



aktiv.

Sagafjords vei 230, 4085 HUNDVÅG

**Hundvåg -Flott gjennomgående
leiligheten med balkong.
Parkering.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 160 328,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 3 919 659,-
Felleskostn.: Kr 9 512,-
Selger: Marie Asbjørnsen
Tim Lelieveld

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 5995 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 929
Andelsnr.: 28
Oppdragsnr.: 1413250069

Hundvåg -Flott gjennomgående leiligheten med balkong. Parkering.

Flott gjennomgående leilighet med smart og romslig planløsning.

- to soverom
- åpen løsning mellom kjøkken og stue
- balkong (nordvest vendt)
- store vindusflater
- bod i leilighet og kjeller/garasje
- el-billader
- vannbåren varme til bad og radiator
- balansert ventilasjon
- sentral beliggenhet på Hundvåg i delvis landlige omgivelse
- kort vei til Hundvåg tunnelen med påkjørsel på Buøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Nabolagsprofil	158
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 80 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Bod i parkeringskjeller, man må ut av leilighetsbygget for å komme inn til boden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5995 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig området med flere grøntområder rundt, lekeplasser og plasser tilrettelagt for ballspill. Her har man også barnehager og barne-og ungdomskole i gåavstand.

I Hundvågkrossen har man daglivarebutikker, treningssentre, restauranter, bank og klesbutikker. Området har også flotte turområder langs sjøen. I tillegg så har man spennende områder for utendørsaktiviteter, som Trollskogen og Lundsvågen naturskole for de minste ungene.

En kort tur gjennom Hundvågtunnelen så har man enkel tilgang til Stavanger sentrum og områdene rundt via E39.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Husebøstykket barnehage (1-5 år)

Espira Scala Hundvåg barnehage (0-5)

Qmarkå Fus barnehage (0-5 år)

Skole

Hundvåg skole (1-7 kl.)

Skeie skole (1-7 kl.)

Buøy skole (1-7 kl.)

Austbø skole (8-10 kl.)

Lunde skole (8-10 kl.)

St. Olav videregående skole

Stavanger katedralskole

Fritid

Hundvåg idrettspark. Aktivitetshall, ballspill, fotball, friidrett

Lunde skole grusbane fotball. Fotball

NO LIMITS SPORT & Fitness

Pulz Tr.senter Hundvåg

Skolekrets

Hundvåg

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lundshagen. Linje 1, 38, X60, X74

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Fly: Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkong i metall konstruksjon med terrassebord.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Innhold

2. etasje: entrè, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe, soverom 2

Kjeller: bod

Standard

Informasjon nedenfor, under dette avsnitt, er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 29.10.25

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke

ansees som ett avvik ihht NS3600. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest. Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

*Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

*Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Vannbåren varme til bad og til radiator(ref kursoversikt). Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler. El tilsyn i 2025.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er kursoversikt, men rørene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig

Dører - 2

Dør på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en fuktskade i nedre del av foring på høyre side samt i en del av parketten. I dette området var det noe høyere målbar fukt enn i resten av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll og utbedring av skade.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Felles garasjeanlegg

Solforhold

Nordvest vendt balkong

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

91983062

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dette i følge takstmann Alexander Tønnessen. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Diverse

Det bør påregnes en økning i felleskostnadene for 2026. Hva beløpet blir, er ikke endelig avgjort/vedtatt enda.

Lampe over spisebord og alle smartpærer i belysningen medfølger ikke i handelen.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme

Vannbåren varme til bad og radiator.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 909 572

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 638 289

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: felleskostnader 9293

Tilleggsytelser: Altibox tv-basis 219

Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. mnd.) (350,- i februar 25)

Det bør påregnes en økning i felleskostnadene for 2026. Det skal endelig fastsettes, i budsjettmøtet for 2026, i løpet av november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 512

Det bør påregnes en økning i felleskostnadene for 2026. Hva beløpet blir, er ikke endelig avgjort/vedtatt enda.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 160 328

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.10.2025

Andel fellesformue

Kr 14 104

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Husabøryggen Borettslag

Organisasjonsnummer

919065540

Andelsnummer

28

Om borettslaget

Husabøryggen borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 30 enheter.

Boligselskapets organisasjonsnummer er 919065540.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Forsikringsavtale

Husabøryggen borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 91983062.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Informasjon fra innkalling til generalforsamling avholdt den 07.04.25

*Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Råteskade- som skyldtes fulle stikkontakter med vann på grunn av monteringsfeil fra elektriker.

- Manglende PQ beregninger på sprinkel anlegget.

- Manglene trykk fra energibrønnen og oppdagelse av feil montering av magnetitt filter som forårsaket at anlegget ble fult av magnetitt som igjen kan ha skadet anlegget.

- Fasadevask

- Feil på franske balkonger hos de kommunaleboligene.

- Få ned kostnader på enkelte poster knyttet borettslaget.

- Jobbe proaktivt for å bygge ett godt borettslag for fremtiden.

Avsluttet avtalene med vaktmester/gartnertjenesten fra bate, Team VVS, TKS heis, Bravida og Allrent.

- Nye avtaler: Madland elektro, Lyse avregning på fjernvarme og el bil lader, Schindler heis, Sopihop som gartner/soping, strøing og måking av fellesområdet, Ragnar Svensen

som rørlegger, Heltrent vask av fellesoppgangene, Aktiv sprinkler på sprinkel anlegget i garasjen.

Uendret avtale : Suverent på vask av vinduer

HMS-arbeid:

- Nye Nødlys

- Nye utelys/stikkontakter

- Nytt garasjelys

- Satt i gang tiltak for å få slutt på bruk av parkeringsplass som oppbevaring av gjenstander o.l. For å sikre at brann tiltak er i henhold til retningslinjer og regler.

*Styrets planer fremover

Styret har som målsetting videre å sørge for at anlegget på fjernvarme blir optimalisert og i orden etter tidligere hendelse med Team VVS hvor det var manglende kompetanse

som forårsaket problemer. Det viser også at borettslaget har betalt mer i strøm på grunn av manglende trykk på energibrønn og fullt i magnetitt i anlegget. Fortsette tjenestetilbudet på henting av avfall fra kommunen to ganger i året - en gang i mai og en gang mellom sep og okt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 135638906, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.07.2024: 2.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 281

Saldo per 29.07.2024: 43 828 752

Andel av saldo: 1 164 082

Første termin/første avdrag: 31.01.2018 (siste termin 30.11.2047)

Fastrente 12 terminer

Fastrente 20 år til juli 2038

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper

aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 929 i Stavanger kommune. Andelsnr. 28 i Husabøryggen Borettslag med orgnr. 919065540

Tinglyste heftelser og rettigheter

2017/1185095-2/200 26.10.2017

21:00

FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 226

Kan fritt pantsettes

2017/1185095-3/200 26.10.2017 PANTSETTELSESERKLÆRING

21:00

Beløp: NOK 100 000

Panthaver: STAVANGER KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 226

2017/1185095-4/200 26.10.2017

21:00

FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 226

Tilbakekjøpsrett ved salg innen 5 år

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.09.2017

Det er utstedt ferdigattest på parkeringskjeller datert 14.09.2017

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.09.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Dette i følge:

*reguleringsplan

Id 2578P

Navn Detaljregulering for Husabøryggen, felt 7.1. Hundvåg bydel.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 12/14/2015 00:00:00

Bestemmelser 2578P bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 1403.96 kvm

Bestemmelseomrnavn #1

Rpbestemmelsehjemmel 2 - Vilkår, bruk

Areal 5.45 kvm

Hensynsonenavn H140_

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 3.4 kvm

Hensynsonenavn H140_

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 4.45 kvm

Hensynsonenavn S3

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 4.45 kvm

Hensynsonenavn S4

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 18.88 kvm

Hensynsonenavn S2

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 42.8 kvm

Hensynsonenavn S1

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 16.9 kvm

Hensynsonenavn S3

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 458.73 kvm

Feltnavn B1

Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal 569.01 kvm

Feltnavn B2
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal 35.21 kvm
Feltnavn TR1
Rparealformal 1500 - Andre typer anlegg
Areal 27.31 kvm
Feltnavn HC
Rparealformal 2080 - Parkering
Areal 19.02 kvm
Feltnavn RV
Rparealformal 1550 - Renovasjonsanlegg
Areal 827.42 kvm
Feltnavn B4
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal 422.78 kvm
Feltnavn B3
Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal 61.85 kvm
Feltnavn f_P1
Rparealformal 2080 - Parkering
Areal 166.67 kvm
Feltnavn f_K1
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 278.32 kvm
Feltnavn F4
Rparealformal 1600 - Uteoppholdsareal
Areal 341.73 kvm
Feltnavn F1
Rparealformal 1600 - Uteoppholdsareal
Areal 340.08 kvm
Feltnavn f_UT2
Rparealformal 1600 - Uteoppholdsareal
Areal 196.15 kvm
Feltnavn F3
Rparealformal 1600 - Uteoppholdsareal
Areal 335.53 kvm
Feltnavn f_L1
Rparealformal 1610 - Lekeplass
Areal 1914.39 kvm
Feltnavn f_GT1
Rparealformal 2014 - Gatetun

Id 2253
Navn Reguleringsplan for Husabøryggen sør 2

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10/19/2009 00:00:00
Bestemmelser 2253 bestemmelser vedtatt 05.06.2025.pdf
Delarealer
Areal 0.32 kvm
Feltnavn
Regform 322 - Gangvei
Areal 0.2 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0.1 kvm
Feltnavn _GS
Rporealformal 2015 - Gang- og sykkelveg
Areal 0.08 kvm
Feltnavn KV
Rporealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 0.11 kvm
Feltnavn G
Rporealformal 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2781
Navn Detaljregulering for Husabøryggen, felt 4.4 og 4.5
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2781
Navn Detaljregulering for Husabøryggen, felt 4.4 og 4.5
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2192
Navn Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser 2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf
Delarealer

Areal 4778.91 kvm
Bestemmelseomravn #1
Rpbestemmelsehjemmel 1 - Utforming
Areal 4778.87 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Rpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 102.11 kvm
Feltnavn AVT
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal 1517.14 kvm
Feltnavn KV
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 1803.34 kvm
Feltnavn AVT
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal 1356.28 kvm
Feltnavn AVT
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

*Kommuneplan
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 5994.97 kvm
Omravn B226
Kparealformal Boligbebyggelse

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Lampe over spisebord og alle smartpærer i belysningen medfølger ikke i handelen.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

1 160 328 (Andel av fellesgjeld)

3 910 328 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 919 659 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 927 559 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 930 359 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

30.10.2025









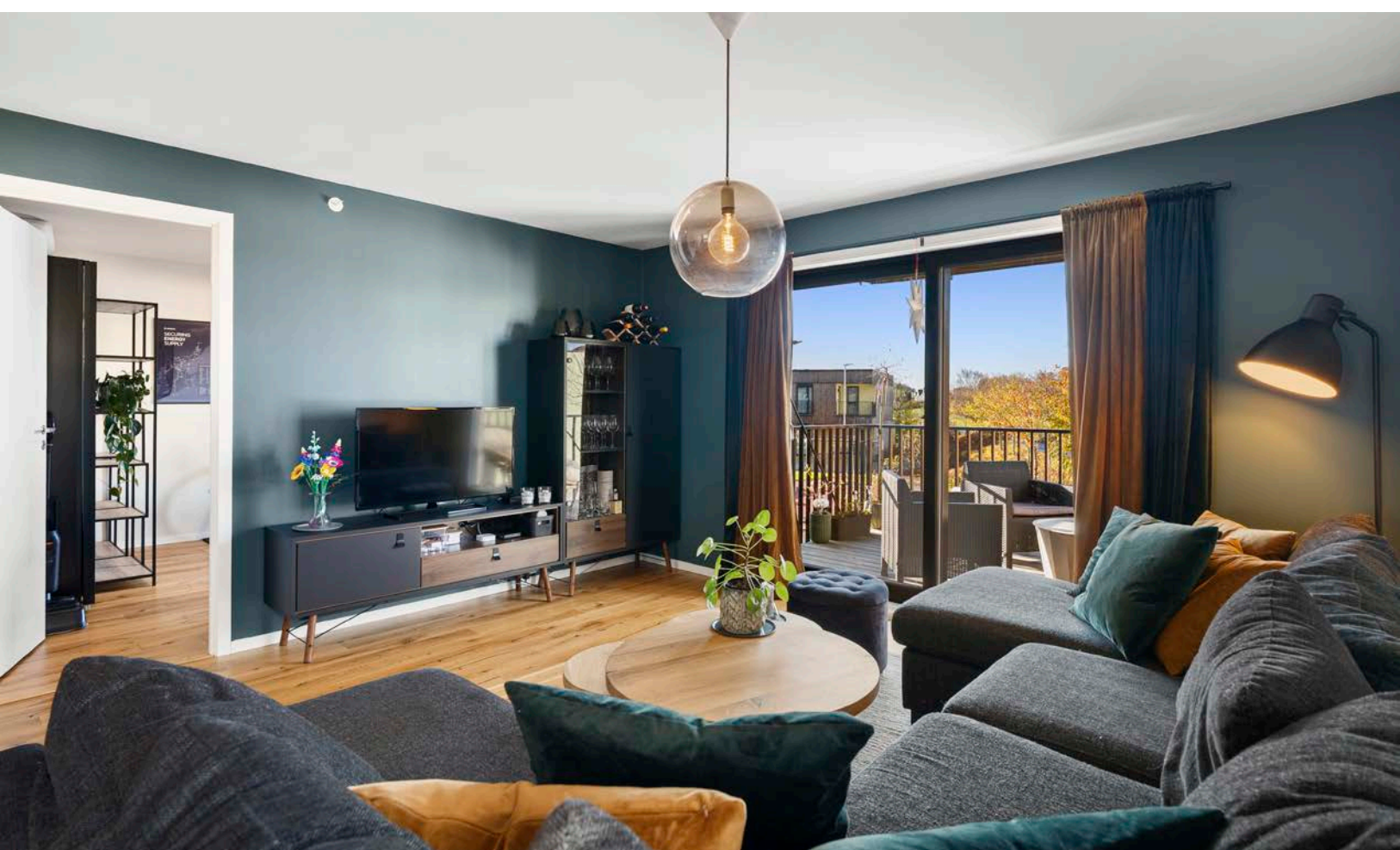




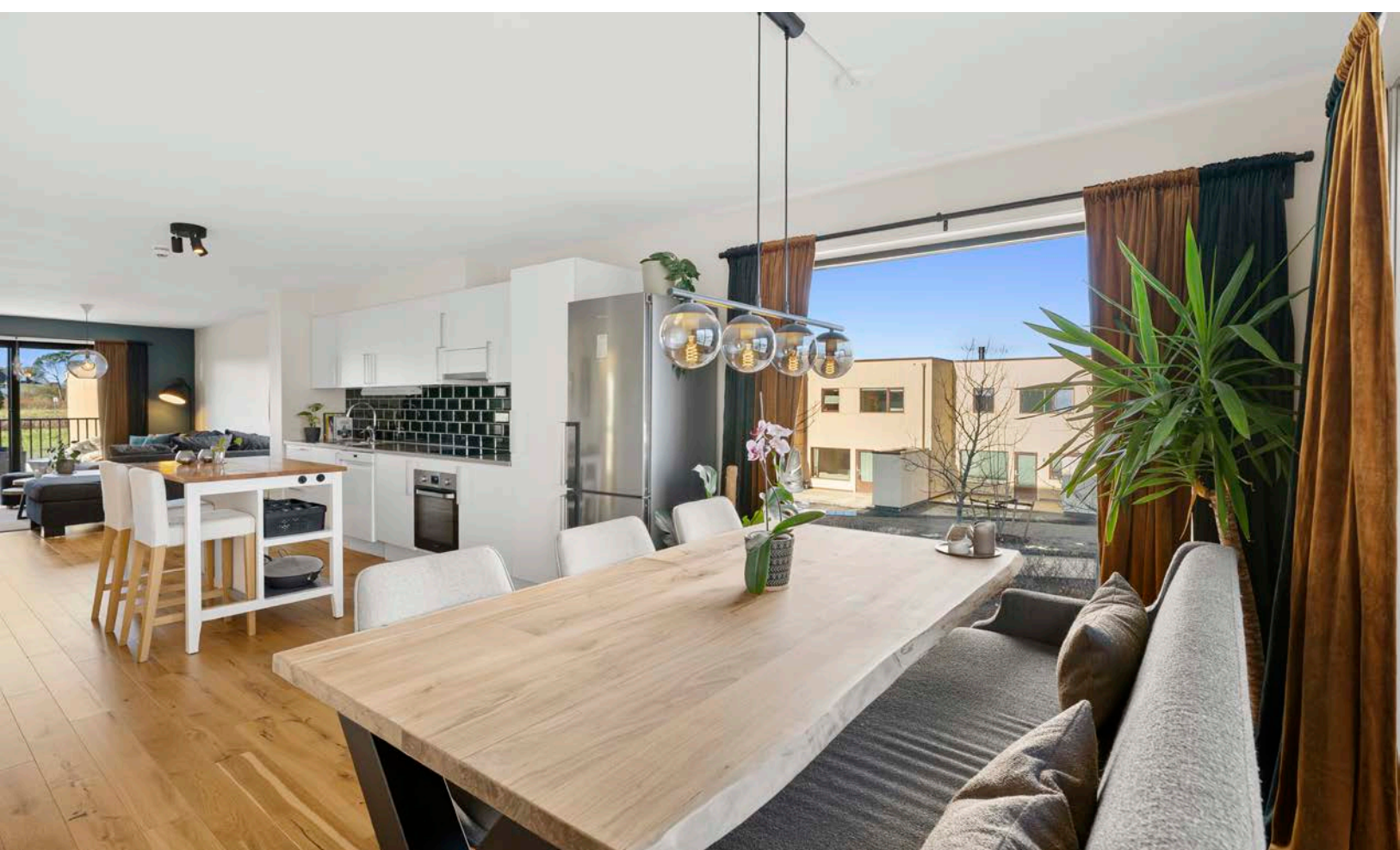
















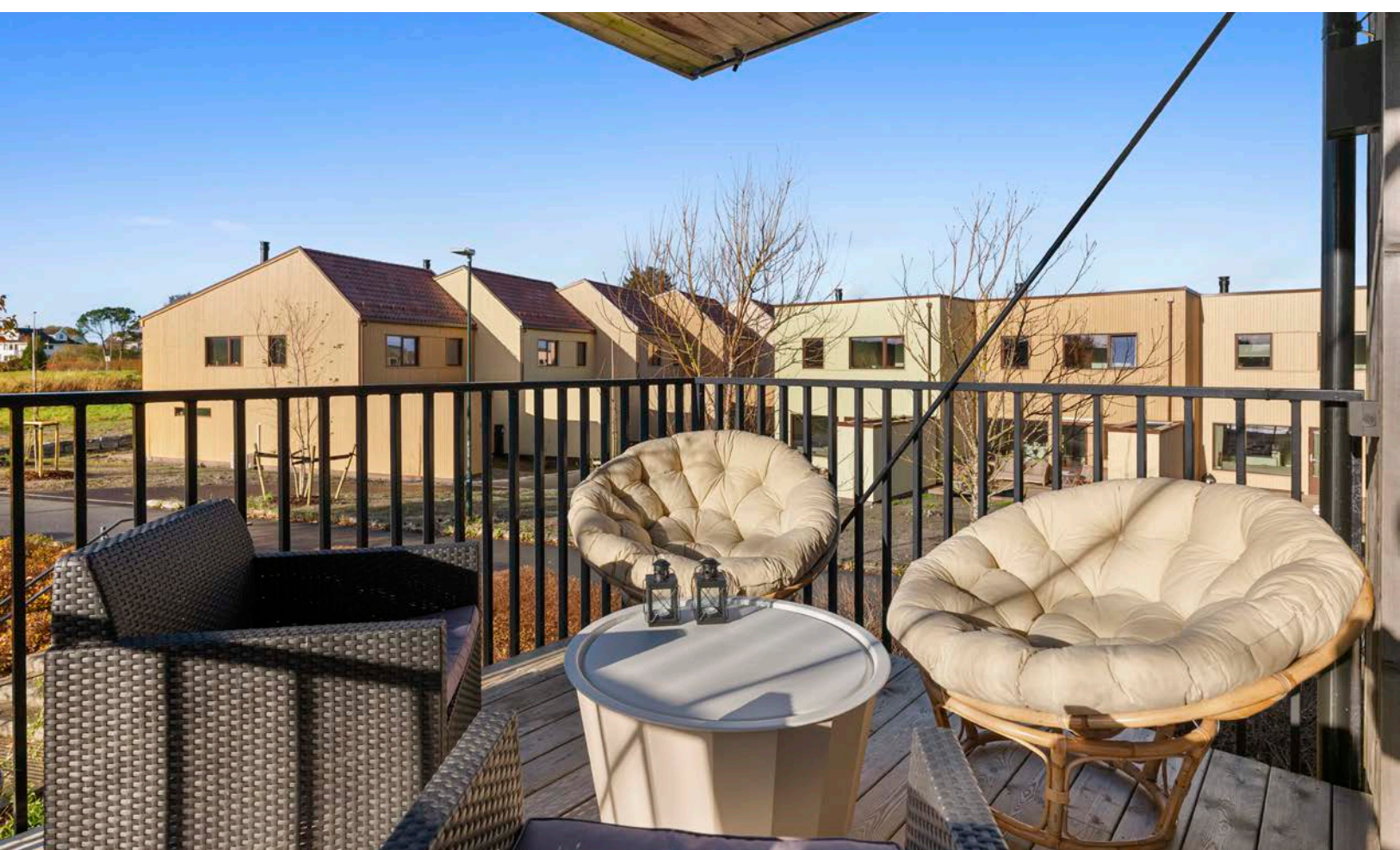




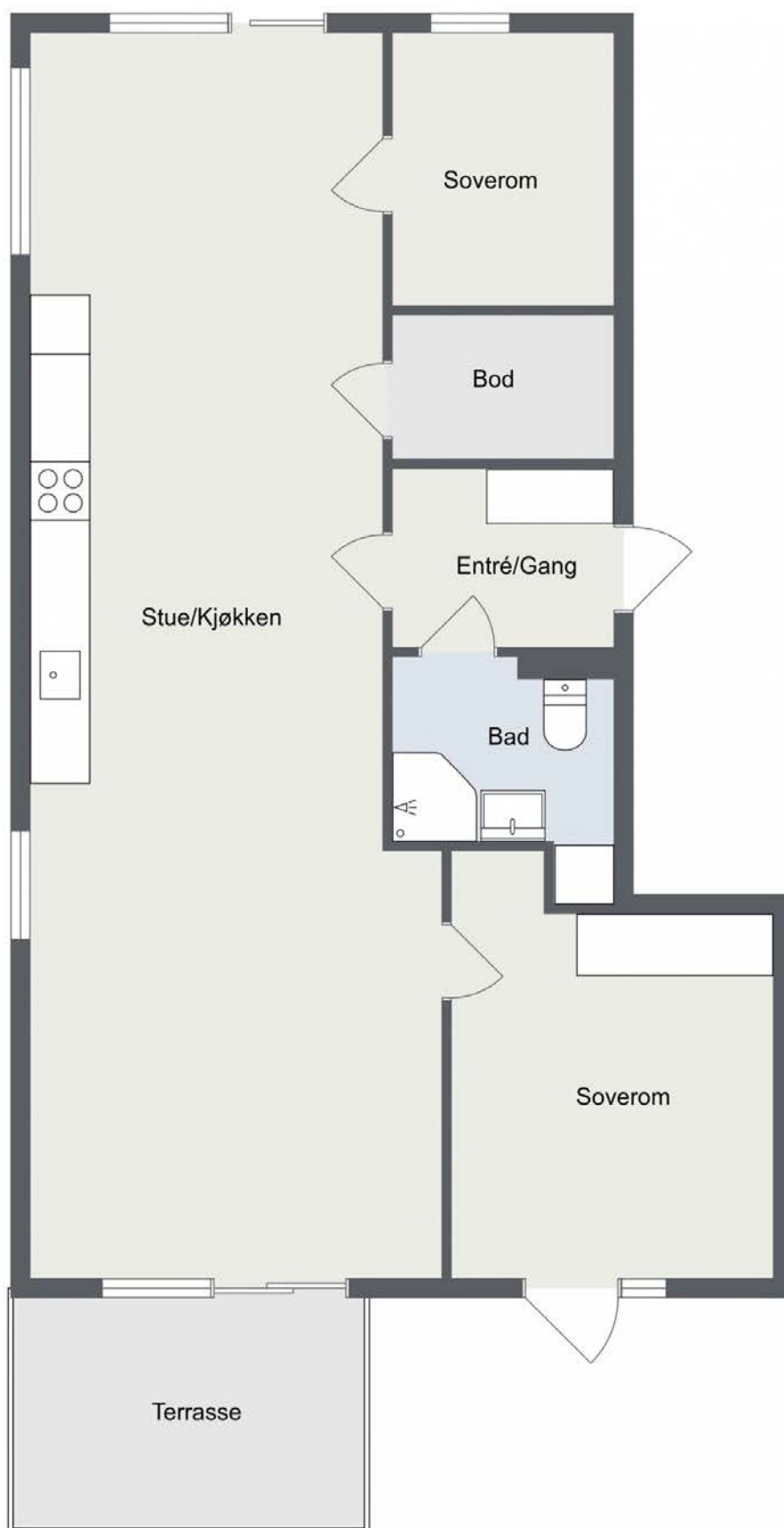












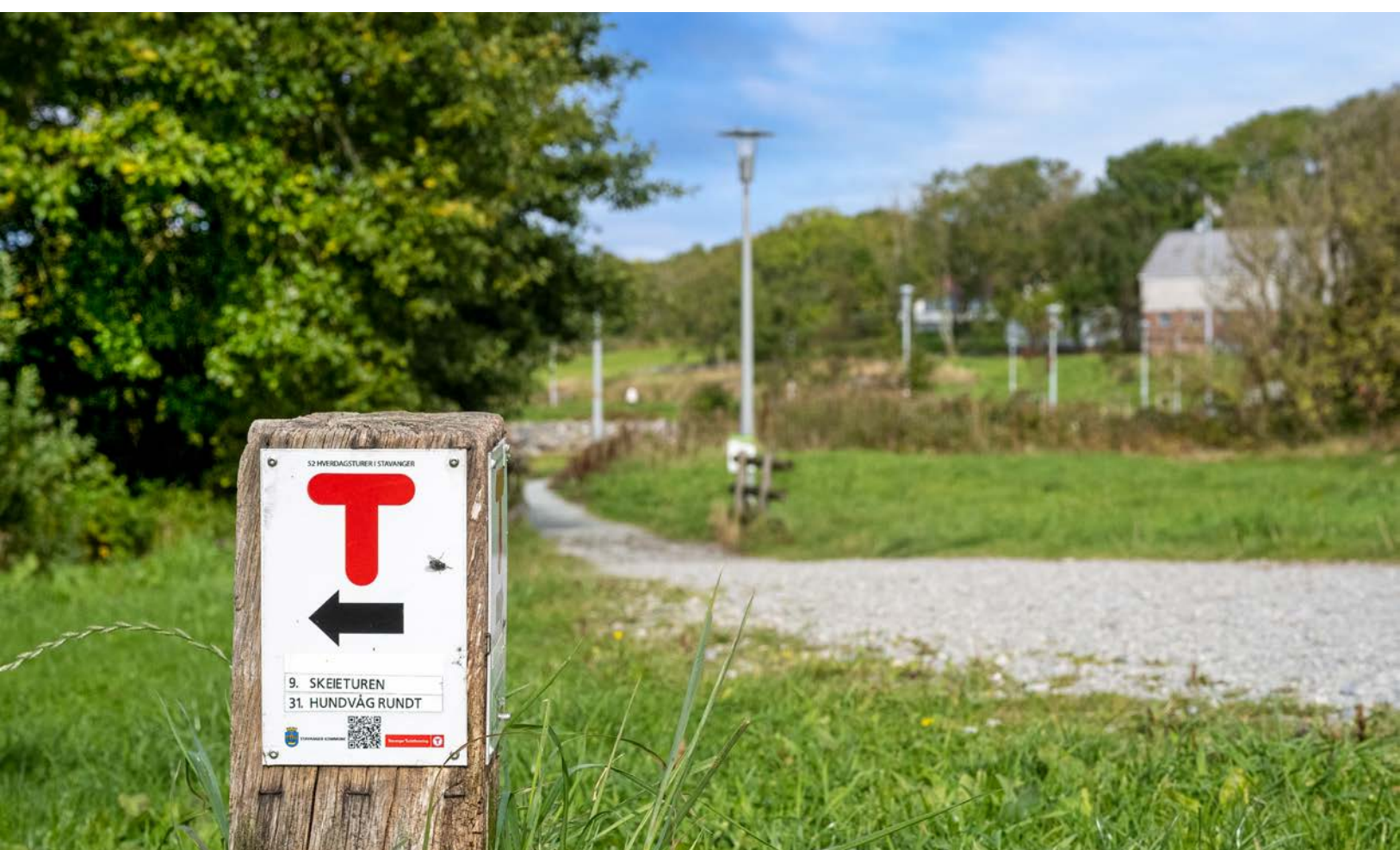
Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme.
Selger/megler fraskriver seg ansvaret for feil ved plantegningen.



















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sagafjords vei 230, 4085 HUNDVÅG

📖 STAVANGER kommune

gnr. 6, bnr. 929

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 12301-3457

Referansenummer: HJ7198

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkong i metall konstruksjon med terrassebord.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik iht NS3600.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest. Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av

ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vannbåren varme til bad og til radiator(ref kursoversikt).

Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivarettatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

El tilsyn i 2025.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

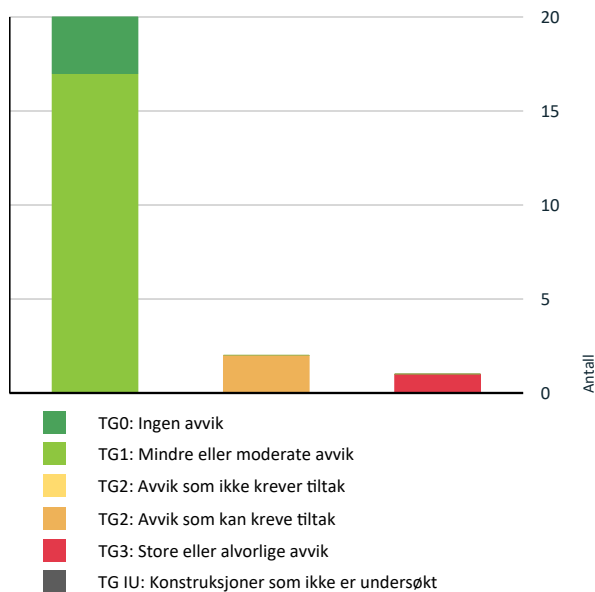
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

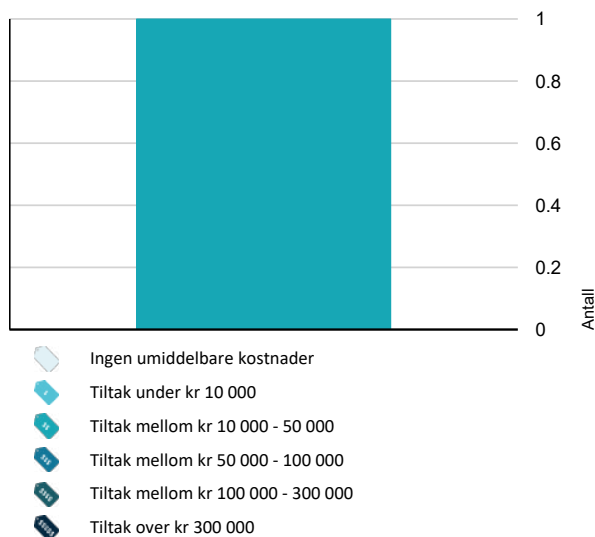
[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 3 Dører - 2

Dør på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en fuktskade i nedre del av foring på høyre side samt i en del av parketten. I dette området var det noe høyere målbar fukt enn i resten av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll og utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i metall konstruksjon med terrassebord.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNENDIG

🕒 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

🕒 TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er kursoversikt, men rørene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til bad og til radiator (ref kursoversikt).

Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivarett og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El tilsyn i 2025.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

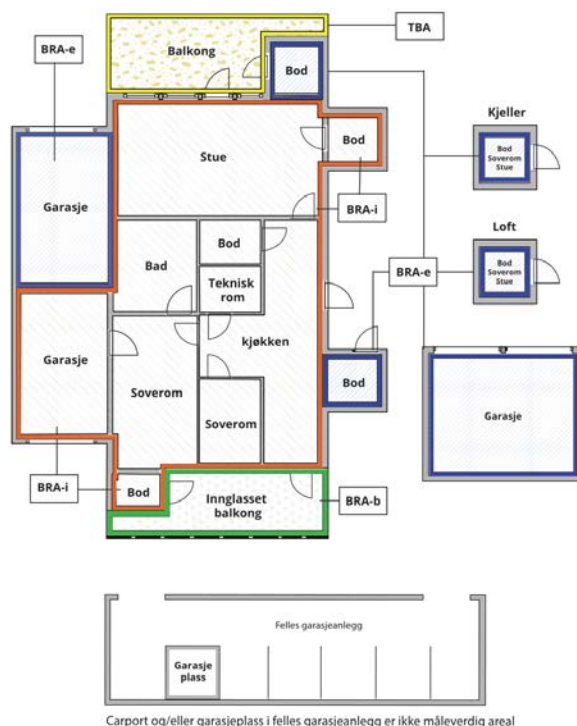
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	80			80	8
SUM	80				8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i parkeringskjeller, man må ut av leilighetsbygget for å komme inn til boden.

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)
Leilighet	76	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Marie Asbjørnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	929		0	5995.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagafjords vei 230

Hjemmelshaver

Husabøryggen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUSABØRYGGEN BORETTSLAG	919065540			Asbjørnsen Marie, Lelieveld Tim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i lavblokk/rekkehus beliggende på Hundvåg.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Siste hjemmelovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	27.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250069	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tim Lelieveld	Marie Asbjørnsen
Gateadresse	
Sagafjords vei 230	
Poststed	Postnr
HUNDVÅG	4085
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige (via borettslaget)
Polise/avtalnr.	91983062

Document reference: 1413250069

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under service av kombiskap tidligere i oppdaget rørlegger at det ikke er signal mellom termostat og aktuatoren som styrer gulvvarmen på badet. Vi har ikke lagt merke til dette da gulvvarmen er på, og vi har ikke hatt behov for å skru den av.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp nytt speilskap, servant med skap og høyskap.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har blitt gjennomført service i kombiskap i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Ragnar Svensen AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en vannskade ved balkongdør på det store soverommet (TG3 nevnt i tilstandsrapporten). Slik jeg har forstått det så kommer det av en ødelagt slepelist. Denne skal bli byttet, samt foringen rundt døren skal bli byttet, og gulvet skal bli fikset av Front Bygg i løpet av de neste ukene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi oppdaget noen få skjeggkre tidligere i år. Fikk inn PELIAS Norsk Skadedyrkontroll til å legge ut åte. Vi har ikke sett noe tegn til skjeggkre etter det.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vi fikk gjennomført en ventilasjonsrens tidligere i år, samt bytte av filter. Vi har også ett ekstra sett med filter som kan medfølge leiligheten.

Arbeid utført av

Thylo - Skadedyrkontroll og inneklima

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde el-tilsyn tidligere i år av Rejlers Elsikkerhet AS, hvor det ble oppdaget at fire sikringer er ødelagt. Det blir fikset av Bravida i løpet av de neste ukene.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-lader fra Zaptec tilhørende leiligheten i felles garasjeanlegg (egen parkeringsplass). Lading via app, med egen faktura.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget engasjerte firma til å utbedre en råteskade- som skyldtes fulle stikkontakter med vann på grunn av monteringsfeil fra elektriker.

Arbeid utført av

Usikker, i regi av borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250069

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tim Lelieveld	214fe2e12fd09df7a03555 d21b87f3440b9a408c	29.10.2025 20:31:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Asbjørnsen	03c6661de1dda1e4ca9e19 997cc0516fac7fdd4f	29.10.2025 20:29:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse: Sagafjords vei 230, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/929/0/0
Dato: 2025-10-16
Målestokk: 1:1000



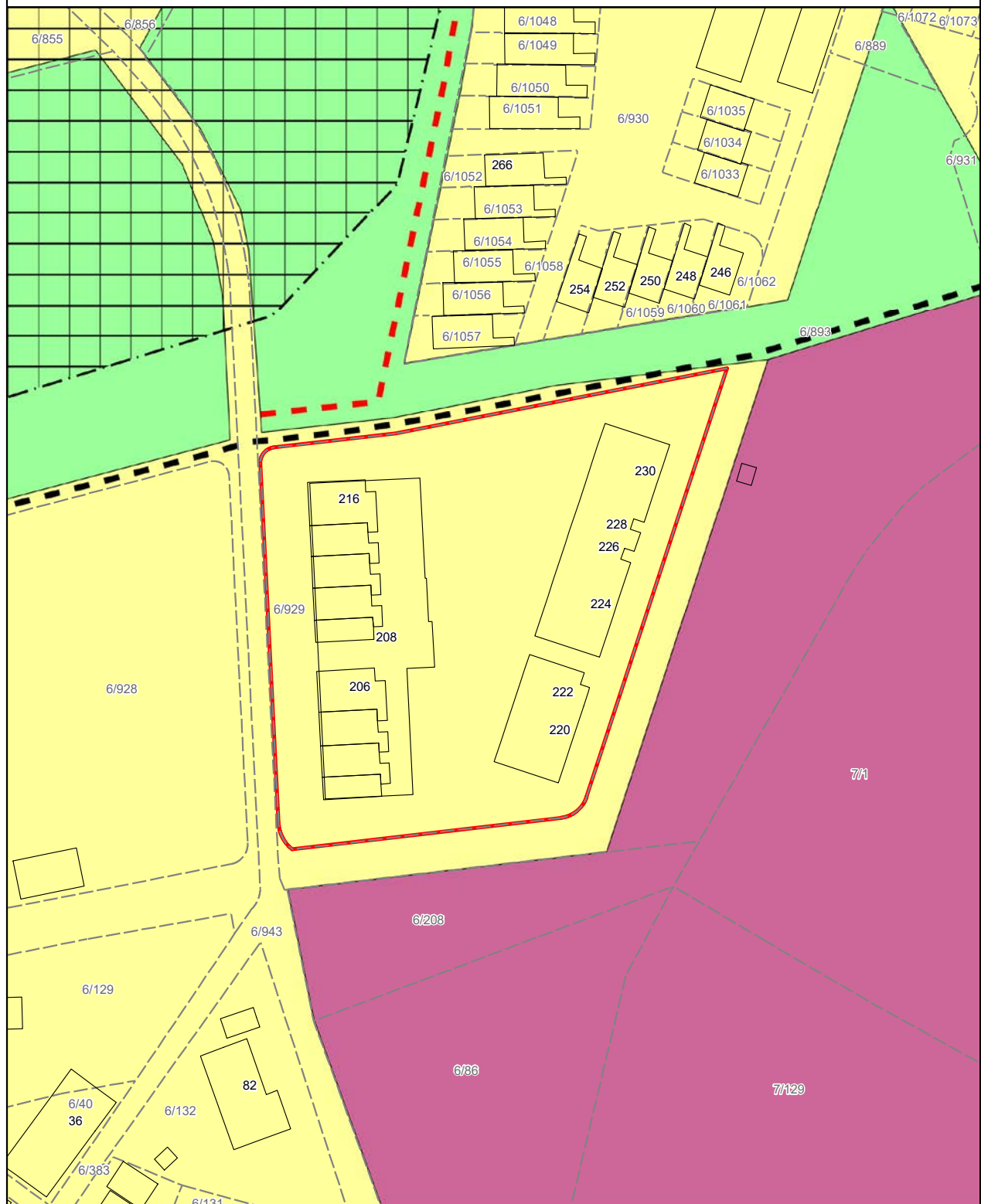
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Adresse: Sagaffjords vei 230, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/929/0/0
Dato: 2025-10-16 Planident:
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttreldse

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024



Reguleringsbestemmelser for plan 2578P, detaljregulering for Husabøryggen, felt 7.1 innenfor plan 2253, Hundvåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.12.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Planen skal legge til rette for boliger med tilhørende anlegg.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende vedlegges:

§ 2.1 Utomhusplan

Utomhusplan i målestokk 1:200 skal redegjøre for opparbeidelse og bruk av de ubebygde deler av planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass.

Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplaner skal utarbeides av fagkyndige i henhold til "Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland", og være godkjent av kommunen (parkavdeling) før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.2 Kvalitets- og miljøprogram

Føringar gitt i Kvalitets- og miljøprogram (datert 05.11.2015) skal legges til grunn ved søknad om tillatelse.

§ 2.3 Formingsveileder

Føringar gitt i Formingsveileder (datert 05.11.2015) skal legges til grunn ved søknad om tillatelse.

§ 2.4 Tekniske planer og redegjørelse for blågrønn faktor

Sammen med byggesøknad skal tekniske planer for vei og VA foreligge og redegjørelse for blågrønn faktor (BGF).

§ 3 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal foreligge godkjent tiltaksplan iht. forurensningsforskriften kap.2.

Hundvågveien skal stenges, nettstasjon må være driftsatt og nedgravde avfallsbeholdere f_RV skal være etablert før boliger innenfor felt 7.1 kan tas i bruk.

Kvartalslekeplass 2 (vist i plan 2253) skal være opparbeidet før brukstillatelse av over 20 boliger samlet i felt 7.1, 7.2 og 7.3 kan gis.

Alle felles anlegg skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Krav til kvalitet

Det skal stilles høye krav til kvalitet på arkitektur, materialer, uteanlegg, energibruk, universell utforming og miljø. Fargesettingen skal være i samklang med omgivelsene og enhetlig innenfor planområdet. Bebyggelsen skal ha en lett karakter og fasader hvor tre er hovedmateriale.

§ 4.2 Miljøkrav

I byggene skal miljø- og energiltak utover minimumskravene i TEK 10 innarbeides. Byggene skal oppfylle Husbankens energikriterier.

Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimavennlige og giftfrie byggematerialer ved utforming og utbygging av området.

Overvann skal håndteres og fordrøyes lokalt med bruk av regnbed og fordrøyningsbasseng. Det skal oppnås en blågrønn faktor (BGF) på 0,7.

§ 4.3 Universell utforming

Boliger og uteanlegg skal være universelt utformet iht. Husbankens kriterier og NS 11001 Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger.

§ 4.4 Støy

For bygg- og anleggsperioden legges T-1442 pkt. 4 til grunn.

§ 4.5 Felles parkering

Det skal være maksimalt 1,2 bilplass og minimum 3 sykkeloppstillingsplasser pr. leilighet. Min. 5% av bilplassene skal være reservert for og tilpasset bevegelseshemmede. Parkering for biler og sykler skal i hovedsak skje i parkeringsanlegg under terreng. Det skal i tillegg etableres 5 bilparkeringsplasser på terreng for korttids-/gjesteparkering.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Boligbebyggelse, område B1-B4

Område B1-B4 skal bebygges med maksimalt 30 boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Planområdet tillates bebygget med maksimalt 3600 m² BRA. Parkering, boder og tekniske rom under terreng (dvs. der avstand til gjennomsnittlig terreng er 0,5 meter eller mindre) skal ikke medregnes i bruksarealet.

Maksimalt 40% av boligene kan oppføres i tre etasjer. Maksimalt gesimshøyder er angitt med kotehøyder på plankartet. Luftekanaler kan overskride tillatt byggehøyde der dette er nødvendig. Heisoppbygg tillates maksimalt 0,8 m over regulert gesims.

Område B1 og B2 skal bebygges med rekkehus i to etasjer som inneholder fireroms leiligheter på ca. 135 m² BRA.

Område B3 og B4 skal bebygges med bygg sammensatt av rekkehus over to plan og leilighetsbygg over tre plan. Rekkehusene skal ha fireroms leiligheter med areal på ca. 135 m², mens leilighetsbyggene skal ha treroms leiligheter på ca. 73 m².

Terrasser, balkonger og levegger kan ligge utenfor regulerte byggegrense, men skal plasseres innenfor formålsgrensene.

Material- og fargebruk på alle skjermvegger mellom private terrasser skal være lik. Skjermvegger skal være maks 2,1 m høye.

§ 5.2 Annen bebyggelse

Innenfor område TR1 skal det oppføres heis og trappehus i maksimalt en etasje over terreng som forbinder parkeringsanlegg under bakken med gatetunet. Nødvendig oppbygg for heis og ventilasjon tillates.

Bygningen skal være arkitektonisk og kvalitetsmessig tilpasset omkringliggende bygg. Det skal legges til rette for beplantning av trappehuset.

§ 5.3 Lekeplass, f L1

Lekeplass f_Lek1 er felles for alle boliger i felt 7.1.

Innenfor f_Lek1 skal det opparbeides en sandlekeplass iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Lekeplassen skal utformes variert, og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Det tillates etablert en felles sittegruppe. Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplassen.

§ 5.4 Områder for felles uteopphold, f UT1-f UT4

Uteoppholdsarealene f_UT1-f_UT4 er felles for alle boliger i felt 7.1, og skal opparbeides med beplantning.

Felles uteoppholdsareal nord fra B2 og B4 og sør fra B1 og B3 skal beplantes med trær og busker. Langs Hundvågveien skal felles uteoppholdsareal beplantes med buskrekke og lave bunndekkende planter.

§ 5.5 Felles renovasjonsanlegg, RV

Innenfor området skal det plasseres nedgravde avfallsbeholdere i tråd med kommunale retningslinjer. Anlegget skal være felles for alle boligene i felt 7.1.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

All trafikkanlegg skal dimensjoneres og opparbeides i henhold til Vegnorm for Sør-Rogaland.

§ 6.1 Kjøreveg, f K1

Området er felles for alle boliger innenfor planområdet, og benyttes til avkjørsel og rampe til p-anlegg under terreng. Rampen skal ha en minimum netto bredde på 3.6m og tilrettelegges for bruk av biler og sykler.

§ 6.2 Gatetun, f GT1

Areal regulert til gatetun, f_GT1, skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Felles gatetun skal opparbeides med variert dekke slik at det er egnet for bruk til lek, opphold, og adkomst for gående og syklende. Materialvalg i dekke, møblering, belysning og beplantning skal brukes aktivt for å oppnå dette. Det skal legges til rette for avskjermede sitteplasser og sykkelparkering.

Innenfor området skal det være mulig å foreta nødvendig kjøring til f_P1-f_P2 og til boligene i forbindelse med flytting, transport av syke o.l.

Langs gatetunets avgrensning i nord skal det etableres le-beplantning mot vinder fra nord og nordvest til å skjerme gatetunet.

Innenfor areal regulert til gatetun på østsiden av B3 og B4 skal det etableres beplantete områder og gangforbindelser mellom offentlig fortau og private/felles

innganger til B3 og B4. I tillegg skal det avsettes plass for sykler i nærheten av felles inngangene. Disse sykkelplassene kommer i tillegg til de tre plassene hver bolig har tilgang til i felles parkeringsanlegg.

§ 6.3 Parkering, f P1-f P2

Parkering på terreng skal være felles og benyttes til kortere stans ved henting, besøk og leveranser. Område f_P2 skal være forbeholdt bevegelseshemmede.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Frisikt

I områdene regulert til frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Felles parkeringsanlegg under terreng

Parkeringsanlegget er felles for alle boliger på felt 7.1.

Maksimal utstrekning er angitt med bestemmelsesgrense #1 på plankartet.

Tekniske rom samt boder for felles og privat bruk tillates i anlegget. Innvendig høyde skal ikke være mer enn 2,8 m.

I parkeringsanlegget skal det tilrettelegges for lading av el-biler.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK DAGSØNE SCHANCHEHOLEN - MADLAVEIEN

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 17.12.2015		pbl § 12-14
KBU 17.03.2016		pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen). Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer mellom Schancheholen og Madlaveien.

I samme reguleringsplan inngår nytt badeanlegg for "Gamlingen" da eksisterende anlegg må fjernes som følge av gjennomføringen av veganlegget. Planen skal legge til rette for opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle.

Dersom finansiering av planlagt kulvert ved Mosvatnet ikke er avklart i løpet av 2010, kan det etableres en etappeløsning uten kulvert i vist vegtrasè under kulverten. I byggesaken skal det redegjøres for nødvendig støyskjerming samt justeringer av gang-/sykkel- og turveger som berøres.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Gangvegen ved Vålandsskogen og endret plassering av fotballbanen på Kiellandmyra skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er etablert.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i området ved Kiellandmyra der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensete materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Tidsrommet mellom opphør i driften av dagens Gamlingen og klargjøring av tomt for nytt badeanlegg skal gjøres så kort som mulig, maks 6 måneder.

Dersom lekefunksjonen innenfor felt o_PP1 må opphøre mer enn 3 måneder som følge av anleggsarbeidene, skal det opparbeides erstatning for dette på areal anvist av Stavanger kommune.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Etter åpningen gjennomføres støymåling i de boligene som ligger nærmest tunnelåpningen. Eventuelle ytterligere støyskjermingstiltak langs veien eller på boligene vurderes etter at målingene er gjennomført.

Bebyggelsesplan for St. Svithuns-parken med plassering av g/s-sti legges frem for kommunalstyret for byutvikling for godkjenning.

Anleggsstøy

For anleggsperioden skal bestemmelser vedrørende bygg- og anleggsstøy i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO ₂ (timeverdi) :	150 µg/m ³ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM ₁₀ (døgnverdi):	50 µg/m ³ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012), er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggeplan/detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Dersom tiltak for å sikre innendørs støynivå vil være uheldig ut fra verneverdien av bygningen, kan innendørs støynivå på 35 dBA aksepteres. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg

Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Innenfor infrastruktursone (H_410) kan det ikke gjøres tiltak uten godkjent søknad til Stavanger kommune.

Restriksjonssone over tunnel

Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

§4 Bebyggelse og anlegg

Offentlig eller privat tjenesteyting o TJ – badeanlegg

Innenfor området skal det tilrettelegges opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle. Eksisterende bygg (Josephinestiftelsen) skal søkes bevart og inngå i anlegget. Til grunn for byggetillatelse skal det leveres detaljregulering for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- detaljert plassering av nye bygg eventuelt supplert med bevaring av eksisterende bygg for Josephinestiftelsen
- voksenbasseng på 12,5x25 m
- barnebasseng/plaskebasseng på minimum 310 m²
- varmekulper
- andre tilretteleggingstiltak som kan fremme formålet med planen
- terrengbearbeiding av hele planområdet

Det skal også redegjøres for hvor og hvordan parkering, varelevering og servicetilkomst er løst i og utenfor planområdet. Planen skal suppleres med gode illustrasjoner som viser anlegget i sammenheng med både bystrukturen (trehusbyen) og grøntstrukturen.

BRA er på maks 1000 m² innenfor planområdet. Dersom Josephinestiftelsen skal inngå i planen kan arealet økes med 200 m². Areal under terreng skal ikke regnes med. Inntil 50% av ny bebyggelse kan ha høyde på maks kote 46,5, for øvig skal høyden ikke overskride kote 44,5. Mot vest og nord tillates terrenget hevet til kote 41,5 ved formålsgrensen. Innenfor byggegrensene mot sør skal alle tiltak i eller på grunnen godkjennes av Statens vegvesen.

Avløpsanlegg o AA

Innenfor felt o_AA kan det settes opp teknisk bygg over sjakt til avløpstunnel under E39.

Energianlegg o E og bevaring av bebyggelse

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anleggsinstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen, vist med linje for bygg, kulturminner mm som skal bevares.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett.

Tekniske planer for støyskjerm forbi området regulert til energianlegg og adkomst for spesialtransport til tomten, skal godkjennes av Lyse.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Saksbehandling og kontroll i byggesaker

Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om byggesak. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur

Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene på kjørevegene kan endres med inntil 1 meter uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger

Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg

Området regulert til o_GS3 skal opparbeides som kjørbare gang- og sykkelveg, og skiltes med innkjøring forbudt for andre enn kjørende til Lyses trafo.

Annen veggrunn

I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Innenfor felt o_VT1 (annen veggrunn – tekniske anlegg) tillates oppført ventilasjonstårn med tilhørende tekniske installasjoner. Ventilasjonstårnet kan ha en grunnflate på inntil 40 m² og høyde på inntil 15 m. I forbindelse med gjennomføringen av veganlegget skal det utføres detaljerte utslippsberegninger for å bestemme omfang av, og behov for tiltakene. Anleggene skal søkes tilpasset omgivelsene. Detaljert utforming av tiltakene skal klarlegges gjennom byggesaksbehandling.

Innenfor felt o_VT2 kan det etableres utrykningsveg. Denne vegen skal ikke kunne benyttes til normal trafikk.

Ved Mosvatnet trafostasjon skal det tilrettelegges for at spesialkjøretøy (til bruk ved skifting av trafoer) skal kunne komme til feltet direkte via overordnet vegnett.

I krysset ved Schancheholen tillates det etablert egen beredskapsveg for utrykningskjøretøyer fra Fridtjof Nansens vei til E39.

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilen. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Parkering

De viste parkeringsplassene skal betjene friområdene med tilhørende funksjoner (Gamlingen, Kiellandmyra).

§6 Friområder

Alle friområder (o_FO1 – o_FO5 og o_PP1) som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig. Planer for etablering og istandsetting av alle friområdene skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendig for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

I område o_FO4 inngår idrettsplass og areal for lek. Dagens ballbane skal reetableres med tilsvarende standard og utstyr som i dag. Eiendommer i Lars Vaages gate som etter flytting får banen nærmere boligen, skal tilbys tett gjerde i nabogrensen.

Innenfor o_PP1 skal det både i anleggsfasen og ved reetableringen, vektlegges å sikre og eventuelt reetablere/supplere den omkransende vegetasjonen. All opparbeiding innenfor området skal tilpasses og ta hensyn til arealets historiske form.

Overvannshåndtering

I område o_AGH kan det tillates etablert overvannsbasseng etter nærmere detaljerte planer. Overvannsbassenget skal tilpasses friområdet og skal utgjøre en samlet del av en parkmessig opparbeidelse av område o_FO3.

§7 Hensynssoner

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

H350 Brann-/eksplosjonsfare

Dersom arealet over tunneltraséen skal bebygges, må tunnelen kles med brannhemmende plater innvendig for å unngå spredning i tilfelle av brann i tunnelen.

§ 8 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor bestemmelsesområde #9, #10 og #11 kan det ikke gjøres inngrep i grunnen uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Innenfor bestemmelsesområde #9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

- Kulverten tillates ikke overfylt med mer enn 1 meter masse fra overkant betong.
- Ved en eventuell fremtidig utskiftning av masser over kulverttaket, må dette gjøres seksjonsvis på langs av kulverttaket.
- Bruk av tjenestekjøretøy over kulvert begrenses til aksellaster på 80 kN og 40 kN. (Belastninger for gang- og sykkelvegbruer etter regelverk NS-EN 1991-2:2003).

Område for kommunaltekniske anlegg- spesialområde bevaring

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anlegginstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett. For øvrig som vist.

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK. DAGSØNE BUØY

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 29.01.2015	Tilføyd § 3 og 5	pbl § 12-14
Delegert 04.08.2015	Justert § 3 private veger	pbl § 12-14
Delegert 21.05.2025	Tilføyelse i § 4 vedr. I/L2	Pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Buøy og Hundvågkrossen.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i industriområdet på Buøy der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensete materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Bepantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegvesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO₂ (timeverdi) : 150 µg/m³ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM₁₀ (døgnverdi): 50 µg/m³ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon på de to kollene på øst- og vestsiden av Hundvågeveien under anleggsperioden. Vegetasjonen her skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve

sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg

Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel

Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

Private veger

V1 er regulert som felles privat veg. Denne sikrer atkomst til eiendommene 7/285 og 7/436 inkludert tilstøtende eiendommer gjennom KI2 og FO18.

§4 Byggeområde

Byggeområde bolig – B2

For B2 gjelder følgende: %BYA maks 30% eller maks BYA 180 m². Utforming og takform skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Maks gesims-/mønehøyde hhv. 5,2 og 7 meter.

Område for industri og lager - I/L1, I/L2 og I/L3

Området skal benyttes til industrivirksomhet. Virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligområder, tillates ikke. Nødvendige kontorbygg og velferdsbygg tilknyttet virksomheten tillates oppført.

Bebyggelsen kan etableres innenfor tillatte byggegrenser og føres opp i maksimal gesimshøyde 8,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m. Bygningenes detaljutforming og plassering skal avklares med kommunen gjennom byggesaksbehandling. Dette gjelder også for lager samt høyde og utforming av gjerder. For I/L2 er utnyttelse og høyder fastsatt på plankartet. Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet (stormflo), skal det redegjøres særskilt for høydeplasseringen.

All parkering og av-/pålessing skal skje på egen grunn. For den permanente bebyggelsen skal parkeringsdekningen minst tilsvare det som er fastsatt i parkeringsnormen for Stavanger kommune. Kommunen kan kreve at parkeringsdekning utover dette skaffes ved midlertidige variasjoner i virksomheten.

Område for kontor/industri - K/I2

Arealet kan kun benyttes som tilkomst og lagerområde for eksisterende bebyggelse inntil annet eventuelt blir bestemt i ny reguleringsplan.

§5 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker

Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket

omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur

Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger

Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn

I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert.(som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på original).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

VT1

Innenfor område VT1 tillates oppført bygg i tilknytning til bomstasjonen.

§6 Friområder

Friområde F 16, F17, F18

Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig.

Planer for etablering og istandsetting av friområder skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendige for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

§7 Kombinerte formål

Midlertidig trafikkområde

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at

anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK, DAGSØNE HUNDVÅG NORD

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 06.10.2016	Endret § 4	pbl § 12-14
Delegert 09.11.2018	Korrigert § 2 og tilføyd § 5	pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Hundvåg nord.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, før-reformatoriske bosettingsspor i form av ildsteder, kokegroper, stolpehull m.m. innenfor avgrensede områder på Lunde gnr. 4 og Skeie gnr.5 i Stavanger kommune. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Område F22 skal være merket og fysisk atskilt i anleggsperioden. Dette skal skje i samarbeid med kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune.

Grensen mellom FO21 i planen og hensynssone H730 skal sikres med gjerde før oppstart av anleggsarbeidene.

Bepantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegvesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO₂ (timeverdi) : 150 µg/m³ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM₁₀ (døgnverdi): 50 µg/m³ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskaphensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55Lden på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisktlinje og kjørevege eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg

Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel

Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §4.

§4 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker

Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jmf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur

Kjørevegene og gang-/sykkelvegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene for kjørevegene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveier

Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standardkrav fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn

I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Gangveg

Områder merket GG skal benyttes til offentlig gangareal.

Leskur

Områder merket LS skal benyttes til leskur på bussholdeplass. Arealene skal være offentlig.

Teknisk bygg

Området merket med TB skal benyttes til strømforsyning for Ryfylketunnelen.

Kollektivholdeplass

Områdene merket KHP skal benyttes til areal for offentlig busslomme.

Parkering

Området P2 skal benyttes av driftsarbeidere og andre tilknyttet strømforsyningsbygget til Ryfylketunnelen. Området f_P1 er regulert til felles parkering for beboere i Brosmekroken, og tillates oppført med 6 parkeringsplasser.

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på original).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Etappeløsning

Det tillates at atkomstvegen mellom de 2 rundkjøringene i en første etappe kan bygges ut med 2 felt og at fotgjengere og syklistene på G/S15 og G/S 16 krysser i plan.

§5 Hensynssone

Faresone – annen fare H390

Innenfor H390 kan det etableres helikopterlandingsplass og adkomstvei til denne iht. detaljplan godkjent av Parkavdelingen i Stavanger kommune og Riksantikvaren. Landingsplassen skal kun benyttes i nødstilfeller og ved eventuelle øvelser knyttet til Ryfastanlegget. Landingsplassen kan ikke benyttes til ordinær transport eller kommersiell helikoptervirksomhet. Landingsplassen skal gis en nedtonet utforming og skal ligge på terreng.

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730

Fredet bosetning-/aktivitetsområde, id 94802 ligger innenfor område markert med hensynssone H730 i plankartet. Bosetningsområdet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4a. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK TUNNELER I STAVANGER KOMMUNE

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekingen omfatter tunnelene i Stavanger kommune.

§2 Offentlige trafikkområder

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.



Reguleringsplan under bakken

Adresse: Sagafjords vei 230, 4085 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 6/929/0/0

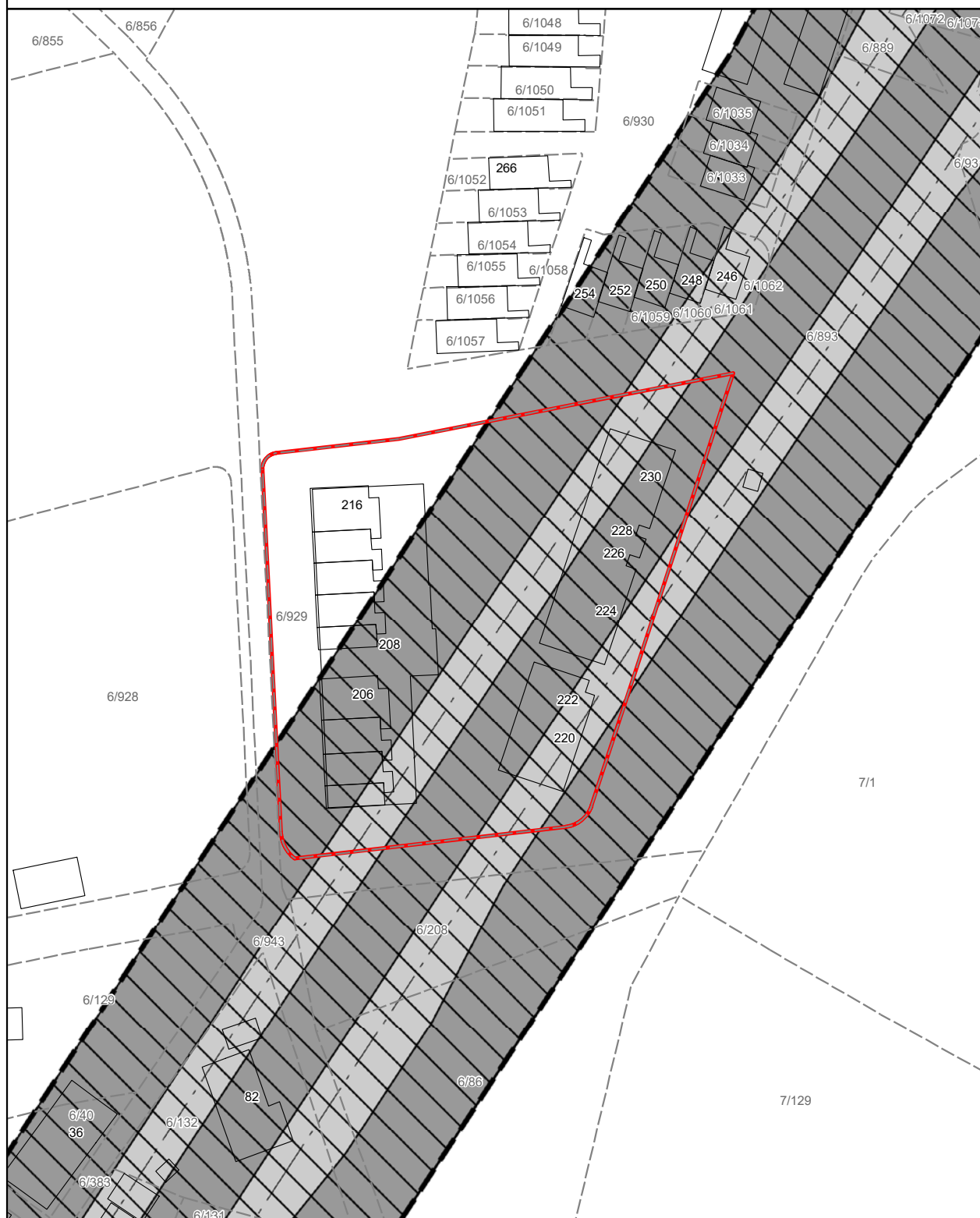
Dato: 2025-10-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192

Ikkrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Sagafjords vei 230, 4085 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 6/929/0/0

Dato: 2025-10-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2781

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	6	Bruksnr	929	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner	

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid	Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken	Midlertidige forbud
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner bunn	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	5994.97 kvm		
Omrnavn	B226		
Kparealformal	Boligbebyggelse		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2578P
----	-------

Navn	Detaljregulering for Husabøryggen, felt 7.1. Hundvåg bydel.	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/14/2015 00:00:00	
Bestemmelser	2578P bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	1403.96 kvm
	Bestemmelseomrnavn	#1
	Rpbestemmelsehjemmel	2 - Vilkår, bruk
	Areal	5.45 kvm
	Hensynsonenavn	H140_
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	3.4 kvm
	Hensynsonenavn	H140_
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	4.45 kvm
	Hensynsonenavn	S3
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	4.45 kvm
	Hensynsonenavn	S4
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	18.88 kvm
	Hensynsonenavn	S2
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	42.8 kvm
	Hensynsonenavn	S1
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	16.9 kvm
	Hensynsonenavn	S3
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	458.73 kvm
	Feltnavn	B1
	Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
	Areal	569.01 kvm
	Feltnavn	B2
	Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
	Areal	35.21 kvm
	Feltnavn	TR1
	Rparealformal	1500 - Andre typer anlegg
	Areal	27.31 kvm
	Feltnavn	HC
	Rparealformal	2080 - Parkering
	Areal	19.02 kvm
	Feltnavn	RV
	Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg

Areal	827.42 kvm
Feltnavn	B4
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	422.78 kvm
Feltnavn	B3
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	61.85 kvm
Feltnavn	f_P1
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	166.67 kvm
Feltnavn	f_K1
Rparealformal	2011 - Kjøreveveg
Areal	278.32 kvm
Feltnavn	F4
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	341.73 kvm
Feltnavn	F1
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	340.08 kvm
Feltnavn	f_UT2
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	196.15 kvm
Feltnavn	F3
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	335.53 kvm
Feltnavn	f_L1
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	1914.39 kvm
Feltnavn	f_GT1
Rparealformal	2014 - Gatetun
Id	2253
Navn	Reguleringsplan for Husabøryggen sør 2
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/19/2009 00:00:00
Bestemmelser	2253 bestemmelser vedtatt 05.06.2025.pdf
Delarealer	
Areal	0.32 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	0.2 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0.1 kvm
Feltnavn	_GS
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	0.08 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveveg
Areal	0.11 kvm
Feltnavn	G
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2781
Navn	Detaljregulering for Husabøryggen, felt 4.4 og 4.5
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2781
Navn	Detaljregulering for Husabøryggen, felt 4.4 og 4.5
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/08/2008 00:00:00**Bestemmelser** [2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf](#)**Delarealer**

Areal	4778.91 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming
Areal	4778.87 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Rpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	102.11 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal	1517.14 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	1803.34 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal	1356.28 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Askim Lantto Arkitekter mnal AS
St Olavsg 3
0165 OSLO

Dato: 14.09.2017
Saksnummer: 16/00875-11
Deres ref.: Niels Marius Askim

Ferdigattest Gnr/bnr 6/929 - parkeringskjeller

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Sagafjords vei
Askim Lantto Arkitekter mnal AS
Prosjektseksjonen/ Rolf Robert Ness
2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 06.09.2017.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 01.03.2016

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 28.04.2017.

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

Du kan klage på vedtaket

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

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

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrresgate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Askim Lantto Arkitekter mnal AS
St Olavsg 3
0165 OSLO

Dato: 14.09.2017
Saksnummer: 16/00863-10
Deres ref.: Niels Marius Askim

Ferdigattest Gnr/bnr 6/929 - boligblokk

Byggestedsadresse	Sagafjords vei 224, 226, 228 og 230
Ansvarlig søker	Askim Lantto Arkitekter mnal AS
Tiltakshaver	Prosjektseksjonen/ Rolf Robert Ness
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 06.09.2017.

Kommunens vedtak

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

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 01.03.2016

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 28.04.2017.

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

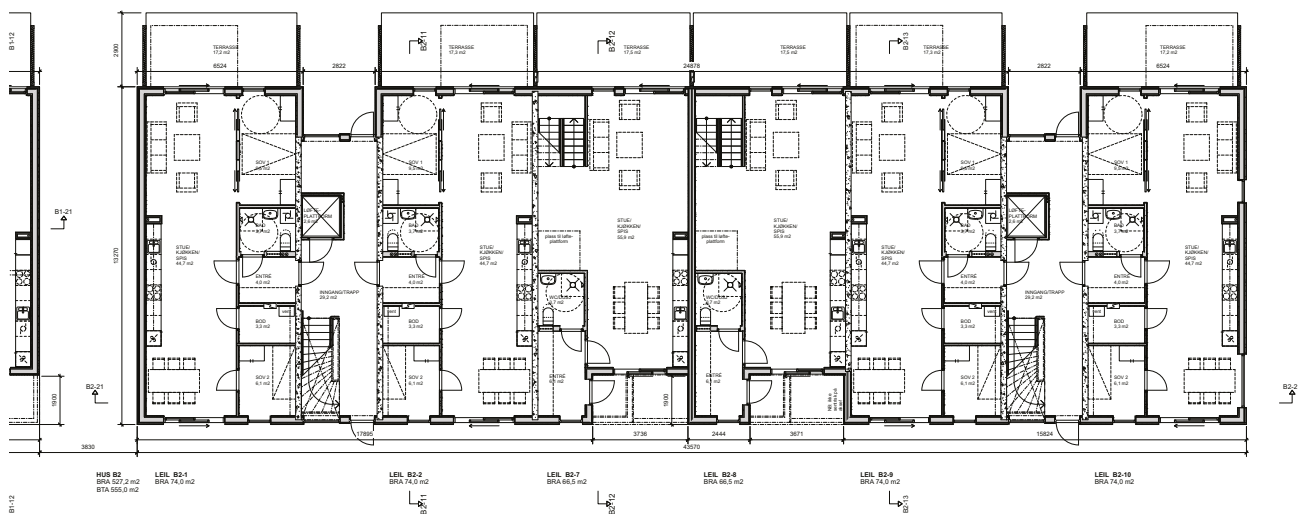
Du kan klage på vedtaket

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

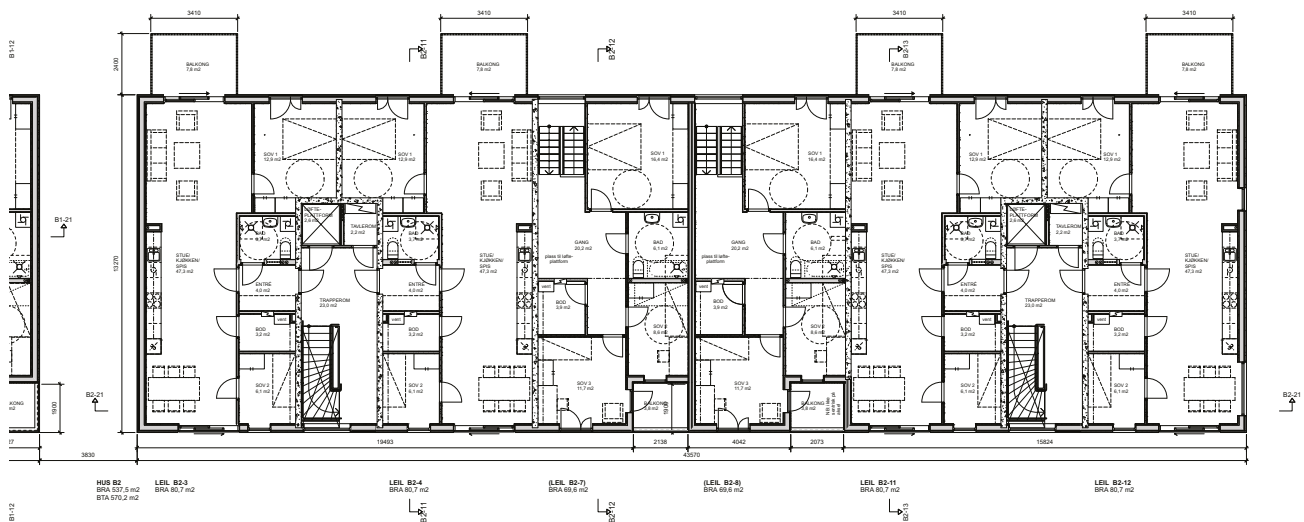
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrresgate 23

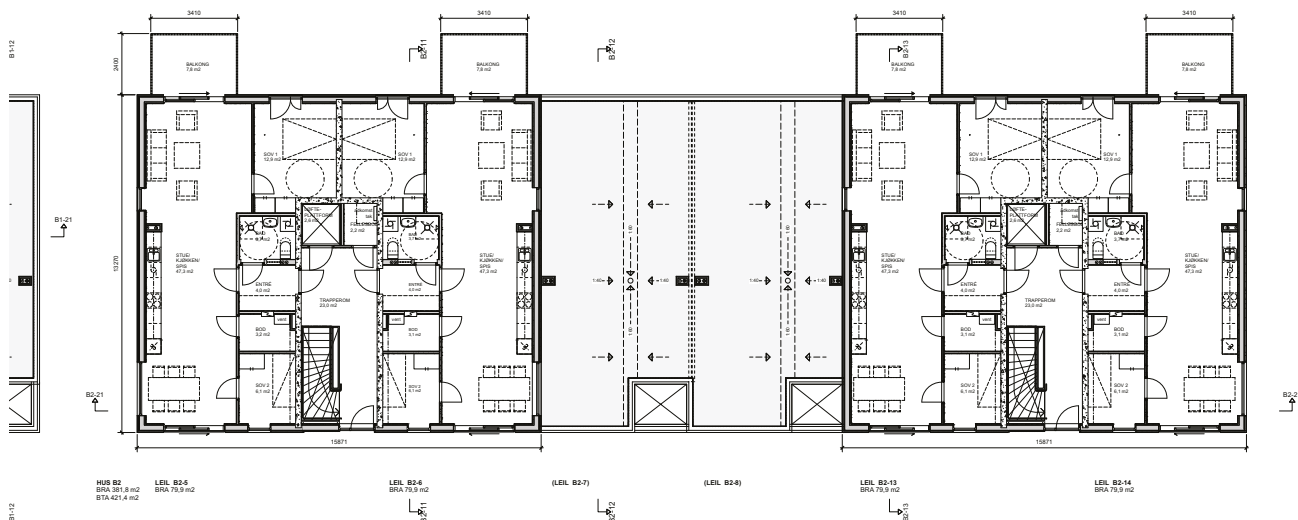
Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226



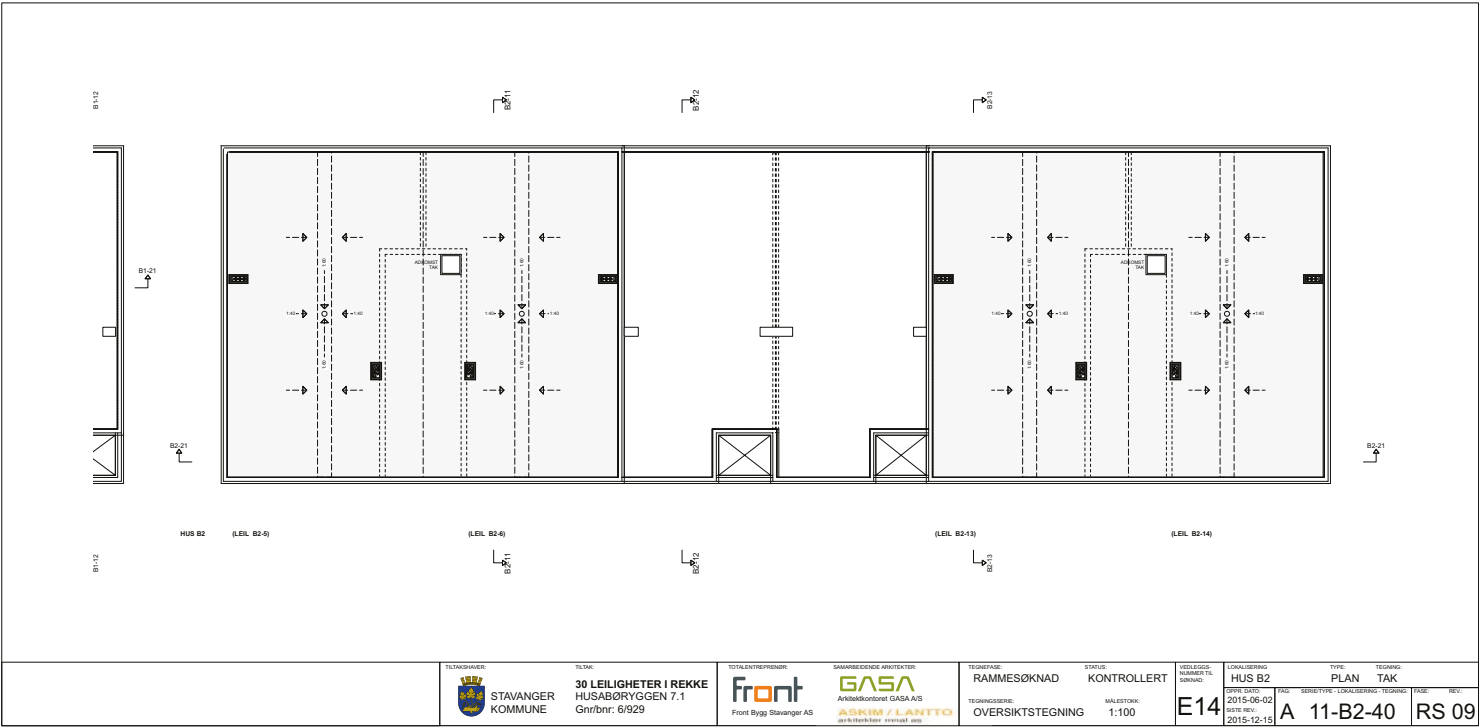
TEKSCHAUER  STAVANGER KOMMUNE	TITEL 30 LEILIGHETER I REKKE HUSABØRYGGEN 7.1 Gnr/bnr: 6/929	TOTALENTREPRENØR front Front Bygg Stavanger AS	SAMVÅRSGRANSE ARKITEKTER GASA Arkitektkontor GASA AS ASKIM / LANTO arkitektkontor i Stavanger AS	TEKSSTASE RAMMESØKNAD OVERSIKTSTEGNING STORLEK KONTROLLERT MALETTOK 1:100	VEILEDINGS- SAMMENS TEKS E11 DATED 2015-06-02 SØKE REV. 2015-12-15	LOKALISERING HUS B2 PLAN 1. ETASJE TYPE PLAN TEKSING 11-B2-10 RS 09
--	--	---	--	---	--	---



TEKSISMALE  STAVANGER KOMMUNE	TILSAG 30 LEILIGHETER I REKKE HUSABØRYGGEN 7.1 Gnr/bnr: 6/929	TOTALENTREPRENØR front Front Bygg Stavanger AS	SAMVÅRSGRANNS ARKITEKTER GASA Arkitektkontor GASA AS ASKIM / LANTTO arkitektkontor innviert.no	TEKNISKE RAMMESØKNAD KONTROLLERT TEKNISKE OVERSIKTSTEGNING MALETT 1:100	VEDLEGG SAMMENS E12	LOKALISERING HUS B2 2015-06-02 2015-12-15 TYPE PLAN 2. ETASJE TEKSISMALE A 11-B2-20 RS 09
--	---	---	--	---	---------------------------	--



TEKSCHAUER  STAVANGER KOMMUNE	TITEL 30 LEILIGHETER I REKKE HUSABØRYGGEN 7.1 Gnr/bnr: 6/929	TOTALENTREPRENØR front Front Bygg Stavanger AS	SAMVÅRSGRANSE ARKITEKTER GASA Arkitektkontor GASA AS ASKIM / LANTTO arkitektkontor innviert as	TEGNINGS- RAMMESØKNAD STORLEK KONTROLLERT TEGNINGSBESKRIVELSE OVERSIKTSTEGNING SKALSTOKK 1:100	VEDLEGG RAMMETL. E13 DOKUMENT 2015-06-02 SØKE REV. 2015-12-15	LOKALISERING HUS B2 PLAN 3. ETASJE TYPE 11-B2-30 TEGNING RS 09
--	--	---	--	---	---	---



Skjøte¹⁾

Innsenders navn Stavanger Boligbygg KF		 Doknr: 1185095 Tinglyst: 26.10.2017 STATENS KARTVERK
Adresse Postboks 8001		
Postnr. 4068	Poststed Stavanger	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 917 334 250	Ref. nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 1103	Kommunenavn Stavanger	Gnr. 6	Bnr. 929	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittliggendebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehuskjede ☒ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 103 450 000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 15 949 000 (se vedlegg)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 964 965 226	Navn Stavanger kommune	Ideell andel 1/1
--	----------------------------------	----------------------------

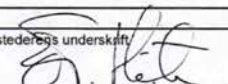
5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 919 065 540	Navn Husabøryggen Borettslag	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

SE VEDLEGG

Dato 26/10-17	Utsteders underskrift 
-------------------------	--

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
20/10-17	Spang
Utsteders underskrift ⁷⁾	
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Erik Thorsen Hirth	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	
2. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	
Bortfester underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift
20/10-17	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁴⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		

Noter:

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fyller begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato 10/10-17	Utstederens underskrift 
GA-5400 B	Skjøte

TINGLYSES I SKJØTE UNDER PUNKT 3 SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG

Overskjøting av eiendommen gnr/bnr: 6/929 gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

TINGLYSES I SKJØTE UNDER PUNKT 6 SÆRLIGE AVTALER

HEFTELSE PÅ EIENDOMMEN TIL FORDEL FOR STAVANGER KOMMUNE (964 965 226)
TINGLYSES SAMMEN MED SKJØTE FOR EIENDOMMEN GNR/BNR: 6/929

- a) Borettslagsandeler kan ikke overdras uten samtykke fra Stavanger Kommune
- b) Andeler kan likevel fritt pantsettes
- c) Panterett kr 100 000,- til Stavanger kommune

TILBAKEKJØPSRETT TIL STAVANGER KOMMUNE (964 965 226)
TINGLYSES SAMMEN MED SKJØTE FOR EIENDOMMEN GNR/BNR: 6/929

Stavanger Kommune (964 965 226) har rett til å kjøpe tilbake etablererbolig som etablereren skal selge i løpet av de 5 første årene etter at boligen er overdratt. Tilbakekjøpsretten gjelder kun førstegangsoverdragelse dersom ikke annet er spesifisert.

Unntatt fra dette er overdragelser til nærstående som er omtalt i lov om løysingsrettar av 9 desember 1994 § 8. Stavanger kommune beholder i disse tilfellene tilbakekjøpsretten overfor ny erverver, som overtar tidsprioriteten til etablereren.

Melding om at boligen skal selges må gis skriftlig til Stavanger kommune, som gis frist på 2 måneder for å gi skriftlig tilbakemelding på om løsningsrett til boligen skal utøves.

Dersom Stavanger kommune ønsker å kjøpe tilbake boligen, skal kjøpesummen fastsettes som følger:

Man tar utgangspunkt i boligens inngangsverdi som tilsvarer boligens kostpris. Det skal innhentes takst fra en eller flere offentlig godkjente takstmenn for å finne boligens markedsverdi på løsningsstidspunktet.

Differansen mellom boligens inngangsverdi og markedspris utgjør gevinsten. Denne gevinsten skal være gjenstand for fordeling mellom kjøperen og Stavanger kommune ut fra følgende formel;

$$\frac{(\text{markedspris(salgssum)} - \text{kjøpspris}) * \text{antall eiedager}}{365\text{dager} * 5\text{år}}$$

 **STAVANGER
BOLIGBYGG**
Postboks 8001, 4068 Stavanger



Husabøryggen borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Husabøryggen borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 07.04.2025, kl. 19:00

Øytun

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier 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 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Husabøryggen borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets 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 60.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

224 Husabøryggen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		4 065 372	4 065 372	4 105 241
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		71 640	71 640	78 800
Lading el-bil		37 303	15 203	0
Sum inntekter		4 174 315	4 152 215	4 184 041
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	68 460	68 460	68 500
Forretningsførerhonorar		78 468	74 880	82 500
Tilleggstjenester forretningsfører		30 175	30 675	30 100
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	9 700
Vaktmestertjenester		139 963	177 624	109 850
Drift og vedlikehold	3	580 065	276 207	356 925
TV og/eller internett		77 640	71 638	71 640
Forsikringer		95 772	122 339	152 100
Kommunale avgifter		376 181	386 182	437 000
Energi/strøm		205 308	151 877	150 000
Kontingent Boligbyggelag		9 000	9 000	12 000
Administrasjonskostnader		23 983	9 413	20 200
Sum kostnader		1 694 594	1 387 114	1 500 515
Driftsresultat		2 479 721	2 765 101	2 683 526
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		18 968	13 404	16 000
Kundeutbytte		13 024	0	10 000
Rentekostnader		1 252 029	1 292 329	1 213 500
Netto finanskostnader		1 220 038	1 278 924	1 187 500
Resultat	4	1 259 683	1 486 176	1 496 026

224 Husabøryggen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	5	103 540 000	103 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		103 540 000	103 540 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-98 574	0
Forskuddsbetalte kostnader		147 098	128 711
Forskuddsbetalt strøm		0	80 293
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		689 732	699 682
Sum omløpsmidler		738 256	908 686
SUM EIENDELER		104 278 256	104 448 686

224 Husabøryggen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital		8 911 211	7 651 528
Sum egenkapital	6	9 061 211	7 801 528
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	43 172 705	44 489 122
Borettsinnskudd		51 770 000	51 770 000
Sum langsiktig gjeld		94 942 705	96 259 122
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 043	92 516
Innbetalt strøm		0	52 076
Gjeld til forretningsfører		0	1 250
Leverandørgjeld		199 454	183 916
Annen kortsiktig gjeld		57 843	58 278
Sum kortsiktig gjeld		274 339	388 036
Sum gjeld		95 217 044	96 647 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 278 256	104 448 686

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lars-Erik Johansen Goa
Styreleder

Maren Alfsen
Styremedlem

Hanne-Beathe Thorstensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	68 460	68 460

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	53 273	41 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	333 839	31 221
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	61 219	53 927
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	299	5 146
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	128 451	141 728
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 985	3 185
Sum	580 065	276 207

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 259 683	1 486 176
Avdrag på lån	-1 316 417	-1 276 096
Endring disponible midler	-56 734	210 081
Omløpsmidler	738 256	908 686
Kortsiktig gjeld	274 339	388 036
Disponible midler	463 916	520 650

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	103 540 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 540 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	103 540 000
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	150 000	0	150 000
Egenkapital	8 911 211	1 259 683	7 651 528
Sum Egenkapital	9 061 211	1 259 683	7 801 528

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	135638906
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2.852 %
Betingelser:	Fasterente 20 år fra 30.06.2018
Beregnet innfridd:	30.11.2047
Opprinnelig lånebeløp:	51 770 000
Lånesaldo 01.01:	44 485 698
Avdrag i perioden:	1 316 417
Lånesaldo 31.12:	43 169 281
Saldo 5 år frem i tid:	35 988 691

Pantstillelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 94 942 705 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 103 540 000

Resultat og balanse med noter for Husabøryggen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husabøryggen borettslag

Styreleder	Lars-Erik Johansen Goa (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Maren Alfsen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Hanne-Beathe Thorstensen (sign.)	09.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Husabøryggen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husabøryggen borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 8B3LE-LHZYO-QYSHN-2EWIE-BIL7M-DWMOS



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 19:13:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8B3LE-LHZYO-QYSHN+2EWIE-BL7M-DWMOS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Husabøryggen borettslag

Husabøryggen borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 30 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 919065540.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Lars-Erik Johansen Goa
Styremedlem, Maren Alfsen
Styremedlem, Hanne-Beathe Thorstensen
Varamedlem, Andrea Skogli
Varamedlem, Umid Fotikh

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Råteskade- som skyldtes fulle stikkontakter med vann på grunn av monteringsfeil fra elektriker.

-Manglende PQ beregninger på sprinkel anlegget.

-Manglene trykk fra energibrønnen og oppdagelse av feil montering av magnetitt filter som forårsaket at anlegget ble fult av magnetitt som igjen kan ha skadet anlegget.

-Fasadevask

-Feil på franske balkonger hos de kommunaleboligene.

-Få ned kostnader på enkelte poster knyttet borettslaget.

-Jobbe proaktivt for å bygge ett godt borettslag for fremtiden.

Avsluttet avtalene med vaktmester/gartnertjenesten fra bate, Team VVS, TKS heis, Bravida og Allrent.

-Nye avtaler: Madland elektro, Lyse avregning på fjernvarme og el bil lader, Schindler heis, Sopihip som gartner/soping, strøing og måking av fellesområdet, Ragnar Svensen som rørlegger, Heltrent vask av fellesoppgangene, Aktiv sprinkler på sprinkel anlegget i garasjen.

Uendret avtale : Suverent på vask av vinduer

HMS-arbeid:

- Nye Nødlys

- Nye utelys/stikkontakter

- Nytt garasjelys

- Satt i gang tiltak for å få slutt på bruk av parkeringsplass som oppbevaring av gjenstander o.l. For å sikre at brann tiltak er i henhold til retningslinjer og regler.

Styrets planer fremover

Styret har som målsetting videre å sørge for at anlegget på fjernevarme blir optimalisert og i orden etter tidligere hendelse med Team VVS hvor det var manglende kompetanse som forårsaket problemer. Det viser også at borettslaget har betalt mer i strøm på grunn av manglende trykk på energibrønn og fullt i magnetitt i anlegget.

Fortsette tjenestetilbudet på henting av avfall fra kommunen to ganger i året - en gang i mai og en gang mellom sep og okt.

Forsikringsavtale

Husabøryggen borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 91983062.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Husabøryggen borettslag mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Øytun.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Anita Kyed Helle ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Andrea Skogli ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 13 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 13 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Anita Kyed Helle fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets 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 60.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Maren Alfsen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Andrea Skogli og Dag Audun Rasmussen ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Lars-Erik Johansen Goa ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Lars-Erik Johansen Goa valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Hanne-Beathe Thorstensen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Maren Alfsen valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Andrea Skogli valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Dag Audun Rasmussen valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Husabøryggen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Anita Kyed Helle (sign.)

08.04.2025

Protokollvitne

Andrea Skogli (sign.)

08.04.2025

Vedtekter for Husabøryggen borettslag

VEDTEKTER

for Husabøryggen borettslaget, Org Nr. 919 065 540, vedtatt i stiftelsesmøte den 06.04.2017, Sist endret av generalforsamling den 13.09.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Husabøryggen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe unge andelseierne i etableringsfasen bolig og gi dem bruksrett i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune. Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3 jf § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget, likevel med de begrensninger som følger av punkt 2 og 3.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 og 3 om forkjøpsrett i vedtektene.

1

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme

fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, jf. Borettslagslovens § 4-12. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot

dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor

borettslaget. **5. Vedlikehold**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen

3

til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

4

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til tv fordeles med lik andel per bolig.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

5

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

6

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Husabøryggen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 24.04.2023

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan imidlertid plasseres i fellesganger på angitte plasser. Sykler skal parkeres i sykkelstativer på området.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Ved tilgrising av fellesområder utover det som kan anses som en normal, plikter beboer å rengjøre egen tilgrising.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før annen parkering benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Gjesteparkering er forbeholdt korttidsparkering \ gjester og skal ikke benyttes av andelseiere eller leietakere for annet enn korte stans.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Søknad om dyrehold

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted:

Dato:

Andelseiers underskrift

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 16.10.25 Side 1 av 2

Husabnr/ryggen borettslag	V ³ r ref.:	224/28
Sagafjords vei 230	Type:	Borettslag
4085 HUNDV; G	Eiere:	Marie Asbjrnsen, Tim Lelieveld
Organisasjonsnr: 919 065 540	Andelsnr:	28

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	9 512	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	9 293
Tilleggsytelser:	Altibox TV-basis	219
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 25) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	9 392	
Felleskostnader:	Felleskostnader			9 293
Tilleggsytelser:	Altibox TV-basis			99
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)		(350,00 i Feb. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 160 328	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 188 260
Klient ajourf. l ³ n:	42 154 515	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	43 169 280

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 135638906, HusbankenAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.10.2025: 2.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 266

Saldo per 16.10.2025: 42 154 515

Andel av saldo: 1 160 328

Første termin/første avdrag: 31.01.2018 (siste termin 30.11.2047)

Fastrente 12 terminer

Fastrente 20 ³ r til juli 2038**4: Nørskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Lars-Erik J ohansen Goa

Adresse: Sagafjords vei 206

Postnr/-sted: 4085 HUNDV; G

Telefon: Mob.: 95439323

E-post: husaboryggenborettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.10.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	14 104	Gjeld:	1 188 260	Andre inntekter:	870
		Utgifter:	34 456		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 425 000
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 2017G³ rds/bruksnr: 6/929

Bygningstype: Lavblokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 16.10.25 Side 2 av 2

Husabnyggen borettslag	V ³ r ref.:	224/28
Sagafjords vei 230	Type:	Borettslag
4085 HUNDV ¹ G	Eiere:	Marie Asbjrnsen, Tim Lelieveld
Organisasjonsnr:	919 065 540	

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91983062
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2017	Fnrste innflytting:	01.07.2017	SSBnr:	H0202
E tasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei	BRA	80		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 799		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

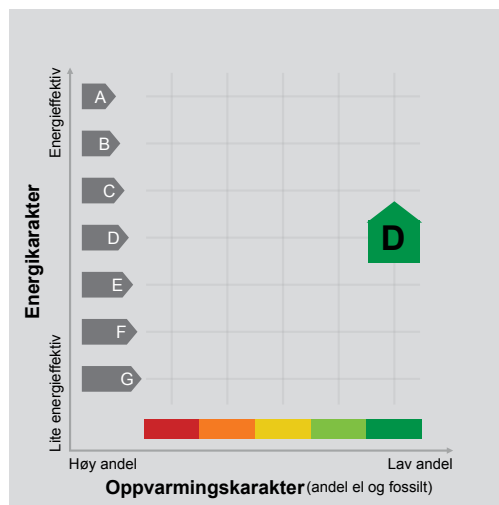
Fasiliteter:

- 30 leiligheter i lavblokk. E tableringsboliger
- Tilknyttet borettslag
- Borettslaget har kollektiv avtale om TV pakke via Altibox. Kontakt selger for mer informasjon
- Vaktmesteravtale
- Ved sprrsm³ l om husdyrhold, kontakt styret.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og knper ved eierskifter. Knper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

ENERGIATTEST



Adresse	Sagafjords vei 230
Postnummer	4085
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	929
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300549073
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-185313
Dato	29.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 1 870 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 870 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Sagafjords vei 230 - Nabolaget Austbø skole/Hundvågskrossen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lundshagen Linje 1, 38, X60, X74	8 min 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 6.8 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Buøy skole (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	19 min 1.7 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	8 min 7 km
Stavanger katedralskole 375 elever	9 min 7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Hundvåg Rema 1000	9 min
Hundvåg Ring	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

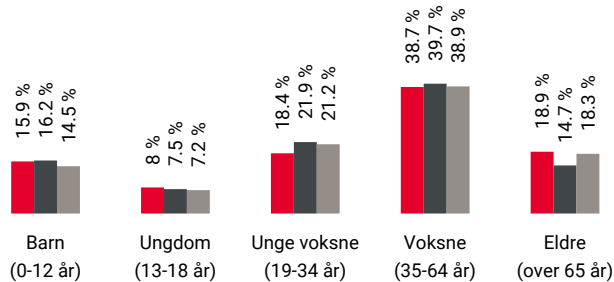
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austbø skole/Hundvågskros...	1 682	758
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Husebøstykktet barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Espira Scala Hundvåg barnehage (0-5 ... 75 barn	9 min 0.8 km
Qmarkå Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Helgø Meny Hundvåg PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Hundvåg PostNord	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

	Hundvåg idrettspark	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.3 km	
	Lunde skole grusbane fotball	7 min	
	Fotball	0.6 km	
	NO LIMITS SPORT & Fitness	8 min	
	Pulz Tr.senter Hundvåg	15 min	

Boligmasse



36% rekkehus
64% blokk

«Fredelig område, god tone mellom naboer, nært til buss og butikker, ca 15 minutt å sykle til byen, kort avstand til skolen. Hundvåg er også bra på friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hundvågkrossen Senter

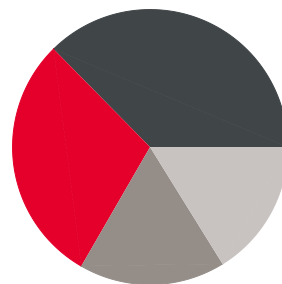
7 min



Boots apotek Hundvåg

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



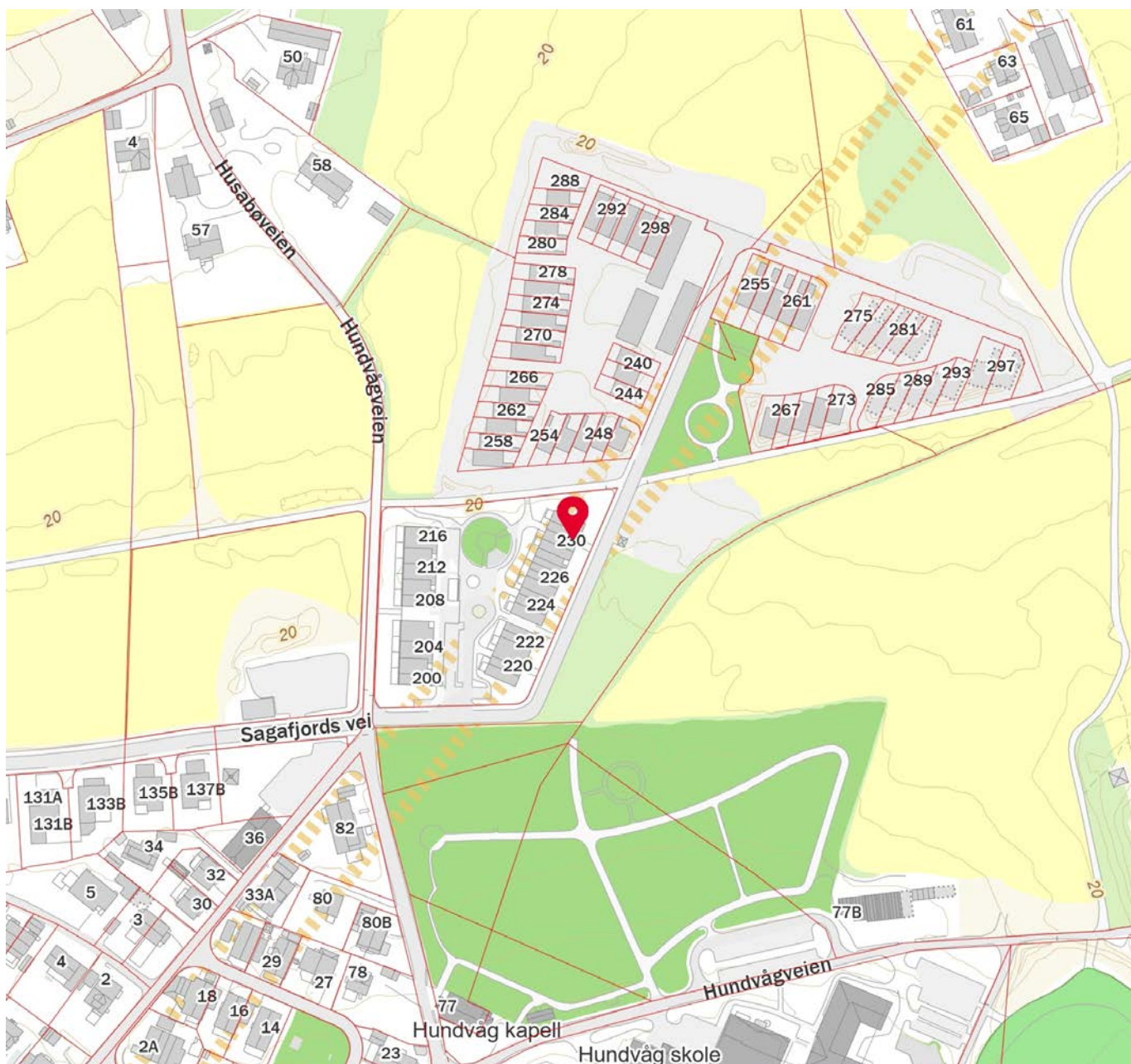
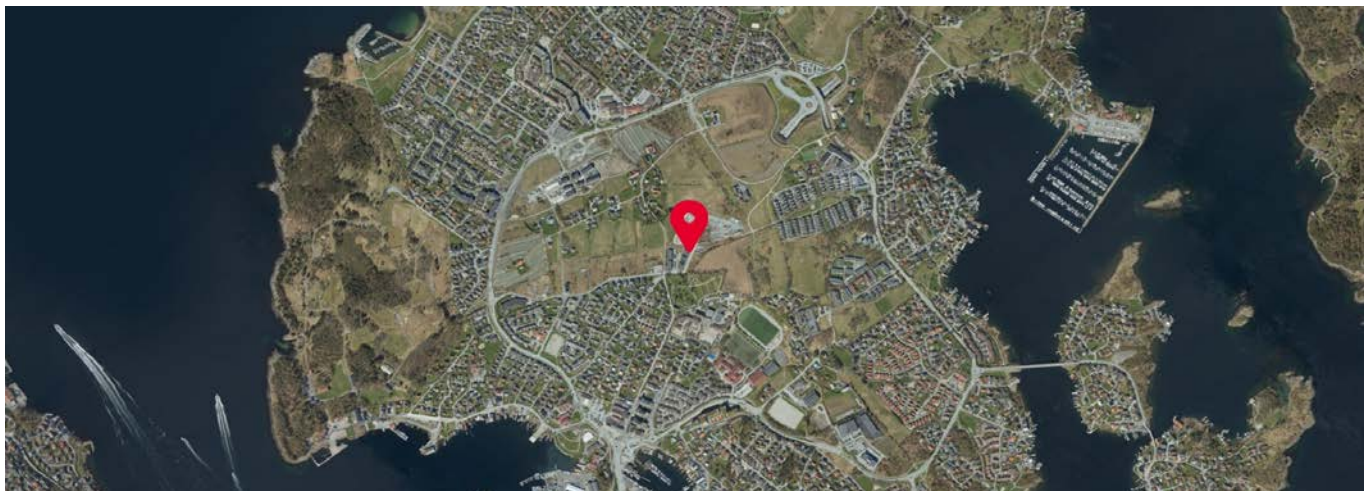
0%

43%

Austbø skole/Hundvågskrossen
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Sagafjords vei 230
4085 HUNDVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre