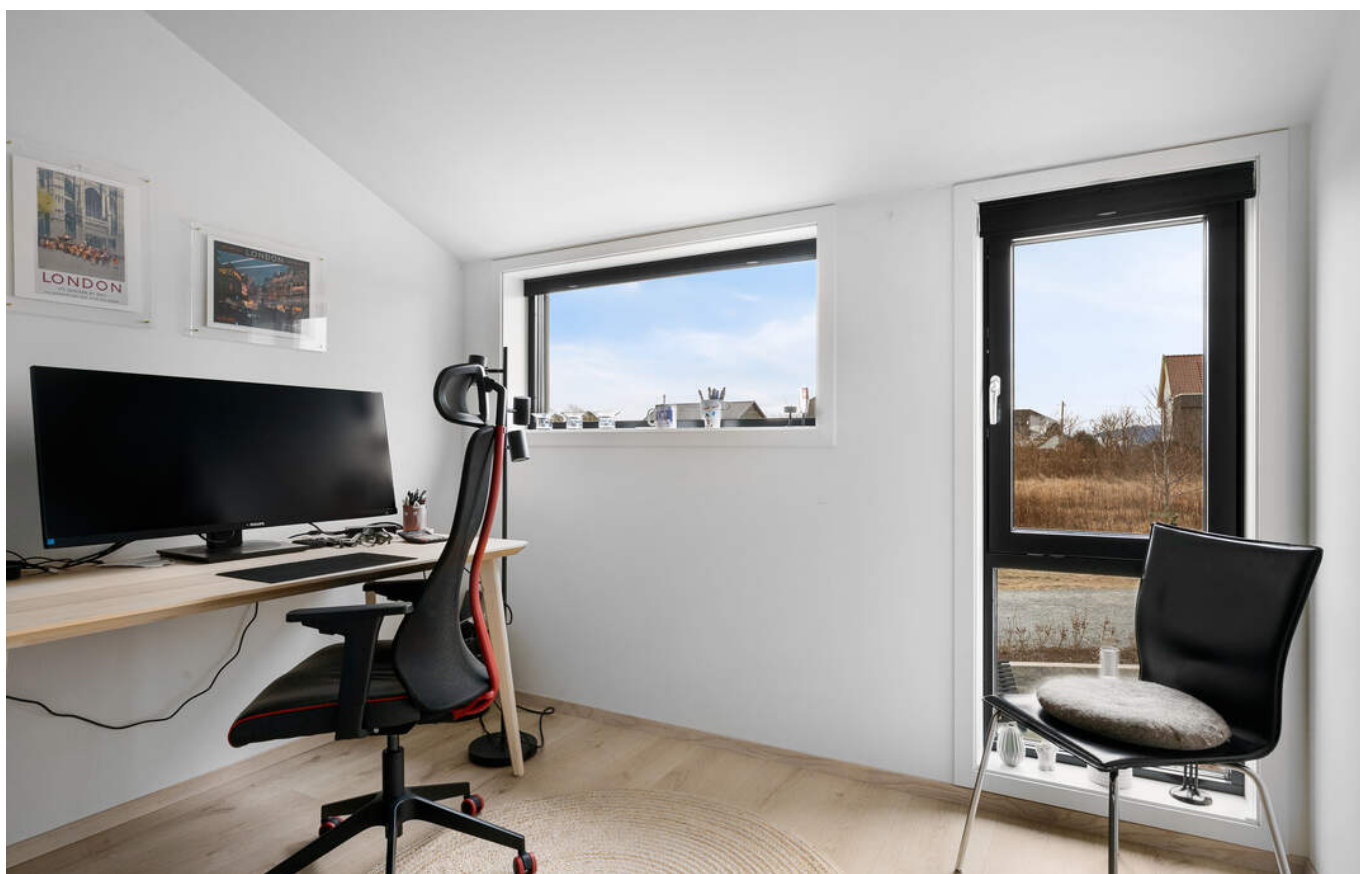


Bad i toppetasjen



Soverom nr. 2





Lyst og funksjonelt kontor (soverom nr. 3) med store vinduer som slipper inn naturlig lys, ideelt for hjemmekontor eller studier.





Parkeringsplass i anlegg merket nr. 50



Sportsbod i garasjeanlegg

HUSABØRYGGEN 50

Nabolaget Austbø skole/Hundvågskrossen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Husabøhagen	4 min	
Linje 1, X60, X74, 100, 101	0.3 km	
Stavanger stasjon	11 min	
Linje F5, L5	8.4 km	
Stavanger Sola	20 min	

SKOLER

Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	5 min	
0.4 km		
Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	10 min	
0.8 km		
Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	7 min	
2.6 km		
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	11 min	
1 km		
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	12 min	
1.1 km		
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	11 min	
8.6 km		
Stavanger katedralskole 375 elever	13 min	
8.8 km		

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hundvåg Ring	12 min	
Hundvåg Rema 1000	13 min	

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING

15.9 %

16.2 %

14.5 %

Barn

(0-12 år)

8 %

7.5 %

7.2 %

Ungdom

(13-18 år)

18.4 %

21.9 %

21.2 %

Unge voksne

(19-34 år)

38.7 %

39.7 %

38.9 %

Voksne

(35-64 år)

18.9 %

14.7 %

18.3 %

Eldre

(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Austbø skole/Hundvågskros...

1 682

758

Stavanger/Sandnes

229 178

103 563

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER

Torsahagen barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min	
0.5 km		
Husebøstykktet barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min	
0.7 km		
Ulsnes barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min	
0.9 km		

DAGLIGVARE

Kiwi Øysenteret	4 min	
Helgø Meny Hundvåg PostNord	12 min	
1 km		

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 88/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

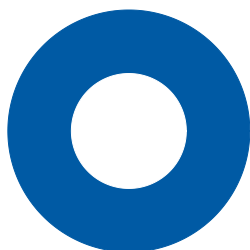
 **Skeie skole** 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km

 **Kobbungveien balløkke** 8 min 
Ballspill 0.6 km

 **NO LIMITS SPORT & Fitness** 12 min 

 **Pulz Tr.senter Hundvåg** 20 min 

BOLIGMASSE



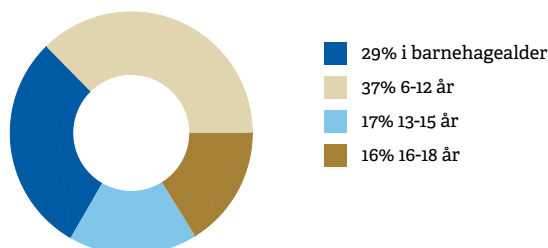
■ 100% enebolig

VARER/TJENESTER

 **Hundvågkrossen Senter** 12 min 

 **Apotek 1 Hundvåg** 12 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

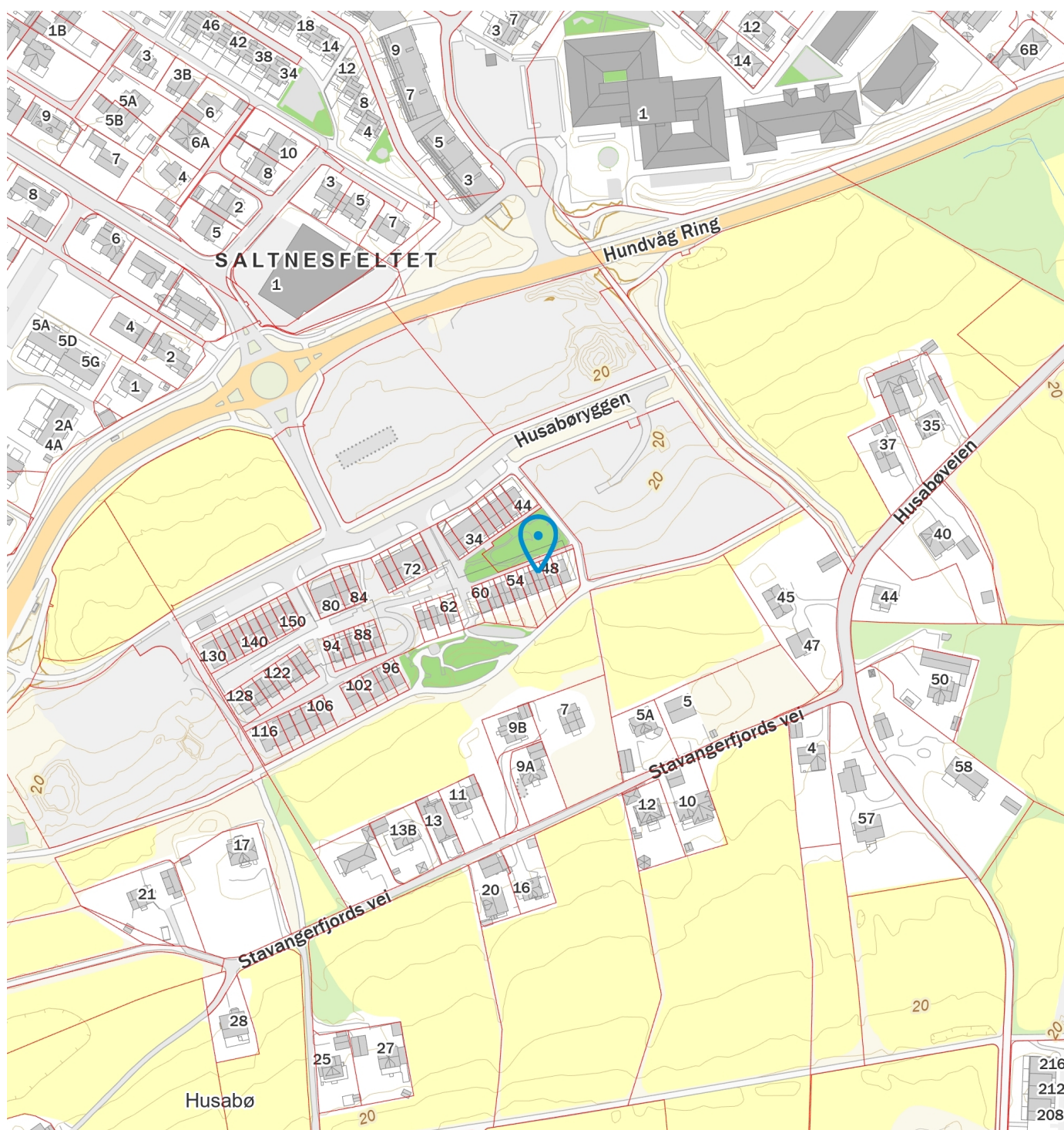
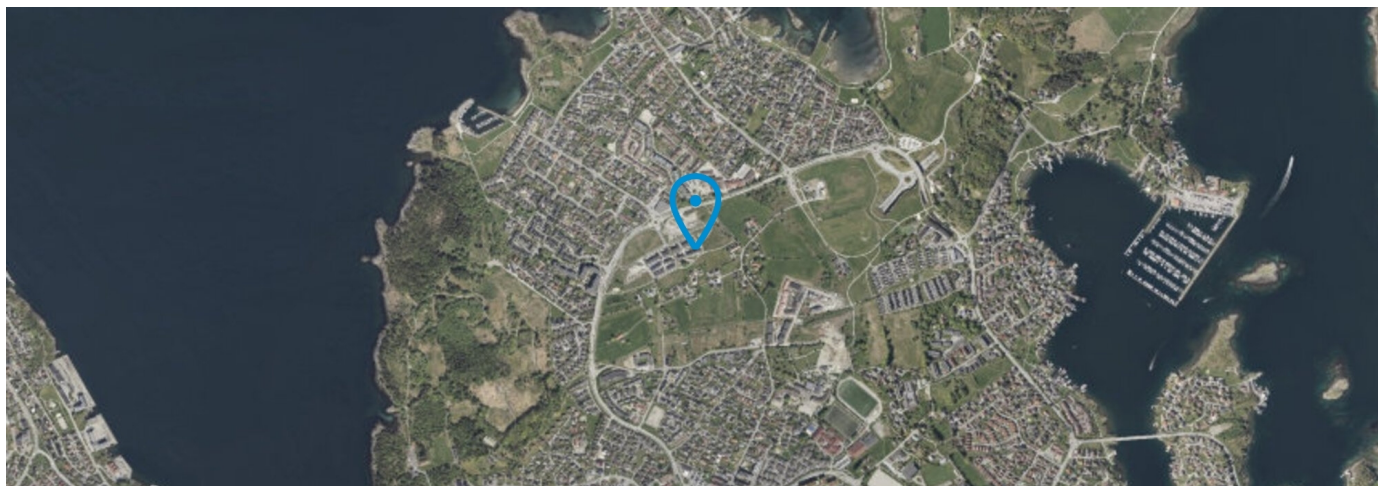
■ Austbø skole/Hundvågskrossen

■ Stavanger/Sandnes

■ Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gro Berge Hovland
Arve Hovland

Boligen

Husabøryggen 50
4083 Hundvåg

1103-6/1002/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Murermester Terje Myre

Beskrivelse av arbeidet: Fliselegging av vegg på bad 1. etage

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Litt usikker her, men det var noe fukt i trappehalsen ned til garasje-anlegget. Er usikker på om dette er fukt. Noen av naboene har hatt tendens til fukt i bod i garasjen. Vi har ikke hatt dette problemet. Årsaken kan være at vi fylte oppfordringen fra utbygger Østerhus med ikke oppbevare objekter som kan gi fukt. Østerhus holder på å utbedre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Østerhus?

Beskrivelse av arbeidet: Veldig usikker på dette da vi ikke er skadelidende.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest



Husabøryggen 50, 4083 HUNDVÅG



Detaljer

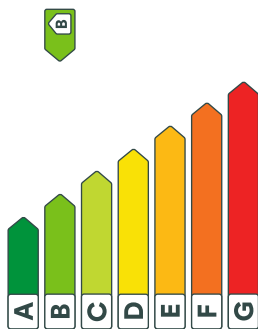
Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Løslagstall
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



Energiattest



Adresse	Husabøryggen 50, 4083 HUNDVÅG
Dato for energimeking	13.02.2026
Bygningskategori	Småhus
Gårdsnummer	6
Sølgangsnummer	—
Merkenummer	Energiattest-2025-259091
Bygningsnummer	300988659
Bruksnummer	1002
Bruksenhetsnummer	H0101



Energiarakteren

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren 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 energiarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligieier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjjon

Byggår	Bygningsstype
2024	Røkkehus
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
130,0 m²	130,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	Oppvarming
Elektrifisert, Varmepumpe	
Ventilasjon	
Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygning energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år
81,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
78,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 157 kWh



Husabørbyggen 50, 4083 HUNDVÅG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og luftføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslys/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15 og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk bakk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tm frostsennat i kjøleskapet.Kjøel- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølenbber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trakter og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmedelermer for oppvarming av vann og skal kobles til kalbvarmet, kobles den til varmtvarmet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i fcl temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslys/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el-apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuflig

Bryt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta liden på fylling av ei vaskeløtte, nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Reduser inne temperaturen

Ha en moderat inne temperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmeksider, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tehingslisler rundt trekkulule vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/royk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner om kvelden, det reduserer varmelep gjennom vinduene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG

 STAVANGER kommune

 gnr. 6, bnr. 1002

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22629-1021

Referansenummer: WJ6609

Autorisert foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Thomas Bryn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takst og byggt tekniske tjenester.

Med over 20 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, prosjektleder og daglig leder i eget firma får du en takstmann med høy faglig og bred kompetanse.



Rapportansvarlig

Ole Thomas Bryn

Ole Thomas Bryn

post@bmotb.no

977 10 657



BMTF
BYGGMESTERENES TÅNSERINGSFORBUND



Husabøryggen 50, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Påkostet rekkehus over 3 etasjer.

Boligen har parkering og sportsbod i lukket garasjeanlegg.

Det er gjort en rekke tilvalg og oppgraderinger som bl.a:

- Plisségardiner på alle vinduer
- Elfa Vegg til vegg skyvedørsgarderober i gang og soverom
- Downlights i gang, stue og kjøkken
- Oppgraderte hvitevarer, steinplate og underlimt vask på kjøkken
- Uteområde opparbeidet av profesjonelt firma
- Varmekabler i gang

Boligen holder en bra stand og virker å være solid bygd.

Det er funnet noen få avvik som er beskrevet videre i rapporten.

Avvikene som er funnet er av mindre betydning og trenger kun små justeringer.

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført på grunnmur av betong med støpt dekke mot grunn.

Yttervegger er av bindingsverk i tre kledd med stående dobbelfalset kledning og stedvis partier med fasadeplater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Taket er en saltakkonstruksjon av tresperr.

Taket er tekket med asfaltbelegg.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalt takbelegg.

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Yttervegger er av bindingsverk i tre.

Fasadene er kledd med stående dobbelfalset kledning og stedvis partier med fasadeplater.

Boligen har saltak. Konstruksjon av tresperr.

Sorte fabrikkmalte vinduer fra Gilje med 3-lags glass.

Alle vinduer har innvendige plisségardiner.

Sort fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdør fra Gilje.

Ytterdøren har kodelås fra Yale Doorman.

Det er en sørøst vendt platting på 17 m2 med tilkomst via balkongdør i stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På de innvendige overflatene har boligen:

- Pergo Seaside Oak 1-stavs laminat på alle gulv.
- Malt gips og stedvis partier med spilleplater på vegger.
- Malt gips i himlinger.

- Det er listefrie overganger mellom vegg og tak.

Boligen har lakkert tretrapp med 3-stavs hvitpigmenterte eiketrinn.

Rekkverk og håndløper i hvitpigmentert eik med spiler i børstet stål.

Boligen har slette hvitmalt innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger i dusjsone.

Ellers er det malte gipsvegger og malt gipshimling.

Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur

med takdusj.

Bad/vaskerom U.etg

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger.

Ellers er det malte gipsvegger i vaskeromsdel og malt gipshimling.

Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur med takdusj.

Vaskeromsdelen er adskilt med skyvedør fra Elfa.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo kjøkken med grå slette fronter.

Silestone Blanco Maple polert benkeplate av stein med Blanco underlimt silgranit (kompositt) vask.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med dampfunksjon, kombimicro og stor induksjonstopp.

Hvitevarer er fra AEG bortsett fra oppvaskmaskin som er fra Electrolux.

Det er led lyslist under overskap og glassplater på vegg bak vask og stekesone.

Kjøkkenventilator fra Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har Systemair Save balansert ventilasjonsanlegg.

200-liters Oso varmtvannsbereder med ekspansjonskar.

Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest datert 29.01.2024

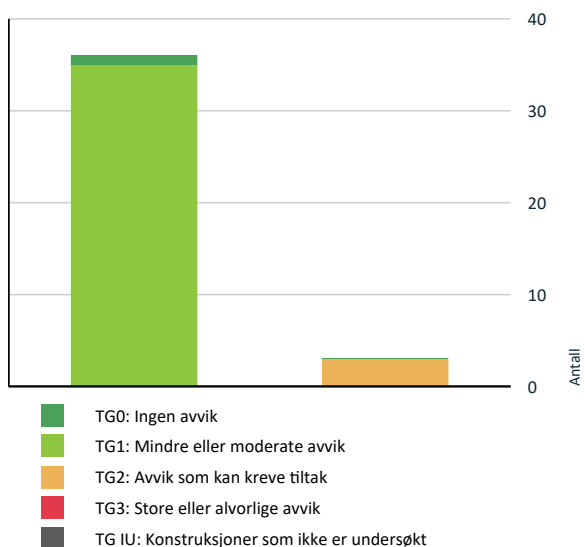
Avvik fra byggetegning gjelder i underetasjen der stue/disponibelt rom er delt av slik at det nå også inneholder en bod. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Dører - Balkongdør stue	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - Gulv stue	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Husabryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Plisségardiner	Det ble montert innvendige plisségardiner fra T. Aasen Solskjerming AS på alle vinduer.
2024	Uteområde	Uteområde ble opparbeidet med beplantning, heller og singel. Arbeidet ble utført av Euro Hage & Anlegg AS.
2025	Skyvedørsgarder ober	Det ble installert Elfa vegg til vegg skyvedørsgarderober i gang og på soverom nede.
2025	Flislegging bad	Vegger på bad i Underetasje ble flislagt. Arbeidet ble utført av Murermeister Myhre AS.
2025	Varmepumpe	Det ble montert Toshiba varmpumpe i februar 2025.
2025	Utvendig screens	Det ble montert utvendig screens på stuevindu høsten 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takbelegg.
Taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium. Taknedløp er tilkoblet drensør.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er av bindingsverk i tre.
Fasadene er kledd med stående dobbelfalset kledning og stedvis partier med fasadeplater.
Ved stikkprøver er det påvist god lufting og musetetting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak. Konstruksjon av tresperr.
Det er et lite koffertloft som inneholder ventilasjonsaggregat samt ca 3 m2 gulvareal for oppbevaring. Takhøyde er ca 90 cm i mønet.

Vinduer

Sorte fabrikkmalte vinduer fra Gilje med 3-lags glass.
Alle vinduer har innvendige plisségardiner fra T. Aasen Solskjerming AS.
Stuevindu har utvendig screen montert høsten 2025.

Husabryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Sort fabrikkmalt hovedytterdør med smalt glassfelt fra Gilje.
Sort fabrikkmalt balkongdør med 3-lags glass fra Gilje.
Ytterdøren har kodelås fra Yale Doorman.

TG 2 Dører - Balkongdør stue

Dette punktet gjelder kun for balkongdør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en sørøst vendt platting på 17 m2 med tilkomst via balkongdør i stue.
Plattingen er belagt med standard impregnerte terrassebord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

På de innvendige overflatene har boligen:

- Pergo Seaside Oak 1-stavs laminat på alle gulv.
- Malt gips og stedvise partier med spileplater på vegger.
- Malt gips i himlinger.
- Det er listefrie overganger mellom vegg og tak.

TG 2 Overflater - Gulv stue

Dette punktet gjelder kun for gulv i stuedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbord er for kort i stue ved balkongdør slik at fotlist ikke dekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kun av estetisk betydning.

Det bør forsøkes å slå/knekke over den aktuelle rekken med gulvbord eller evt. fylle i åpningen.

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport



Gulvbord er for kort

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

Største høydeavvik som er målt er 7mm målt fra stue mot kjøkken, noe som er innenfor normalen.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålppe som er avsluttet under himlingen slik at det er tilrettelagt for etablering av vedovn.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er bakveggen under terreng.

Ytterveggen er oppført i betong og innvendig påforet og platet med gips.

Det er ikke foretatt hulltaking da boligen kun er 2 år gammel og det foreligger dokumentasjon på riktig utførelse.

Dokumentasjon i form av godkjent ferdigattest.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med 3-stavs hvitpigmenterte eiketrinn.

Nederste trapp er lukket og øverste trapp har åpne trinn.

Rekkverk og håndløper i hvitpigmentert eik med spiler i børstet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er endel knirk i nederste trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk bør utbedres.

Husabryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport



Sirkel markerer område for knirk.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette hvitmalt innerdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger i dusjsone.

Ellers er det malte gipsvegger og malt gipshimling.

Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur med takdusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har malte gipsvegger og malt gipshimling.

I dusjsonen er det flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Gulvet er flatt med lokalt fall i dusj.

Det er nedsenket gulv i dusjsone og 15mm oppkant ved døråpning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig mansjett i klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur med takdusj.

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da boligen kun er 2 år gammel og det foreligger dokumentasjon på riktig utførelse. Dokumentasjon i form av godkjent ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger.
Ellers er det malte gipsvegger i vaskeromsdel og malt gipshimling.
Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur med takdusj.
Vaskeromsdelen er adskilt med skyvedør fra Elfa.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte vegger og malt gipshimling. I vaskeromsdel er det malte gipsvegger.
Opprinnelig var det kun fliser på vegg i dusjsone. Men de resterende vegger ble flislagt i 2025 av Murmester Myhre AS.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er flatt med lokalt fall i dusj.
Det er nedsenket gulv i dusjsone og 17mm oppkant ved døråpning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluker, en i dusjsone og en i vaskeromsdelen.
Begge sluker er av plast og har synlig mansjett i klemring.

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.



Sluk i vaskerom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med skuffer og nedfelt servant, speil med lys, vegghengt toalett, dusjvegger og dusjarmatur med takdusj og opplegg for vaskemaskin.

Vaskeromsdelen er adskilt med skyvedør fra Elfa.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da boligen kun er 2 år gammel og det foreligger dokumentasjon på riktig utførelse.
Dokumentasjon i form av godkjent ferdigattest.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TE 1 Overflater og innredning

Aubo kjøkken med grå slette fronter.

Silestone Blanco Maple polert benkeplate av stein med Blanco underlimt silgranit (kompositt) vask.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med dampfunksjon, kombimicro og stor induksjonstopp.

Hvitevarer er fra AEG bortsett fra oppvaskmaskin som er fra Electrolux.

Det er led lyslist under overskap og glassplater på vegg bak vask og stekesone.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Rørshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

① TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er lokalisert på bad/vaskerom.

① TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

① TG 1 Ventilasjon

Boligen har Systemair Save balansert ventilasjonsanlegg.
Aggregatet er plassert på koffertloft og har betjeningspanel på vegg i 2.etg.

① TG 1 Oppvarming

Boligen har Toshiba luft til luft varmepumpe som ble installert i februar 2025.
Det er varmekabler i gang og på begge bad.
Det er klargjort for installasjon av vedovn / pipe.

① TG 1 Varmtvannstank

200-liters Oso varmtvannsbereder med ekspansjonskar.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

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.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Husabryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

Nei

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, jampør 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

ⓘ TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår.

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og støpt dekke mot grunn.

ⓘ TG 0 Terrengforhold

Terrenget er flatt med 1. etasjes nivåforskjell foran og bak boligen.

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

Parkering i lukket garasjeanlegg

Det er en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.
Bredden på parkeringsplassen er ca. 2,5m.
Det er klargjort for el-bil lader.



Bod i lukket garasjeanlegg

Det medfølger en sportsbod på 6,6 m2 i lukket garasjeanlegg.
Det er stikkontakt i boden.
Garasjeanlegget har tilkomst via heis og trapp, i tillegg til bilvei via port.



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

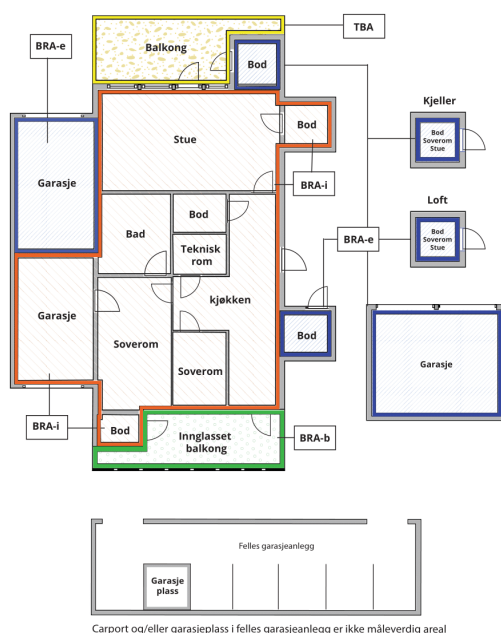
Hva er måleverdig areal?

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.



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 kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52			52	17
2. Etasje	29			29	
Underetasje	49	7		56	
SUM	130	7			17
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken/trapp		
2. Etasje	Gang / trapp, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Gang / trapp, soverom 1, bad/vaskerom, kjellerstue	Bod i garasjeanlegg	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 29.01.2024

Avvik fra byggetegning gjelder i underetasjen der stue/disponibelt rom er delt av slik at det nå også inneholder en bod.

Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	126	4

Vedlegg: Takstrapport

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	1002		0	156.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Husabøryggen 50

Hjemmelshaver

Hovland Arve, Hovland Gro Berge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligfeltet Atlanteren langs Hundvåg Ring.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via felles privat veg, 67985 - Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under Stavanger Kommunes reguleringsplan ID 2577P og er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med beplantning, steinheller og singel. På fremsiden av huset er det opparbeidet med belegningstein og en liten plen. Fellesområdet er bilfritt med park og lekestativer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrappport

Husabøryggen 50 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	Endret feil der det stod at kommunale dokumenter ikke var gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDEKTER FOR VEFFORENINGEN ATLANTEREN BB1 OG BB2

1 FORMÅL OG BAKGUNN

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

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

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

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

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

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

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

2 TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

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

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

3 MEDELEMSKAP

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

4 RETT TIL FERDEL PÅ OG BRUK AV EIENDOMMEN

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

Vår ref.:

side 1 av 5

5 BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

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

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

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

6 KONTINGENT OG ANNEN UTGIFTSDEKNING

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

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

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

7 GENERALFORSAMLING

Vefforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

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

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

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

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

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

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

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

Vår ref.:

side 2 av 5

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- 8

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

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

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

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.
- 9

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

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

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

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

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

Utbygger har tegnet tilleggsavtale med forretningsfører for velforeningen på styresekretær/driftskoordinator i forbindelse med etablering av velforening. Dette er en egen avtale som vil bistå styret i velforeningen med koordinering og administrative oppgaver. Avtalen faktureres velforeningen og fremtidig beboeravgift styre kan dersom de ønsker det si opp denne tilleggsavtalen. Øster Hus AS vil dekke velforeningens utgifter til styresekretær/driftskoordinator i 12 måneder, regnet fra den dato beboeravgift styre er valgt. Ved utløp av nevnte 12 måneder har styret rett til å forlenge avtalen.
- 10

SIGNATUR
Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.
- 11

REGNSKAP
Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

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

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

12

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

13

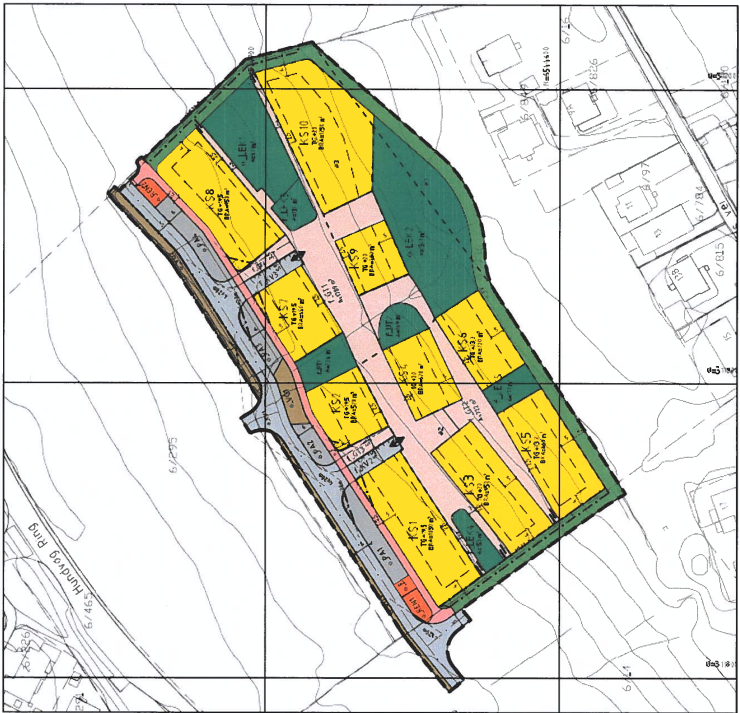
VOTERINGSREGLER
På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt.

Disse vedtektene er fattsatt den 19.02.2024 ved konstituering av velforeningen.

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


- Vår ref.:side 4 av 5
- 78

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Vedtekter
for
Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg
(et tingsrettslig sameie)
Vedtatt på sameiermøte 07/03-2024
Org. nr:

§ 1 Organiseringsen av Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg
Dette sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie på gnr.6, bnr. 987 i Stavanger kommune
Garasjeanlegget er en del av et større boligområde bestående av eierseksjonssameier, rekkehus og felles uteområder. Felles uteområder er organisert i egen velforening, og boligene organisert i egne vedtekter for eierseksjonssameierne. Utbygger av området er Øster hus AS (heretter kalt «Utbygger»).

Navnet på dette tingsrettslige sameiet er:
Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og sykkelplasser er lokalisert i egen anleggseiendom. Disse vedtekter regulerer drift og forvaltning og eierskap det tingsrettslige sameiet etablert på anleggseiendommen gnr. 6 bnr. 987, heretter kalt "Garasjeanlegget".

§ 2 Sameiets formål
Formålet med Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger av felleseiendommen, m.m. til beste for sameierne.

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

§ 3 Sameiets eiendom og formelle eierforhold
Garasjeanlegget eies i felleskap av boliger innenfor feltene K57, K58, K59 og K510.

- Garasjeanlegget består av:
- 28 parkeringsplasser
 - 28 boder
 - 1 HC plasser
 - 28 sykkelparkeringer
 - Tekniske rom

- Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler:
- Boliger innenfor K57 (gnr. 6 bnr. 981 (snr. 1-4), bnr. 988, bnr. 989, bnr. 990): 7/28
 - Boliger innenfor K58 (gnr. 6 bnr. 983 (snr. 1-4), bnr. 991, bnr. 992, bnr. 993, bnr. 994, bnr. 995, bnr. 996): 10/28
 - Boliger innenfor K59 (gnr. 6 bnr. 982, bnr 999 og bnr. 1000): 3/28
 - Boliger innenfor K510 (gnr. 6 bnr. 984, bnr. 1001, bnr. 1002, bnr. 1003, bnr. 1004, bnr. 1005, bnr. 1006, bnr. 1007): 8/28

§ 4 Etablering av sameiet og hjemmelen til Garasjeanlegget
Garasjeanlegget etableres straks bygget er ferdigstilt og overtatt av beboerne. Utbygger er sameier for de byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget og overlevert.
Hjemmelen til garasjeanlegg skal overføres til elerne senest når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt.
Hjemmelen til Garasjeanlegget skal overføres i tråd med eierbøk som fremgår av punkt 3. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av disse vedtektene.

§ 5 Fysisk bruk av Garasjeanlegget
Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningssliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1**.
De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boden i Garasjeanlegget kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre beboere innenfor boligområdet Atlanteren BB2, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere i de ulike byggetrinn.

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

Ladepunkt for el-bil ol.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

§ 10 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Garasjeanlegget utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 11 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 12 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

§ 6 Rettslig rådgivhet

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

Parkeringsplassene kan ikke selges

Ingen av sameierne har rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 7 Styret

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

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

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

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

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

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

§ 8 Signatur og representasjon

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

§ 9 Styrets arbeid

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg 1



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

§ 13 Vedlikehold av Garasjeanlegget

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget holdes forsvarlig ved like.

§ 14 Innkreving og fordeling av kostnader

Basert på antall parkeringsplasser fordeles kostnader ved Garasjeanlegg etter brøk som fremgår av punkt 3.

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

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

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

§ 16 Forsikring

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

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

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

Vedtektene er enstemmig vedtatt

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bopli i det kommende året.

Hvem kan delta på møtet?

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2



Innkalling til årsmøte 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Tirsdag 27.05.2025, kl. 17:00

Bate sine lokaler, Zeltitzveien 2, Mariero

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 1.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1543 Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Finansielle anleggsmidler				
Omløpsmidler				
Fordringer		200		0
Restanser felleskostnader		1 200		0
Andre fordringer				
Bankinnskudd og kontanter		22 853		0
Innestående på driftskonto		24 253		0
Sum omløpsmidler				
SUM EIENDELER		24 253		0

Balance 2024

1543 Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		26 300	0	68 400
Sum inntekter		26 300	0	68 400
Kostnader				
Syrehonorar, lønn etc.		0	0	1 140
Forretningsførerhonorar		0	0	11 250
Tilleggs tjenester forretningsfører		0	0	35 000
Drift og vedlikehold		0	0	10 000
Forsikringer		0	0	7 500
Kommunale avgifter		2 180	0	0
Administrasjonskostnader		737	0	0
Sum kostnader		2 917	0	64 890
Driftsresultat				
		23 383	0	3 510
Finansielle poster				
Renteinntekter		170	0	0
Netto finanskostnader		-170	0	0
Resultat				
	1	23 553	0	3 510

Årsregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppløst egenkapital		23 553	0
Sum egenkapital	2	23 553	0
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudsbeholdt felleskostnader		700	0
Sum kortsiktig gjeld		700	0
Sum gjeld		700	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 253	0

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kathrine Lyng
Styreleder

Karzan Chemak
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Dermed er det et rat opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Kontraktuelle vurderes til levert av arbeidskapital og innlegg vedtatt i årsmøtet. Kontraktuelle vurderes til levert av arbeidskapital og innlegg vedtatt i årsmøtet.

Kontraktuelle vurderes til levert av arbeidskapital og innlegg vedtatt i årsmøtet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppløst i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger oppløsningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2
Styreleder Kathrine Lyng (sign.)
Styremedlem Kaizan Chemak (sign.)

30.04.2025
23.04.2025

Noter 1543 Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

Note 1 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	23 553	0
Endring arbeidskapital	23 553	0
Omlempmidler	24 253	0
Kortsiktig gjeld	700	0
Arbeidskapital	23 553	0

Note 2 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Annen Egenkapital	23 553	23 553	0
Sum Egenkapital	23 553	23 553	0

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1543 Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Informasjon fra styret

Om Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Kathrine Lyng
Styremedlem, Karzan Chemak

Styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt styremøter, hvor ett av møtene av budsjett for 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer.

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Atlanteren BB2 Garasjeanlegg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Laila Torsteinbø ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Lena Johanne Larsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 17 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt.
Totalt 18 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg. Side 1/2

4. Godtgjørelse til styret Vedtak: Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr. 10.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.	Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Atlanteren B82 Garasjeanlegg.
5. Valg 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år Vedtak: Kristoffer Sætre ble valgt til styremedlem for 2 år. 5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av Styreleder : Norrfryd Førland valgt for 2 år i 2024 Styremedlem : Emilian Rosenov Stoyanov valgt for 2 år i 2024 Styremedlem : Kristoffer Sætre valgt for 2 år i 2025 Vedtak: Tatt til orientering.	Side 2/2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Protokoll for Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Laila Torsteinbø (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Lena Johanne Larsen (sign.)	07.05.2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bobiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg



Innkalling til årsmøte 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Onsdag 07.05.2025, kl. 18:00

Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eller til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 10 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1931 Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Finansielle anleggsmidler				
Omløpsmidler				
Fordringer		200		0
Restanser felleskostnader		14 528		0
Forskuddsbetalte kostnader		1 300		0
Andre fordringer				
Bankinnskudd og kontanter		8 068		0
Innestående på driftskonto		24 096		0
Sum omløpsmidler		24 096		0
SUM EIENDELER				
		24 096		0
Balance 2024				

1931 Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		33 600	0	100 800
Sum inntekter		33 600	0	100 800
Kostnader				
Syrehonorer, lønn etc.		0	0	9 128
Forretningsførerhonorar		5 627	0	11 300
Tilleggs tjenester forretningsfører		0	0	2 050
Drift og vedlikehold	1	10 086	0	36 300
Forsikringer		3 630	0	14 500
Energiforsøm		13 076	0	24 900
Administrasjonskostnader		5 486	0	0
Sum kostnader		37 904	0	97 278
Driftsresultat				
		-4 304	0	3 522
Finansielle poster				
Renteinntekter		78	0	0
Netto finanskostnader		-78	0	0
Resultat				
	2	-4 226	0	3 522
Atsregnskap				

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 1931 Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Deresom det er talt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Kontraktene vurderes til levertjenestens markedsværdi og innregnes som kortsiktig gjeld på balansedagen. Innregnet beløp på balansedagen er innregnet på balansedagen.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er opptatt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opplæringsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 985	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 101	0
Sum	10 086	0

Noter 1931 Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

1931 Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Oppløst egenkapital	-4 226	0
Sum egenkapital	-4 226	0
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser	3	
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	1 144	0
Leverandørgjeld	24 948	0
Ammen kortsiktig gjeld	2 230	0
Sum kortsiktig gjeld	28 322	0
Sum gjeld	28 322	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 096	0

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Norhild Fjelland
Styreleder

Lena Johanne Larsen
Styremedlem

Emilian Roenov Stoyanov
Styremedlem

Balanse 2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 2 - Arbeidskapital		
	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-4 226	0
Endring arbeidskapital	-4 226	0
Omlempmidler	24 096	0
Kortsiktig gjeld	28 322	0
Arbeidskapital	-4 226	0

Note 3 - Egenkapital		
	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	-4 226	0
Sum Egenkapital	-4 226	0

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg		
Styreleder	Norfryd Førlund (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Lena Johanne Larsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Emilian Rosenov Stoyanov (sign.)	02.04.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg

Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 933283909.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Norrhyd Førlund
Styremedlem, Emilian Rosenov Stoyanov
Styremedlem, Lena Johanne Larsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt flere styremøter hvor i alt to protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Reklamasjonssaker til Øster Hus entreprenør.

Styrets planer fremover

Styret arbeider videre med oppfølging av reklamasjonssaker mot Øster Hus Entreprenør.

Forsikringsavtale

Sameiet Atlanteren BB2 Garasjeanlegg er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0006145802.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelsnager/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsbestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2 tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00 - Bate sine lokaler, Zedlitzveien 2, Mariero.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Laila Torsteinbø ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jørgen Thune-Holm ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 eiere representert. Totalt 8 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kathrine Lyng og Karzan Chemak fra Øster Hus og Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 1.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Ifølge vedtektenes punkt 9 har styremedlemmene en funksjonstid på to år. Likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttas særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Vedtak:
Maylin Goa Sivertsen ble valgt til leder for 1 år

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Terje Krumsvik ble valgt til styremedlem for 2 år.
Ellen Margrethe Ebeltoft for styremedlem for 1 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Maylin Goa Sivertsen valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Terje Krumsvik valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Ellen Margrethe Ebeltoft valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Protokoll for Velforeningen Atlanteren BB1 og BB2

Dokumentet er signert elektronisk av:

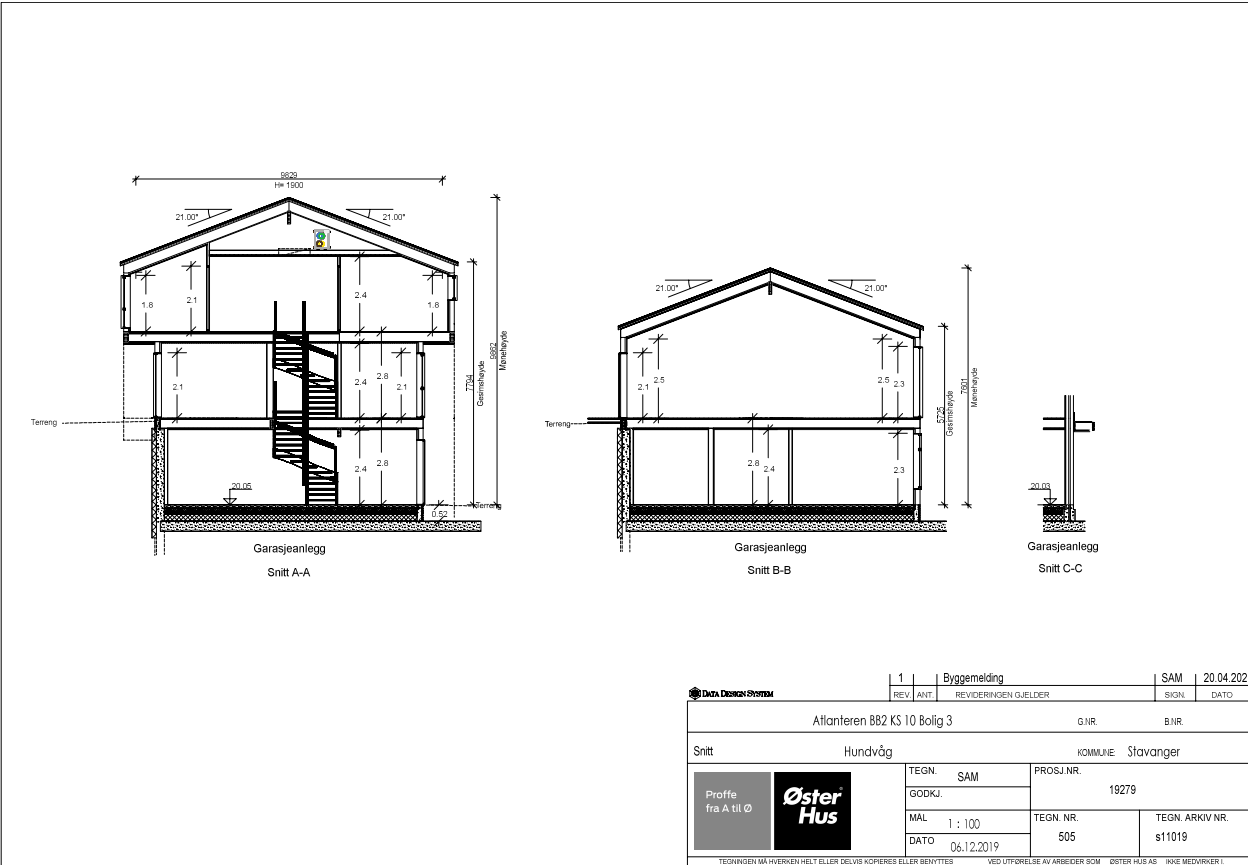
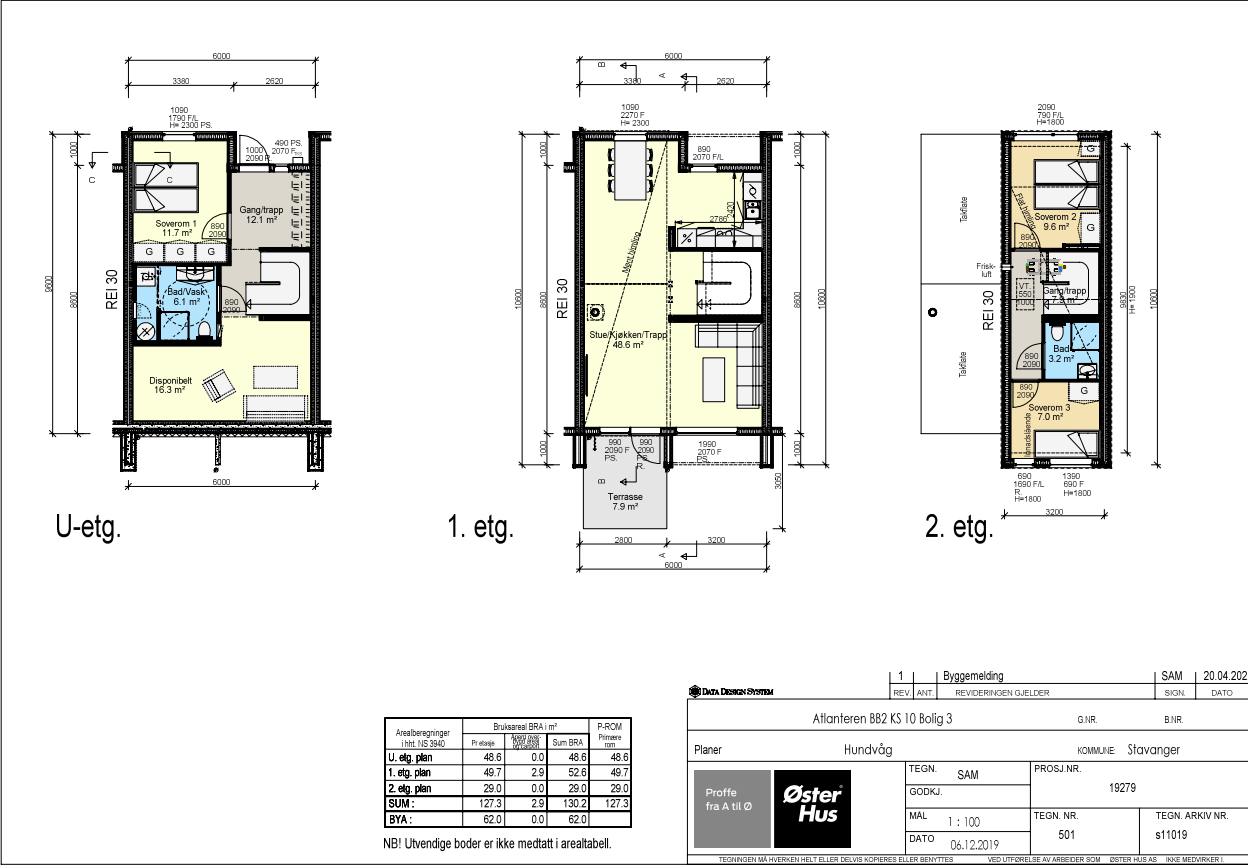
Møteleder
Protokollvitne

Laila Torsteinbø (sign.)
Jørgen Thune-Holm (sign.)

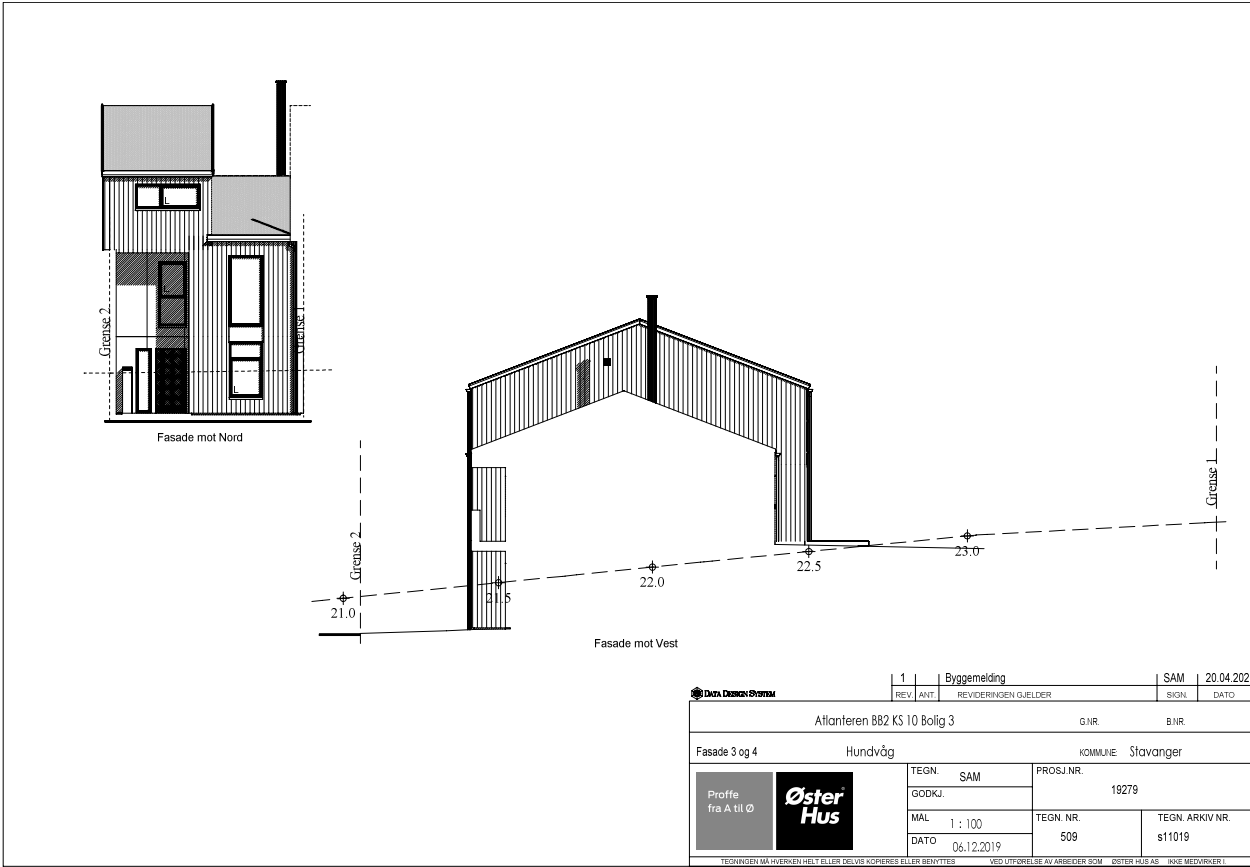
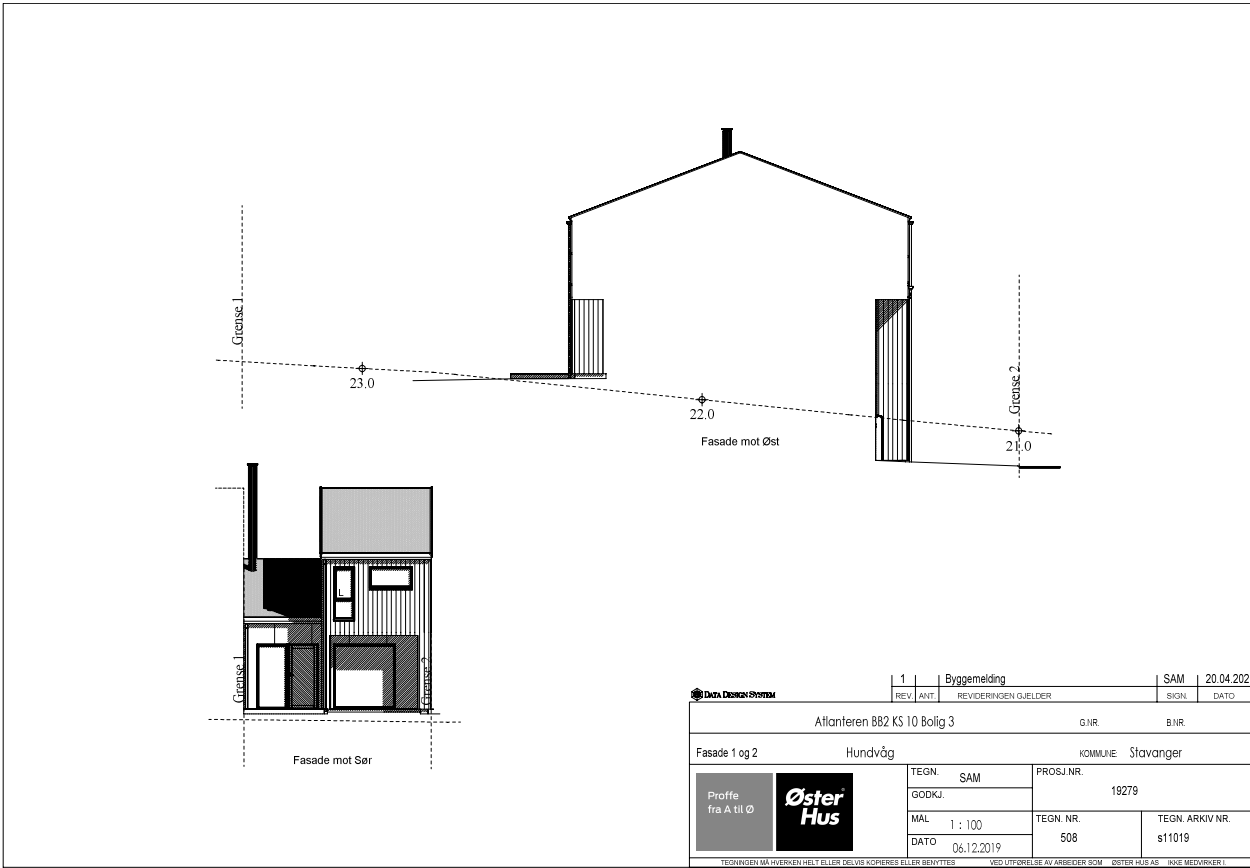
28.05.2025
28.05.2025

101

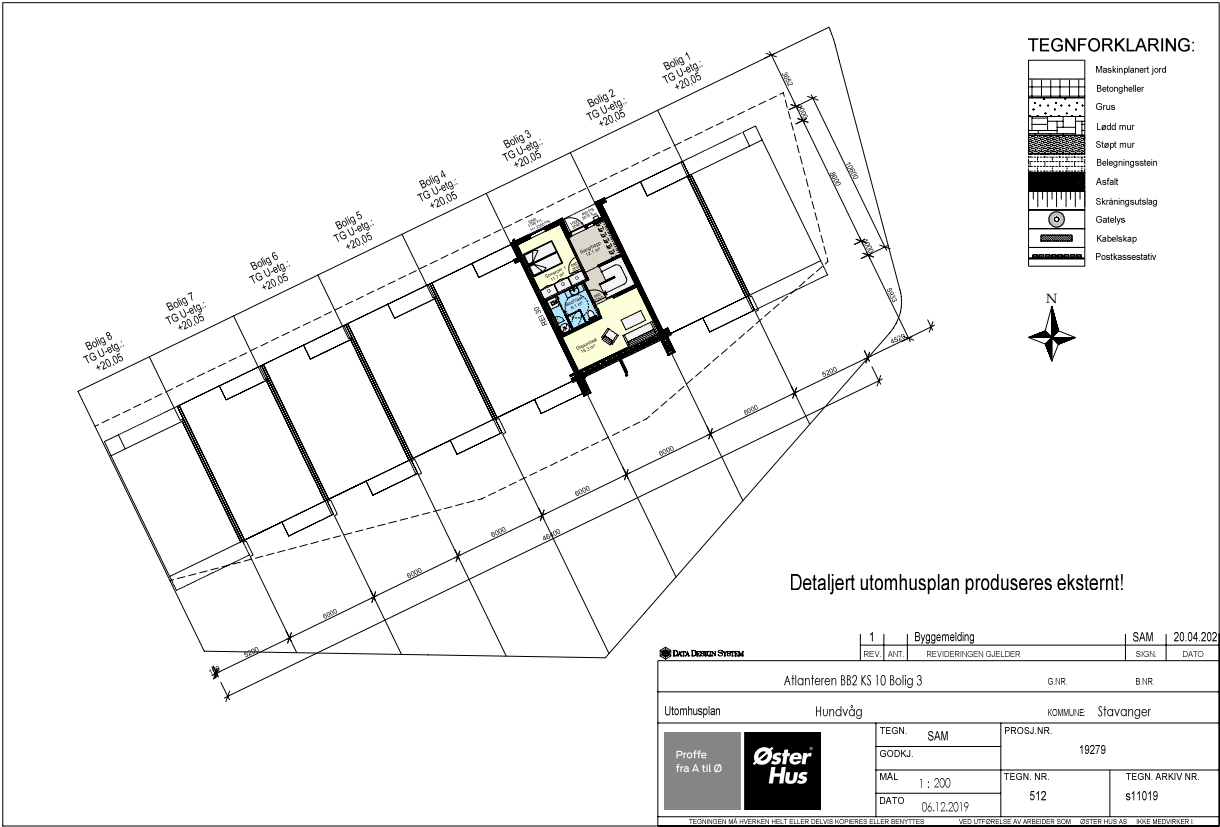
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

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

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

1 FORMÅL

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

2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

2.1 Tekniske planer

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

Samferdselsanlegg

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

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

Utomhusplan

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

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

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

Vannhåndtering

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

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

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Generelle infrastrukturtiltak

3.1 Hundvågtunellen

Før brukstilattelse kan gis til nye boliger skal Hundvågtunellen være åpnet.

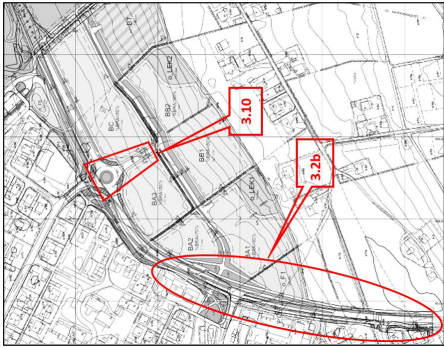
3.2a Veiarealer mot vest – sikret opparbeidet

Før igangsettelse skal Hundvåg Ring vest som regulert til og med rundkjøring ved
hovedatkomst Husabøhagen, alt trafikkarleet som regulert, inkludert undergang og o_F1, være
sikret opparbeidet.

3.2b Veiarealer mot vest – ferdig opparbeidelse

Før brukstilattelse for BB1 og BB2 skal trafikkarrealer til og med Husabøåkeren, inkludert
undergang med ramper, o_F1 og overgangssoner til eksisterende vegtraseer, være ferdig
opparbeidet som regulert i plan 2425. Vest siden av Hundvåg Ring, sør for krysset med
Hundvåg Ring x Selhundveien, inngår ikke i rekkefølgekravet.

Teknisk plan for alle trafikkarleet skal godkjennes av veimyndigheten.



Supplerende illustrasjon til bestemmelser.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3.3 Hovedgrønnstruktur - Naturområde og friområde

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

3.4 Grunundersøkelser

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

3.5 Overskuddsmasser

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

3.6 Turvei mot øst, skolevei

Innen brukstillatelse kan gis skal turvei sør for delfelt BT i områdeplanen være opparbeidet.

3.7 Turvei og stenging vist i plan 2253E og 1604E, vedtatt 02.10.2014

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

3.8 Sikring av automatisk freda kulturminner

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

3.9 Kulvert

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

Infrastrukturtiltak tilknyttet detalplan

3.10 Adkomstvei

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

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

3.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

3.12 Turveier

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

3.13 Renovasjonsanlegg

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

3.14 Ved trinnvis utbygging

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

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

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

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Universell tilgjengelighet

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

4.2 Estetikk og kvalitet i planen

Det tillates ikke påbygg eller tilbygg ut over det som er regulert.

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

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

4.3 Bil- og sykkelparkering

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

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

4.4 Kulturminner

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

4.5 Energiforsyning og miljø

Energiutredning for utbyggingsområdet Atlanteren, sist datert 18.11.2014 skal være retningsgivende for valg av energiløsninger.

Boligfelt opparbeides innenfor følgende rammer:

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

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

5.3 Renovasjon – o. REN

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

5.4 Energianlegg – o. E

Området skal benyttes til nettsasjon. Nettsasjon skal sikres tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha adkomst fra PA1.

5.5 Lekeplass – o. LEK og f. LEK

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

5.6 Felles uteoppholdsareal – f. UT

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

Radoninnhold i tilførte masser som skal brukes som fundament for bygninger skal dokumenteres. Masser som kan gi radonnivå over fastsatte grenseverdier (200 bequerel pr. m³) skal ikke brukes.

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

5.1 Fellesbestemmelser

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

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

5.2 Konsentrert småhusbebyggelse – KS

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

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

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

Overganger mellom private og offentlige arealer kan markeres med beplantning eller steinsetting. Gjelder tilates ikke. Overganger mellom private arealer kan markeres med legger med maksimal høyde på 1,6 m og maksimal lengde på 3 m. For alle tiltak skal det vektlegges god terrengtilpassning.

Følgende størrelsesfordeling legges til grunn for rammesøknad:

- Maks 20 % boenheter på 50-70 m² BRA
- Minst 50 % boenheter på 70-110 m² BRA
- Minst 30 % boenheter på 110–150 m² BRA

KS3 og KS4 skal ha sokkel og adkomst fra GT1.

KS9 og KS10 kan ha sokkel eller halvplansløsninger.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

6.1 Kjørevei – o_KV

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

6.2 Fortau – o_F

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

6.3 Gatetun – f_GT

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

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

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

6.4 Parkering – o_PA

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

6.5 Annen veggrunn – grøntanlegg, o_VG

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

6.6 Vegstenging

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

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

7.1 Turvei – TV

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

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

8.1 Frisikt – H140

I frisksikter skal det sikres fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 3 m over tilstøtende vei-ers nivå med unntak av enkeltstående stolper eller oppstammete trær.

8.2 Hensynssone bevaring av steingardter – H570

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

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

9.1 Arkeologiske undersøkelser, # 1

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

9.2 Parkering, # 2 og 3

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 hengellås, 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.

Oppdragsnr: 2204260007 / Marianne Thu Salvesen, tlf. 909 87 848

Husabøryggen 50, 4083 Hundvåg

Gnr. 6, bnr. 1002 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

