



PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

GRANLUNDEN 13 B

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehørsliste
Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Granlunden 13B , 4018 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 2819

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 20137-2606

Eiendomsverdi ref nr: HQ8491

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. saltak med betongtaktekking.

En enebolig oppført i 2024. Er godt vedlikeholdt ute, inne med lyse farger og materialvalg. Se forøvrig rapport for spesifisering/vurdering av de enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak, iflg eier med I bjelker, isolert med bærende underlag/OSB plater. Skråtakskonstruksjonen er kledd under på innside, er ikke tilgjengelig. Iflg eier Zanda Minster betongtakstein. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler/mekaniske skader på enkelstein. Iflg eier er det bærende underlag og Icopal underlagspapp og derfor aksepteres ned til 15 graders takvinkel. Takrenner/nedløp i plast/PVC, beslag i plastisole. Sett fra bakkeplan/balkong synes ingen mangler/mekaniske skader. Nedløpsrør er skjult påføring av yttervegger/bordkledning.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Denne er godt vedlikeholdt uten observasjoner på værsvekkelser, tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen. Fabrikkmalte vinduer i tre med enkelte beslag i metall fra byggeår. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalte ytterdører. Disse er funnet i orden, har god funksjon.

Balkong i 2 etg, tekket med Protan, terrasser i tre. Overflater er funnet i orden. Balkong i 2 etg ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Konfr evt eier hvordan løsning med evt lufting av denne er løst.

Utvendige trapper i tre og betong. Overflater er funnet i orden. (Det gjøres oppmerksom på at tretrapp til balkong i 2 etg har enkel tekking av papp under som ikke har som formål at denne skal være helt tett, noe vann må påregnes ned under men området her er ute.) Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Overflater og innglassing er funksjonstestet og funnet i orden. Solcellepanel på tak, er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og tepper på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader, mindre knirk i enkelte gulv, anses som normalt. Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på målt gulv i kjeller, kjellerstue og ett soverom og 1 etg målt i entre og ett soverom. Under standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskille i tre mellom 1 etg og 2 etg, avvik.

Isolert stålppe, peis/innsats i stue. Ildstedet er ikke funksjonstestet. Hulltatt i påforet yttervegg i kjeller/garderobesrom uten unormale forhold.

Innvendig trapp med parkett i trinn. Overflater er funnet i orden. Fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig

valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sistene og badekar. Avtrekk på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Overflater er funnet i orden og fallforhold er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025". Plastsluk i gulv er funnet i orden og er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sistene og badekar. Balansert avtrekk på vegg.

Fuktsøkt i tak/hulrom på vaskerommet i 1 etg under sluk uten unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Avtrekk i tak.

Sokkelflis og malte plater på vegger og tak. Overflater er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel. Overflater er funnet i orden og fallforhold er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025". Plastsluk i gulv er funnet i orden og er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

Benk med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom i garderobeskap uten unormale forhold.

Bad i 1 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sistene, dusjnise med nedsenk og slukrenne på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Overflater er funnet i orden og fallforhold er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025". Plastsluk i gulv er funnet i orden og er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sistene og dusjnise. Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i tak under slukrenne uten unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i kjeller med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassdør, nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Overflater er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabler. Overflater er funnet i orden og fallforhold er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025". Plasts luk i gulv er funnet i orden og er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassdør, nedsenk og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuksøkt i vegg bod/teknisk rom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, vinskap, steikeovn, combi dampovn og kaffemaskin. Plateopp med integrert ventilator. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuksøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. Balansert ventilasjonsanlegg. De forskjellige avtrekk er testet og funnet med funksjon.

Ca 300 liters varmtvannsbereder fra byggeår. Varmepumpe luft/luft fra byggeår. Automatsikringer, el skap i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. Fuksikring/drenering fra byggeår. Se også under pkt "Rom under terreng"

Stedstøpt grunnmur i betong, iflg eier kjerneisolert. Forstøttningsmur av murblokker. Overflater er funnet i orden.

Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

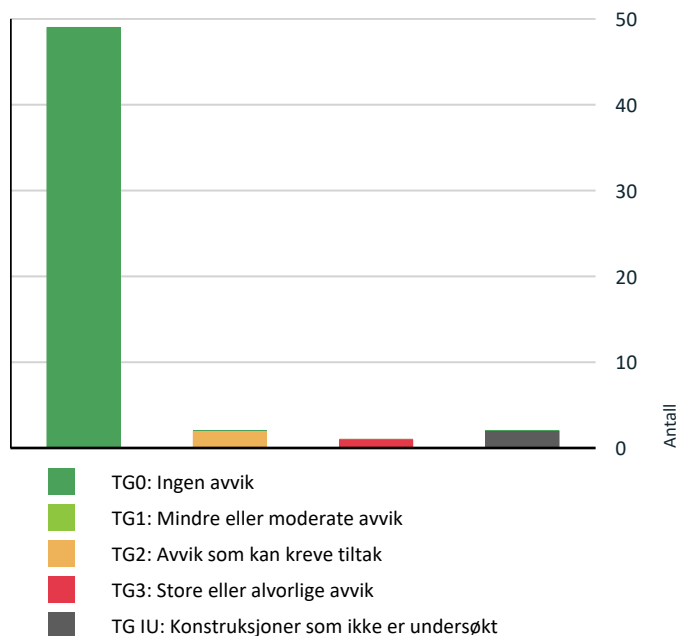
Enebolig

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

Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg men ikke på bruk. Innglasset balkong er ikke på tegninger, dette kan utløse krav om byggegodkjenning. Se forøvrig eiers egenerklæringsskjema vedr dette.

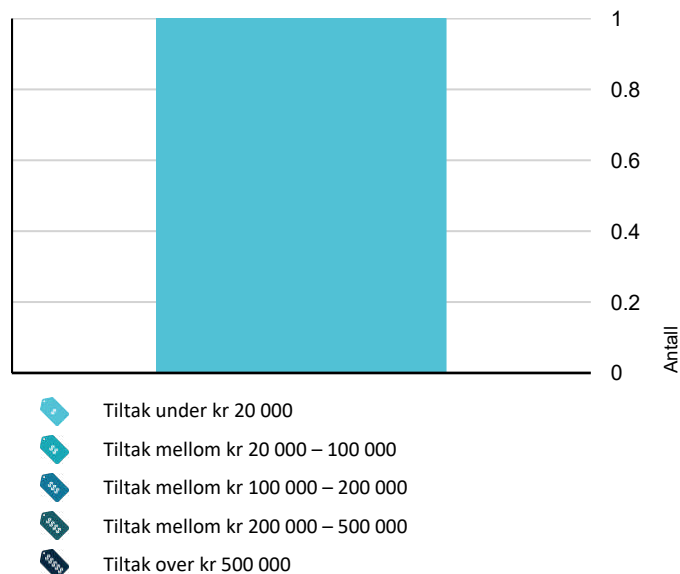
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Solcellepanel på tak

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille 2 etg.

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
God

Vedlikehold
Godt

Det må monteres snøfangere på side med solcellepanel for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Denne er godt vedlikeholdt uten observasjoner på værsvikler, tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ifølge eier Zanda Minster betongtakstein. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler/mekaniske skader på enkelstein. Ifølge eier er det bærende underlag og Icopal underlagspapp og derfor aksepteres ned til 15 graders takvinkel.

! TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i plast/PVC, beslag i plastisole. Sett fra bakkeplan/balkong synes ingen mangler/mekaniske skader. Nedløpsrør er skjult påføring av yttervegger/bordkledning.

! TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Snøfangere på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på tak. Normalt ville det ikke vært nødvendig å montere snøfangere her basert på type takstein/overflate på denne og takvinkel 15 og 20 grader. Men det er innfelte solcellepaneler på siden med 15 grader som har glatt overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Stående og liggende bordkledning.



Synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak, ifølge eier med 1 bjelker, isolert med bærende underlag/OSB plater. Skråtakskonstruksjonen er kledd under på innside, er ikke tilgjengelig.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon kledd under på innside.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre fra byggeår med enkelte beslag i metall ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Vinduer fra byggeår.



Vinduer fra byggeår.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører. Disse er funnet i orden, har god funksjon. Terrassedør i 1 etg sleper noe på terskel, justeres opp.



Fabrikkmalte ytterdører.

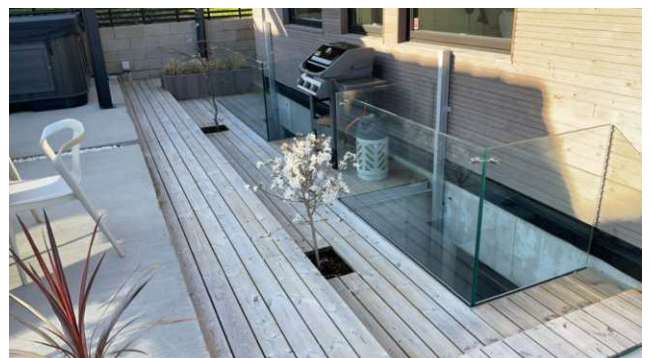
TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2 etg, tekket med Protan, terrasser i tre. Overflater er funnet i orden. Balkong i 2 etg ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Konfr evt eier hvordan løsning med evt lufting av denne er løst.



Balkong i 2 etg.



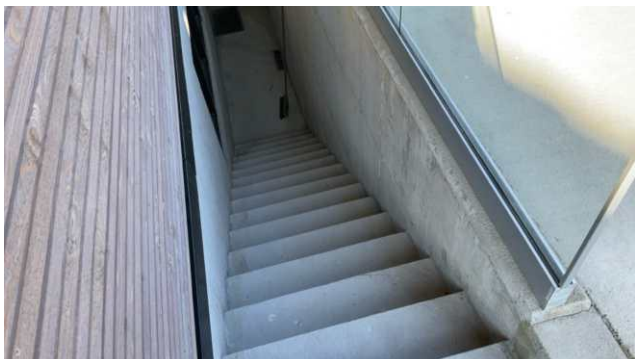
Terrasse/platte i tre.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre og betong. Overflater er funnet i orden. (Det gjøres oppmerksom på at tretrapp til balkong i 2 etg har enkel tekking av papp under som ikke har som formål at denne skal være helt tett, noe vann må påregnes ned under men området her er ute.) Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Tilstandsrapport



Betongtrapp.



Trapp til balkong.

TG 0 Innglasset balkong

Beskrivelse

Overflater og innglassing er funksjonstestet og funnet i orden.



Innglasset balkong.

TG IU Solcellepanel på tak

Beskrivelse

Solcellepanel på tak, er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG.

INNENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Parkett og tepper på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader, mindre knirk i enkelte gulv, anses som normalt.



Parkett og tepper på gulv.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, støpt gulv. Ingen spesielle skjevheter på målt gulv i kjeller, kjellerstue og ett soverom og 1 etg målt i entre og ett soverom. Under standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Etasjeskille 2 etg.

Beskrivelse

Etasjeskille i tre mellom 1 etg og 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue og kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipes, peis/innsats i stue. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltatt i påforet yttervegg i kjeller/garderoberom uten unormale forhold.

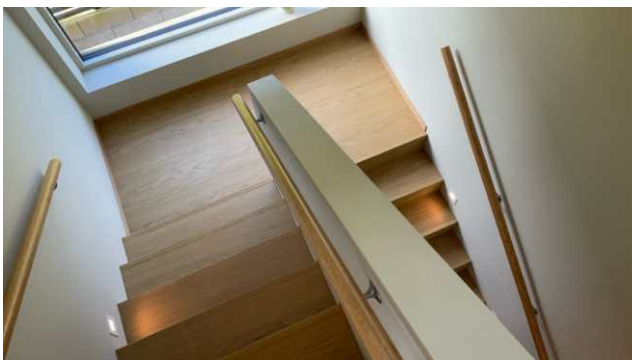


Fuktsøkt i påforet yttervegg uten unormale forhold,

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp med parkett i trinn. Overflater er funnet i orden.



Trapp til 2 etg.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Fabrikkmalte innerdører.

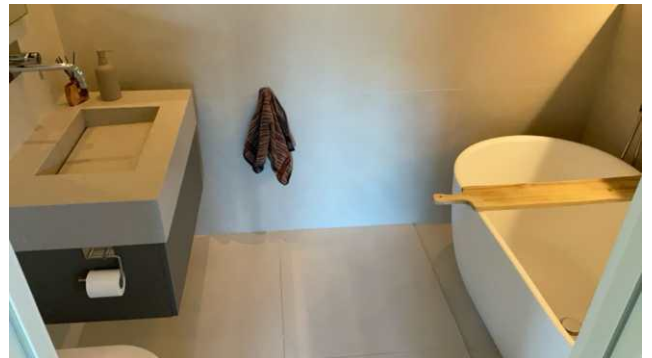
VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult susterne og badekar. Avtrekk på vegg.



Bad i 2 etg.

2 ETG > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

2 ETG > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Overflater er funnet i orden og fallforhold er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

2 ETG > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv er funnet i orden og er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".



Plastsluk i gulv.

2 ETG > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene og badekar. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

2 ETG > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk på vegg.

2 ETG > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøkt i tak/hulrom på vaskerommet i 1 etg under sluk uten unormale forhold.



Fuktsøkt i hulrom under sluk uten unormale forhold.

1 ETG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Avtrekk i tak.



Vaskerom.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og malte plater på vegger og tak. Overflater er funnet i orden.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Overflater er funnet i orden og fallforhold er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

1 ETG > VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv er funnet i orden og er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".



Sluk i gulv.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Benk med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom i garderobeskap uten unormale forhold.



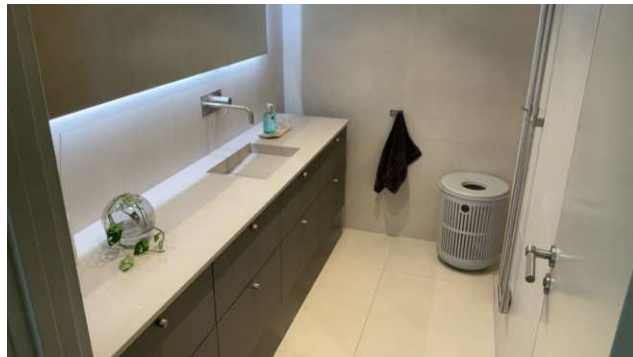
Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult susterne, dusjnise med nedsenk og slukrenne på gulv. Avtrekk i tak.



Bad i 1 etg.

1 ETG > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er funnet i orden men skillevegg i tre på bad ved dør har en skjevhet/står ute av lodd ca 10 mm på ca 2,4 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Har ingen praktisk betydning, fungerer slik og kan evt rettes opp etter behov.

1 ETG > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Overflater er funnet i orden og fallforhold er iht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

1 ETG > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv er funnet i orden og er iht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne og dusjnise. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

1 ETG > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

1 ETG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i tak under slukrenne uten unormale forhold.



Fuktsøkt i hulrom under sluk uten unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad inkjeller med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjnise med glassdør, nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak. Overflater er funnet i orden.

KJELLER > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler. Overflater er funnet i orden og fallforhold er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".

KJELLER > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv er funnet i orden og er ihht "Sjekkliste for uavhengig kontroll, datert 06.05.2025".



Sluk i gulv.

KJELLER > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjnise med glassdør, nedsenk og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod/teknisk rom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETG > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, vinskap, steikeovn, combi dampovn og kaffemaskin. Plateopp med integrert ventilator. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

2 ETG > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

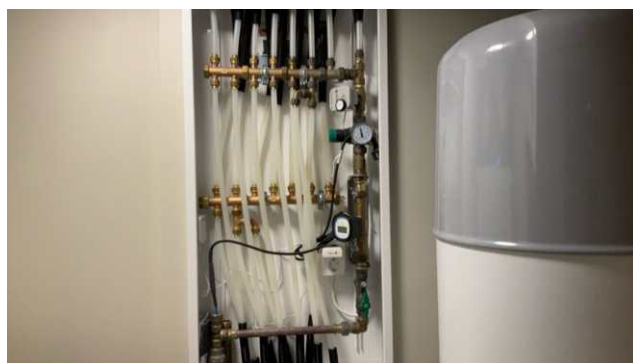
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår.



Vannledninger av plast, rør i rør.



Kursfortegnelse.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. De forskjellige avtrekk er testet og funnet med funksjon.

Tilstandsrapport



Motor for ventilasjonsanlegget.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 300 liters varmtvannsbereider fra byggeår.

TG 0 Varmepumpe luft/ luft

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft fra byggeår.



Varmepumpe innedel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg eier ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Avsluttet tilsynssak datert 16.07.2025
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

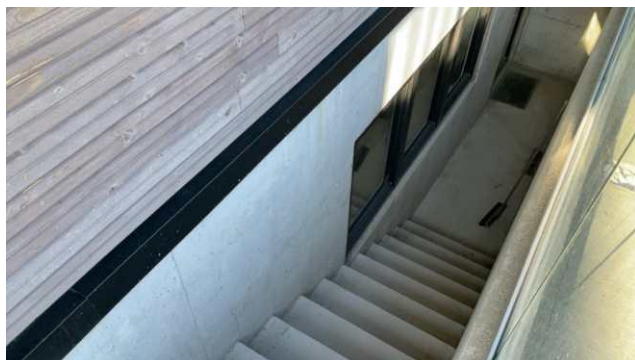
Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår. Se også under pkt "Rom under terreng"

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Stedstøpt grunnmur i betong fra byggeår, iflg eier kjerneisoleret. Sett på overflater synes ingen sprekker/setninger bortsett fra en over kjellerdør. Er flikket i/utført tiltak.



Grunnmur av betong.

TG 0 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av murblokker. Overflater er funnet i orden.



Forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.



Brannslukkerapparat fra 2023.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

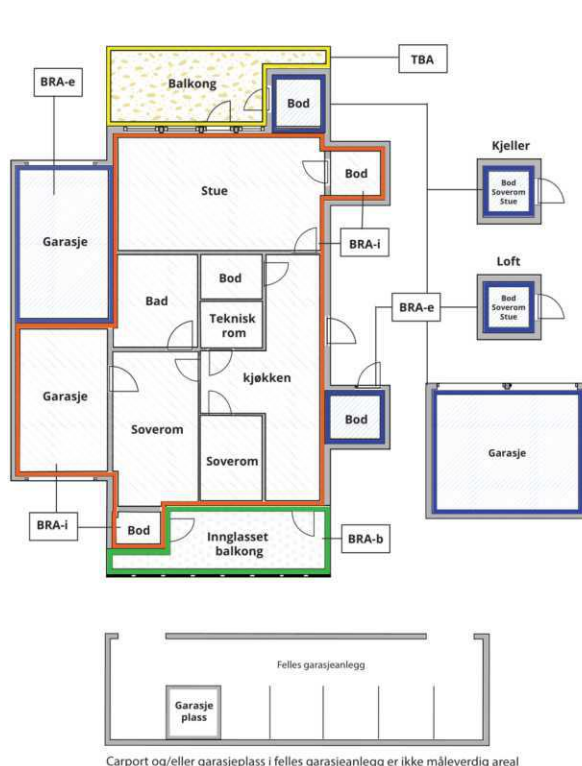
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	83		9	92	14
1 etg	90	5		95	34
Kjeller	96			96	
SUM	269	5	9		48
SUM BRA	283				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Stue/kjøkken m/trapp, tv stue/soverom, bad		Innglasset balkong
1 etg	Entré/gang m/trapp, biinngang/garderobe, vaskerom, soverom, mellomgang, bad, soverom 2, soverom 3	Bod/sykelbod	
Kjeller	Trapperom/gang, bad, bod/teknisk rom, soverom, soverom 2, garderobe/bod, soverom 3		

Kommentar

Bod/sykelbod i 1 etg på ca 5 m2 med adkomst fra utside har ikke tilgang fra innside og er derfor tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Balkong i 2 etg på ca 14 m2 og terrasser/platter i tre fra 1 etg/på terreng med ett areal på ca 34 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Støpte gangveier og platter i betong, grusganger ol er ikke tatt med som målbart areal.

Innglasset balkong på ca 9 m2 er tatt med i arealoppstillingen som BRA-b.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg men ikke på bruk. Innglasset balkong er ikke på tegninger, dette kan utløse krav om byggegodkjenning. Se forøvrig eiers egenerklæringsskjema vedr dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppført/byggeår i 2024.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under kommentar vedr "Lovlighet/byggetegninger".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Terje Nordahl Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2819		0	467.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granlunden 13B

Hjemmelshaver

Lund Hilde Nordahl, Lund Terje Nordahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Vaulen i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via offentlig og privat vei, fra Stasjonsveien til Granlunden.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.05.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026	Deler gjennomgått	Gjennomgått	24	Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema	Gjennomgått	6	Nei
Eier	01.05.2026	Opplyst på befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	01.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	1. utgave.
2	01.05.2026	2. utgave, revidert vedr lagt til bilder av sluk i to våtrom.
3	08.05.2026	3. utgave, revidert rapport etter tiltak ved eier.
4	19.06.2026	4. utgave, revidert rapport etter tiltak ved eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Granlunden 13B, 4018 STAVANGER

Dato for energimerking

01.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-289713

Bygningkategori

Småhus

Bygningsnummer

301183093

Gårdsnummer

17

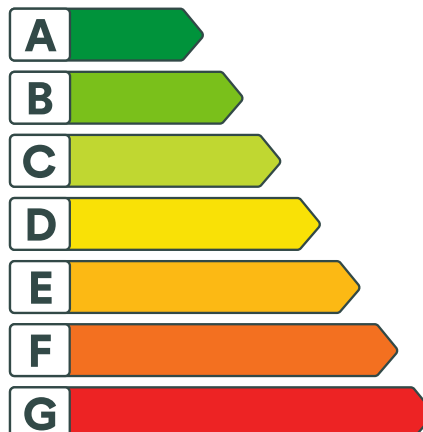
Bruksnummer

2819

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

283,0 m²

Oppvarmet bruksareal

269,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Sol, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

89,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 686 kWh

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260257
Adresse	Granlunden 13 B		
Postnr.	4018	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Hilde Nordahl Lund		
Selgers navn	Terje Nordahl Lund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ferdig attest Juli 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Juli 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand forsikring

Polise/avtalenr.:

5544857

Våtrom

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fagmur og flis

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt var nytt

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fagmur og flis

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nybygg, også gjennomført uavhengig kontroll av fall og membran.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Active elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ny bygg

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Aase rør inne i huset og Grunnentreprenør har lagt alle utvendige rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Nybygg, innmålinger er oversendt kommunen VA avdelingen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Pumpe kum, spillvann kjeller og over vann

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Grunnet solpanel kan vann renne på undertak og ned i takrenne. Solpanelet er ikke like tett som takstein. Noe vann kan også renne på utsiden av vindu. Det er ikke lekkasjer inn i huset.

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

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

Byggmester Terje Lund

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nybygg og ansvarsretter

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Litt skeivhet i gulv stue/ kjøkken i2 eta. Se tilstandsrapport. Lite riss i grunnmur fra det var nystøpt. Ikke økt i omfang eller endret seg siden, riss er behandlet.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byggmester Terje Lund på hovedtak med papptekking, Protan AS har sarnafiltekket terrassen.

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nybygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Godkjent kjeller, ferdigattest på bruksendring oversendt megler.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Nybygg. Active Elektro AS

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nybygg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Eltilsyn fra L-nett har vært på kontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, noen små feil ble utbedret og saken er lukket

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- ☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

Nybygg

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nybygg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendret kjeller fra tilleggsareal til hovedareal. Ferdigattest foreligger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Innglassing på balkong er ikke søkt om.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest og godkjenning på hus og bruksendring kjeller

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Om en ønsker å asfaltere innkjørsel så ønsker naboer å være med. Det er tinglyst brøk på deling av kostnader om en ønsker å asfaltere innkjøringen.

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Om ønskelig kan en skrive avtale med Sector Alarm på utstyret som er i huset. Om ikke kommer de å demonterer. Det er Altibox enhet i huset som en kan aktivere hos Lyse.

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.10.2026

Signert av Hilde Nordahl Lund

Signert av Terje Nordahl Lund

Initialer selger:

H L
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 17/2819/0/0

Dato: 2026-10-20

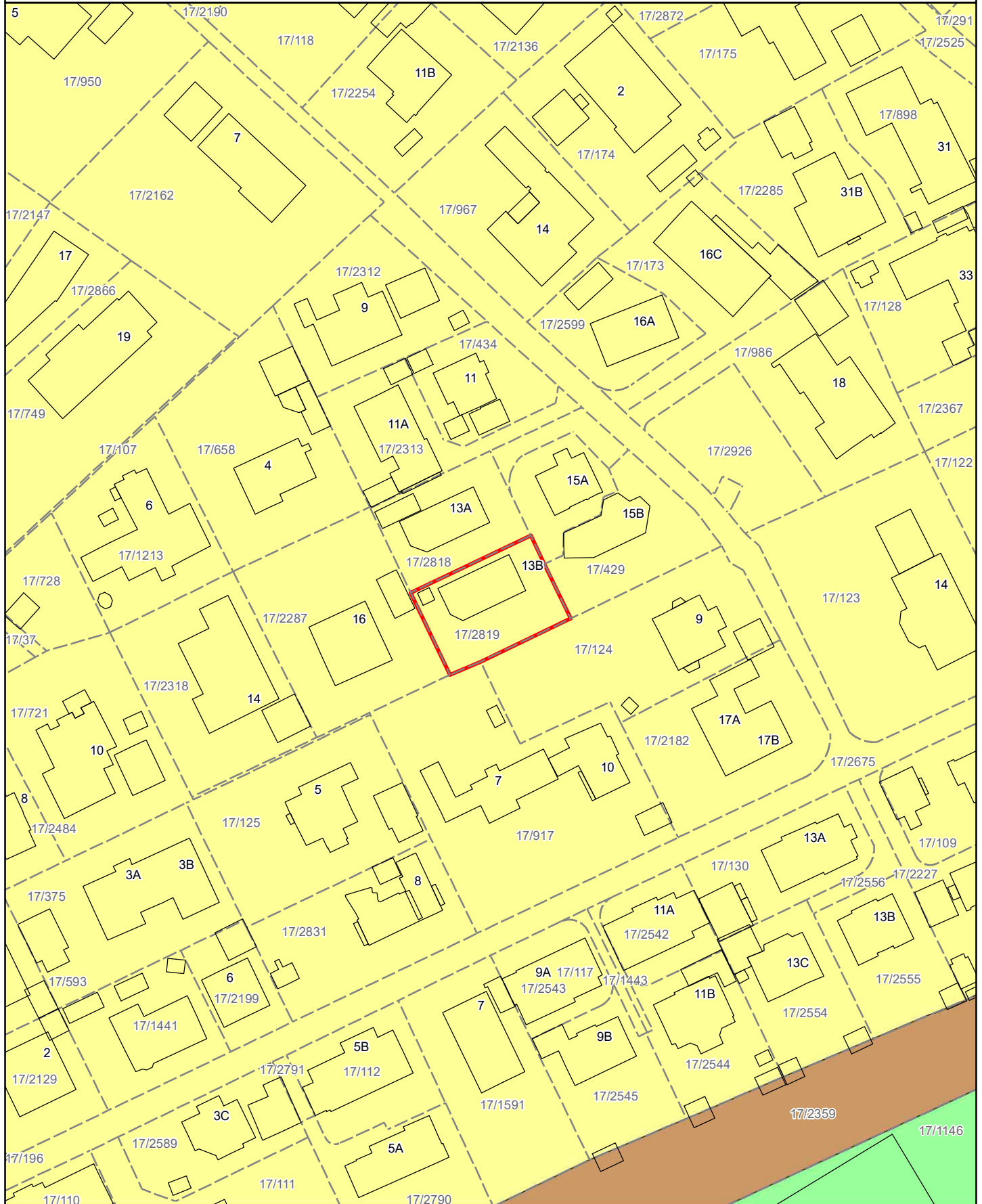
Målestokk: 1:1,000

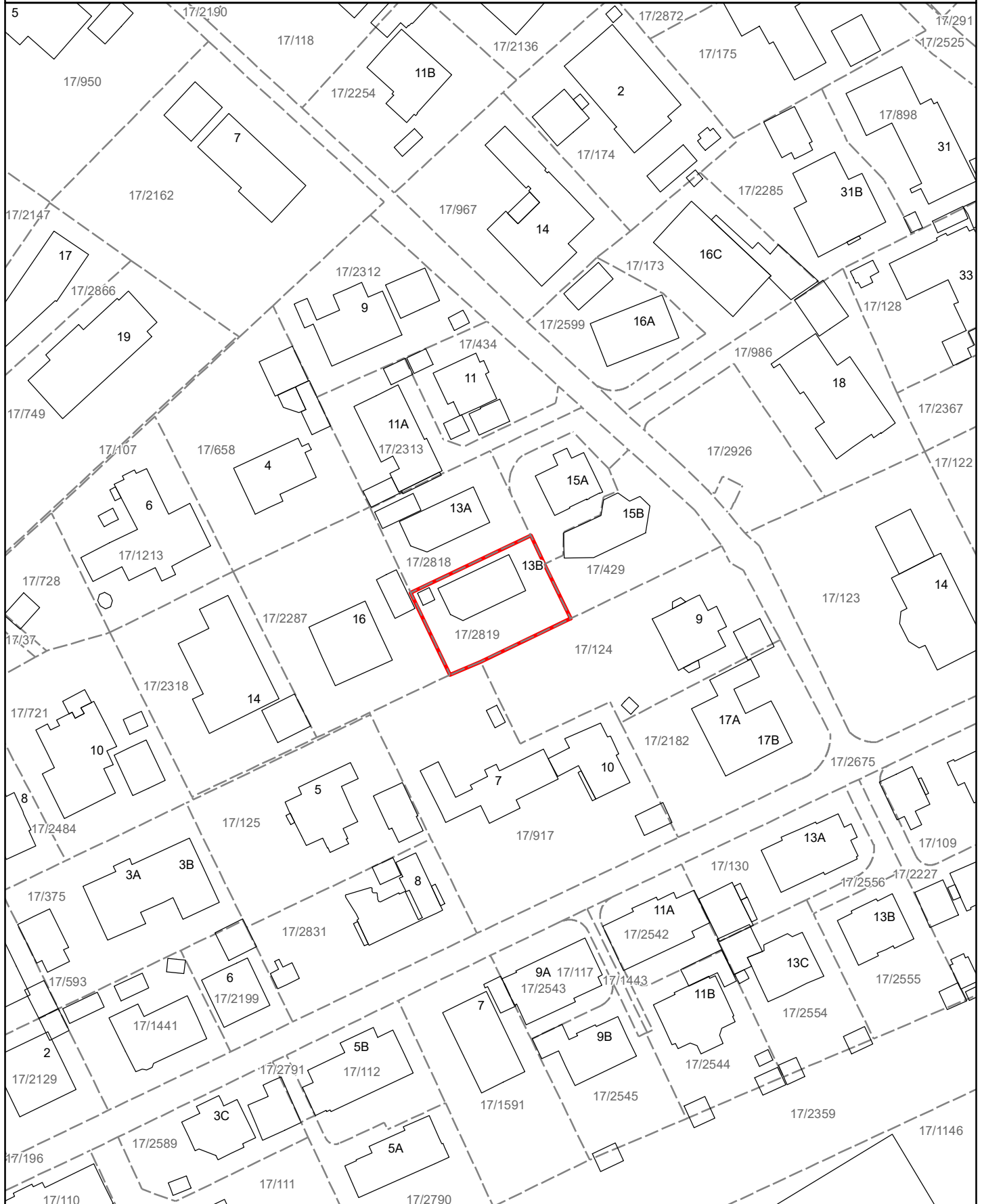
Planident:

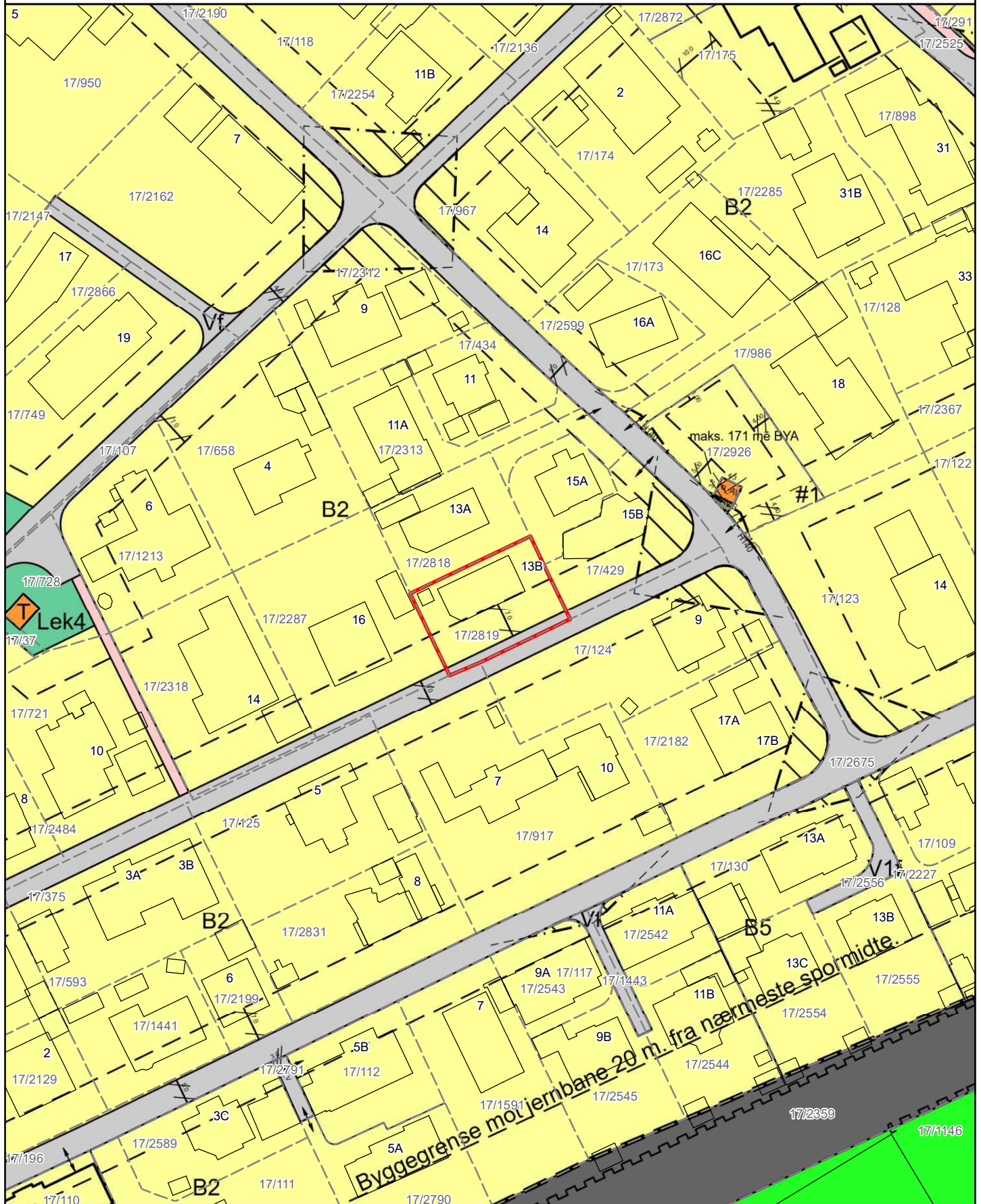
KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune







Reguleringsbestemmelser for Plan ID 2349. Reguleringsplan for området mellom Nesflåtveien og Stasjonsveien.

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.05.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Kommunalstyret 30.08.2012	Endret § 5 etter klage	pbl § 12-14
Delegert 26.04.2021	Tillegg i §§ 6.9, 7.3 og 13.	pbl § 12-14
Delegert 18.06.2025 Saksnr: 2025/228634-3	§ 11.2 og § 15	pbl § 12-14
Delegert 05.12.2025 Saksnr: 2025/274935-5	Tilføyelse i § 11.2 og § 7.3 for gnr/bnr 17/986.	pbl § 12-14

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for videre fortetting av området med bebyggelse med frittliggende småhus, og avklare standard for veinettet.

§ 2. Plankrav

For delingssøknader med fire eller flere boliger kreves detaljert reguleringsplan, hvor det blant annet skal avsettes arealer til sandlek.

§ 3. Krav til søknad om byggetillatelse

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak, kreves utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise opparbeiding av utearealene, parkeringsareal for biler, gangareal, utendørs boder, steingjerder, eksisterende trær som skal beholdes/fjernes samt eventuelle gjerder mot vei. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før ferdigattest gis.

I byggesøknaden skal det følge snittegninger (tværr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse på tomten og til naboeiendommene. Det skal leveres kotert situasjonskart med angivelse av eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert.

Utomhusarealer og adkomst skal være universielt utformet.

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon ang. støy og radon, samt nødvendige avbøtende tiltak. For boliger som ligger mot jernbanen og mot fv 44 skal det dokumenteres innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4. Betingelser for deling av tomter

For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².

Samtidig med søknad om deling må det vises disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal (se krav til uteareal).

Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

For hver boenhet skal det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

§ 5. Rekkefølgekrav

Før nye boliger som ligger nærmere fv 44 enn 50 m kan tas i bruk skal nødvendig støyskjerming være på plass jfr. plan 2106 kollektivfelt langs med fv 44.

Tilstøtende offentlige trafikkarealer, adkomstvei V4f og gangvei til lekeplass Lek1, samt opparbeidelse av sandlekeplass innenfor Lek1, skal være sikret opparbeidet før deling og bygging tillates innenfor felt B3. Opparbeidelse av offentlig trafikkareal og sandlekeplassen skal godkjennes av kommunen.

Før bilsperre evt. kan fjernes, skal det gjennomføres en trafikkanalyse. Fortau langs med østsiden av Buflåtveien skal opparbeides i henhold til plankartet dersom gaten åpnes.

Ved opparbeidelse av Nedreveien skal prinsippet for universell utforming legges til grunn for adkomstene til boligene langs nordre side av veien. Nedreveien skal ikke utvides i bredde foran de eiendommene som ikke får universell utforming, eller får redusert universell utforming, pga utvidelse.

§ 6 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1 Krav til landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

6.2 Boligenes utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

Bebyggelsens utforming, høyde, takform, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.

Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Arkene/takopplett skal være i samme stil eller form.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.

Det er ikke tillatt å endre terrenget for å oppnå høyere plassering av tiltak i terreng, eller for å oppnå høyere utnyttelse enn det tomtens naturlige topografi innbyr til. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås.

Der hvor det er nødvendig å oppføre en forstøtningsmur, skal forstøtningsmuren avtrappes med en maks høyde på 0,5 m og følge naturlig terreng.

6.3 Krav til uteareal

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boligtomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Eksisterende vegetasjon/steingjerder skal beholdes og vedlikeholdes i størst mulig grad.

Utearealene skal ligge primært på bakkeplan. Terrasser over garasjer skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Takterrasser godkjennes ikke.

6.4 Innhegning

Innhegninger mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplantning og kantstein. I tilfelle gjerde skal høyden ikke overstige 0,8 m inkl. fundament. Gjerde i frisiktsone kan ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen. Gjerder skal utføres i lett material (flettverk, stakitt).

Innhegninger mot naboeiendommer kan utføres med hekk eller buskplantning. Eksisterende steingjerder bør beholdes hvor de naturlig faller inn i nabogrense eller kan tjene som gjerde mot gate.

6.5 Støyskjerming

Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA og utendørs støynivå ved uteoppholdsareal på bakken skal ikke overstige 55 dBA. Støyskjermer skal ha en helhetlig utforming som ivaretar skjønnhetshensyn. Plan for støyskjerming skal godkjennes av kommunen.

6.6 Energi/miljø

Ved ombygging av boliger og da hvor det er teknisk/arkitektonisk mulig skal energikravene i forskrift overholdes. Ved oppføring av nybygg skal det tilstrebes energikarakter B eller bedre.

6.7 Avkjørsler

Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde og med nødvendig sikt 2 x 10 m. For hjørneeieendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien, og utenfor kurven.

6.8 Innhegning mot jernbanen

Mot jernbanen skal det settes opp flettverksgjerde mot jernbanen i forbindelse med byggetiltak, dersom dette ikke er tilfredsstillende i dag.

6.9 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes på egen eiendom. Overvannshåndtering skal gjennomføres slik at tiltaket ikke medfører økt fare for flom og erosjonsskader på jernbanen.

§ 7. Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse

7.1 Utnytting

For tomter der tillatt bebygd areal (BYA) allerede er overskredet, anses tomten som ferdig utbygd.

7.2 Område B1 atriumshus

Boligene skal oppføres i en etasje. Høyde fra terreng til hovedgesims skal ikke overstige 4m.

Det tillates maksimalt inntil 120 m² BYA for hver boligseksjon. Det tillates kun en boenhet per bolig.

Områdets enhetlige uttrykk skal opprettholdes. Nye tiltak som påvirker bygningenes karakter kan kun tillates dersom løsningen framgår av felles plan for alle atriumshusene. Dette gjelder alle tiltak som berører fasade og tak, påbygg, tilbygg, garasjer, carporter, hageboder og lignende.

7.3 Utnyttelse og høyde felt B2-B7 frittliggende småhus

På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger. Tomannsbolig (to likeverdige enheter) tillates når tomten kan deles opp i to hensiktsmessige og likeverdige parseller. Felles tomt skal ikke være mindre enn 700 m². For eneboliger kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² dersom krav til parkering, utnytting og uteoppholdsareal er ivare tatt.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil 30 %-BYA.

På utskilt tomt fra gnr/bnr 17/986 tillates maksimalt 171 m² BYA.

Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal (uavhengig om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller parkering skjer på terreng uten overbygging) inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomta.

Byggenes skal som hovedregel ha saltak. Maks gesimshøyde = 5,2 m og maks. mønehøyde = 7,0 m. (ingen gavlvegg høyere enn 8 m). I felt B2-1 tillates maks gesimshøyde = 5,7 m og maks. mønehøyde = 7,2 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Der det etableres grupper av hus med samme hovedform og utforming kan andre takformer tillates. For flate tak kan tillates 2 etasjer innenfor maks gesimshøyde = 6,0 m. I tilfelle pulttak oppføres skal maks gesimshøyde ligge på 6,2 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

7.4 Felt B3

Hver tomt skal bebygges med en enebolig plassert innenfor regulert byggegrense. Garasjer kan plasseres utenfor byggelinjene men ikke nærmere Lyngnesveien enn 8 m.

Det tillates ikke flere atkomster mot Lyngnesveien enn regulert felles atkomstvei. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3

7.5 Område B4

Det skal på hver tomt oppføres en boenhet som frittliggende enebolig med garasje i felles nabogrense, eller som tomannsbolig i nabogrense. Det skal være 8 m mellom ytterveggene til tilstøtende boliger. Byggene skal ha en helhetlig prosjektering. Tomannsbolig skal bygges som et prosjekt. Tilstøtende eiendommer skal ha felles atkomst til Lyngnesveien som markert med pil på planen. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3.

7.6 Parkering/garasjer

Parkering skal skje på egen tomt. På eiendommene skal det opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes parkeringsnorm. Garasje og en oppstillingsplass på 18 m² skal regnes med i bebygd areal BYA.

Inn- og utkjøringsforhold til garasje/avkjørsel skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m².

Garasjer skal plasseres innenfor byggegrensene. Hvor bolig er regulert inn med omsluttende byggegrenser (felt B3), kan det tillates at garasjer oppføres utenfor regulert byggegrense. I disse tilfellene skal garasje plasseres minimum 5m fra veikant, evt. 1 m dersom garasjen plasseres parallelt med vei.

Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Ved plassering av garasjer/carport i nabogrense må det dokumenteres vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte boligeiendommer.

§ 8 Lekeplass

Lekeplass angitt som Lek1, 2, 3, 4 og 5 skal vedlikeholdes av kommunen og skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Lekeplass angitt som Lf skal være felles som angitt i bestemmelsene § 14. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Felles lekeplasser skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Plan skal sendes parksjefen til gjennomsyn før opparbeidelse.

§ 9 Område for energianlegg

Området merket med T skal benyttes til nettstasjon. Nettstasjonen må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene. Nettstasjonen skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

I den utstrekning det er behov for kan området benyttes til ny nettstasjon /lokal trafo for el. forsyning i området, nedgravde avfallsbeholdere, lokal miljøstasjon (returpunkt).

§ 10 Område for renovasjonsanlegg

Område for søppeloppstillingsplass merket med S er offentlig oppsamlingsplass. Området merket med S1 og S2 skal vedlikeholdes privat.

§ 11.1 Samferdselsanlegg

Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved kryssingspunkt.

§ 11.2 Avløpsanlegg.

Innenfor felt o_AV tillates bygg for pumpestasjon. Maksimal høyde skal ikke overstige 3,5 m. Bygg kan plasseres i formålsgrense.

§ 12. Grønnstruktur - friområder

Friområdet skal opparbeides etter planer godkjent av Parksjefen i Stavanger kommune og legge til rette for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 13. Hensiktssoner

Sikringssone -frisikt

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende veibanene, og i den utstrekning gjeldende trafikknormen krever. Tre i frisiktsone skal beskjæres av fagkyndige, og oppstammes.

§ 14. Fellesområder

Områder angitt med f er privat og felles arealer og skal driftes privat. Der ikke er annet er anngitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap.

Kjørevei Vf er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til. Felles gangvei er felles for de samme boligtomtene.

Felles lekeplass L1f er felles for område B1.

Lekeplass L2f og vei V2f er felles for felt B6.

Oppstillingsplass for søppel S1f og parkeringsplass P1f samt vei V3f er felles for felt B7.

Oppstillingsplass for søppel S2f og vei V4f er felles for gnr/bnr 17/2391, 17/2392, 17/2393 og 17/2394.

Vei V5f er felles for gnr/bnr 17/102 og 17/1847.

Vei V6f er felles for gnr/bnr 17/2641, 17/2642 og 17/2643.

§ 15 Bestemmelsesgrense

Innenfor bestemmelsesgrense #1 på eiendommen gnr/bnr 17/986, skal det settes av plass for en biloppstillingsplass for servicebil til pumpestasjon o_AV.

Kommunale opplysninger



Stavanger
kommune

Dato:	22.10.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	17	Bnr:	2819	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Granlunden 13B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Gnr/bnr:
Offentlig vei	☐	
Privat vei	☒	17/2818, 17/429
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

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

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

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

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐
-------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
---------	---	-----------------------------------

Forfallsdato:	Utestående beløp (kr):

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

Siste gjeldende faktura(er)

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



Stavanger
kommune

Retur: ,

Lund Terje Nordahl
Granlunden 13 B
4018 STAVANGER

FAKTURA

Fakturanummer 40291709
Fakturadato 09.09.2026
Kundenummer 3042847
Ordrenummer 80159835
Referanse

Betalingsinformasjon:

Forfallsdato 20.09.2026
Kontonummer 15202557837
KID 3042847040291709105
Beløp å betale 10.063,80

Gjelder: Kommunale gebyr, 2 Termin 2026

Eiendom 17/2819/0/0, Granlunden 13 B

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	1.782,50	0,00	0,00	1.782,50
Feie- og tilsynsgebyr	247,50	0,00	0,00	247,50
Renovasjon	2.391,48	25,00	597,87	2.989,35
Vann og avløp	4.386,48	15,00	657,97	5.044,45
Totalt fakturagrunnlag	8.807,96		1.255,84	10.063,80

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.

Renovasjon: [Renovasjonsgebyr og priser | Stavanger kommune](#)

Vann og Avløp: [Gebyr for vann og avløp | Stavanger kommune](#)

Eiendomsskatt: [Eiendomsskatt | Stavanger kommune](#)

For betalingsutsettelse og fakturakopi se Min side: [Min side](#) , evt. tlf 51 50 70 90

Firma
Stavanger kommune
Øvre Kleivegate 15
4005 STAVANGER

Telefon 51 50 70 90
Web www.stavanger.kommune.no
Org.nr. 964965226
Mva.reg.nr 964965226MVA

Bank DNB
Kontonummer 15202557837
IBAN NO8115202557837
SWIFT DNBANOKK



Retur: ,

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010726-311226	3565100 PRM	1.00	1/1	1.782,50	0,00	1.782,50
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						1.782,50

Feie- og tilsynsgebyr

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Feieavgift 010726	1 Stk	495.00	1/1	247,50	0,00	247,50
Sum brutto terminbeløp Feie- og tilsynsgebyr						247,50

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Rest 240 L 010726-311226	1 STK	4783.00	1/1	2.391,48	25,00	2.989,35
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						2.989,35

Vann og avløp

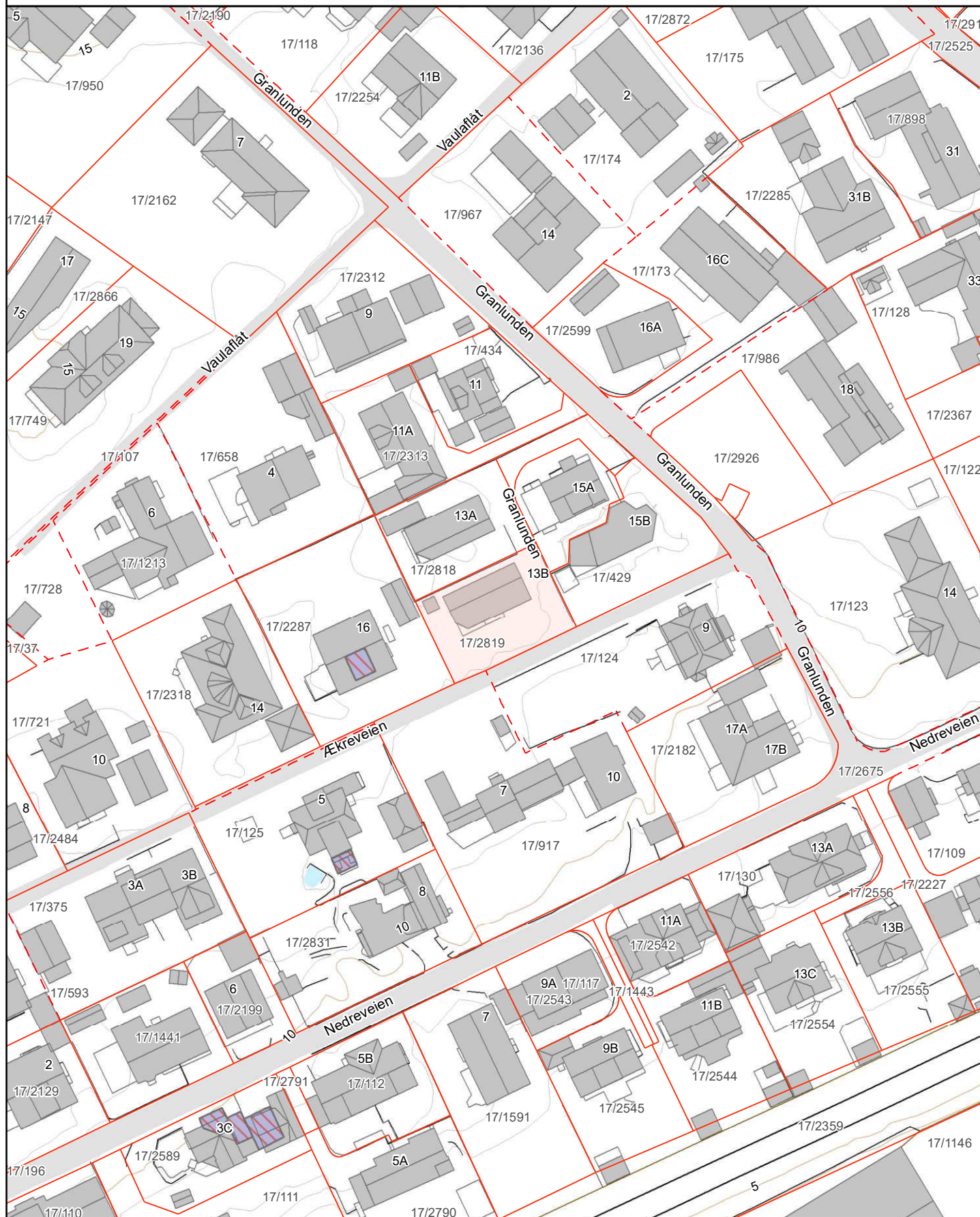
Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel vann 010726-311226	273 M2	10.50	1/1	1.433,28	15,00	1.648,27
Vannmålerleie 20mm 010726-311226	1 STK	259.00	1/1	129,48	15,00	148,90
Målt forbruk vann 15 mva 300626-311226	48 M3	8.10	1/1	388,80	15,00	447,12
Fastdel avløp 010726-311226	273 M2	13.90	1/1	1.897,32	15,00	2.181,92
Målt forbruk avløp 15 mva 300626-311226	48 M3	11.20	1/1	537,60	15,00	618,24
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						5.044,45

Beløp å betale**10.063,80**

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2819/0/0
Dato: 2026-10-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Oversiktskart

Adresse: **Granlunden 13B, 4018 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/17/2819/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 468 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.10.2026



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

Matrikkelkart

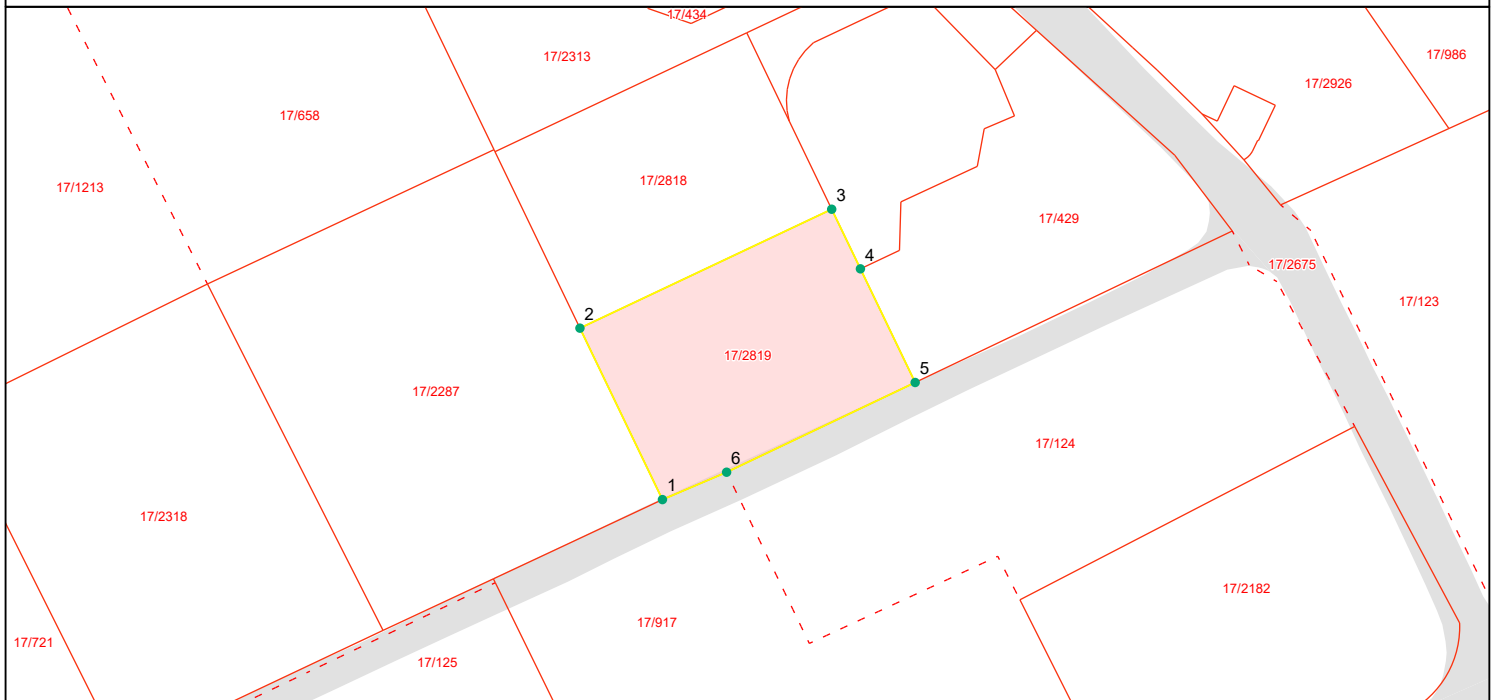
Adresse: **Granlunden 13B, 4018 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/17/2819/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 468 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.10.2026



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

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



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

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 468 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6536529.14	312563.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.84	0
2	6536545.17	312556.24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.08	0
3	6536556.29	312579.74	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.2	0
4	6536550.72	312582.42	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.83	0
5	6536540.09	312587.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.56	0
6	6536531.7	312569.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.53	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.10.2026 15:29



Eiendom 1103-17/2819

Bruksnavn		Etablert dato	06.03.2020	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	468 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	467,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	17	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	2819	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Granlunden 13B	4018 Stavanger	Vaulen	Vaulen	Hinna

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.12.2019	Annen forretningstype	1103-17/2819	Avgiver	0
03.12.2019	Oppmålingsforretning	1103-17/917	Berørt	0
		1103-17/2287	Berørt	0
		1103-17/2818	Berørt	0
		1103-17/2819	Mottaker	467,5
		1103-17/124	Berørt	0
		1103-17/429	Avgiver	-467,5
17.01.2023	Oppmålingsforretning	1103-17/2313	Berørt	0
		1103-17/2818	Berørt	0
		1103-17/429	Berørt	0
		1103-17/124	Berørt	0
		1103-17/2819	Berørt	0
25.01.2023	Reseksjonering	1103-17/2818	Berørt	0
		1103-17/124	Berørt	0
		1103-17/429	Mottaker	539,7
		1103-17/2675	Berørt	0
		1103-17/429	Avgiver	-850,5
		1103-17/429	Mottaker	310,9
		1103-17/2819	Berørt	0
20.03.2023	Feilretting	1103-17/2818	Berørt	0
		1103-17/429	Mottaker	1,7
		1103-17/429	Etablert/Endret	0
		1103-17/429	Avgiver	-1,8
		1103-17/124	Berørt	0
		1103-17/2675	Berørt	0
		1103-17/2819	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	301183093	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	12.10.2023	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel,
		Areal, bolig (bruk/brutto)	273/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	273/0

Etasjer 3

Areal, (bebygd/ubebygd) 127/

Har heis

Varmepumpe
Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	273	8	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	96/0	0/0	96/0
H02	Hovedetasje	0	83/0	0/0	83/0
K01	Kjelleretasje	0	94/0	0/0	94/0



Proby AS
Welhavens vei 19
4319 SANDNES

Dato: 16.07.2024
Saksnummer: 20/29361-19
Deres ref.: Kurt Hølland

Ferdigattest - gnr/bnr 17/2819 - enebolig

Byggestedsadresse	Granlunden 13B
Ansvarlig søker	Proby AS
Tiltakshaver	Terje Nordahl Lund

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 15.07.2024.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 15.07.2024.

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

Du kan klage på vedtaket

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

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallestén
seksjonssjef byggesak

Hilmar Thor Gudjonsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



Stavanger
kommune

Terje Nordahl Lund

Granlunden 13B
4018 STAVANGER

Dato	18.06.2026
Saksnr.	2026/28398 - 9
Deres ref.	
Side	1

Ferdigattest - Granlunden 13B - 17/2819 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver: Terje Nordahl Lund

Ansvarlig søker:

Søknad mottatt: 12.06.2026

Søknad komplett:

Vedtak

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

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.06.2026.

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

Ansvarer til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak etter pbl. § 20-4	1800,00	1	1800,00	Ferdigattest

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Astri Thorsnes Tangvald
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



Stavanger
kommune

Terje Nordahl Lund

Granlunden 13B
4018 STAVANGER

Dato	12.06.2026
Saksnr.	2026/28398
Deres ref.	
Side	1

Tillatelse til mindre tiltak - Granlunden 13B - 17/2819 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver: Terje Nordahl Lund

Søknad mottatt: 29.05.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jmfør § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av rom i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel, jfr søknad av 29.5.26 med ettersendt plantegning 10.6.25

Forutsetninger for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
4. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

Begrunnelse for vedtaket

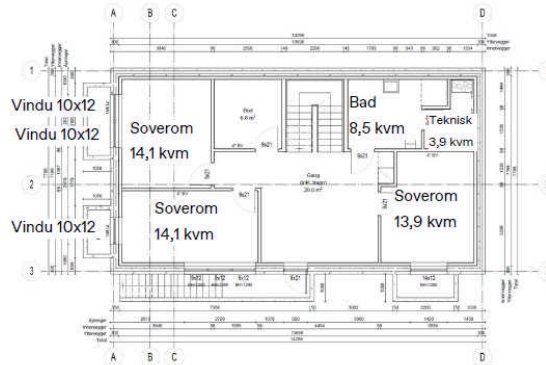
Denne saken handler om bruksendring av rom i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel. Det etableres tre soverom, bad og teknisk rom. Søker opplyser på plantegning i saken at vinduene tilfredsstiller krav til rømning. Det er en innvendig forbindelse til hovedetasjen.

Konklusjon

Det gis tillatelse til tiltaket som omsøkt.

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



Granlunden 13B
4018 Stavanger
Gnr:17 Bnr: 2819

Plantegning
U-etg
10.06.2026

til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Informasjon

Bruk seriøse håndverkere. Se mer informasjon:

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

For digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak:

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Tiltak omfattet av pbl. § 20-4, bokstav a) til e)	10800,00	1	10800,00	
Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter	-3000,00	1	-3000,00	
Reduksjon: Digital søknad	-1500,00	1	-1500,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten

Trond Vigesdal

seksjonssjef

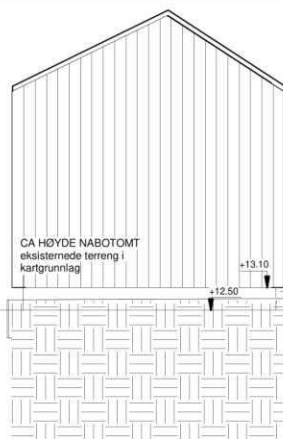
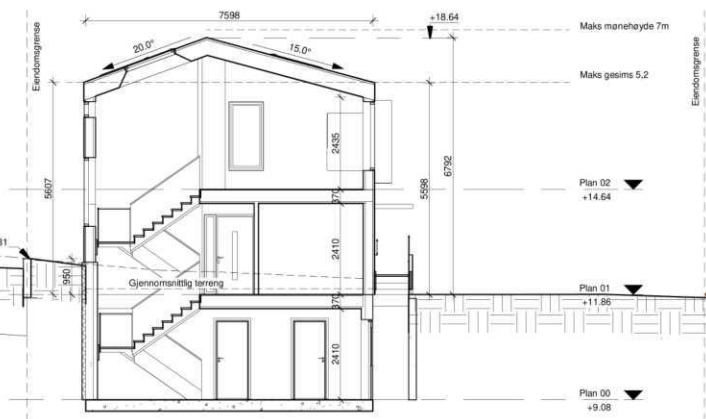
rådgiver

Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

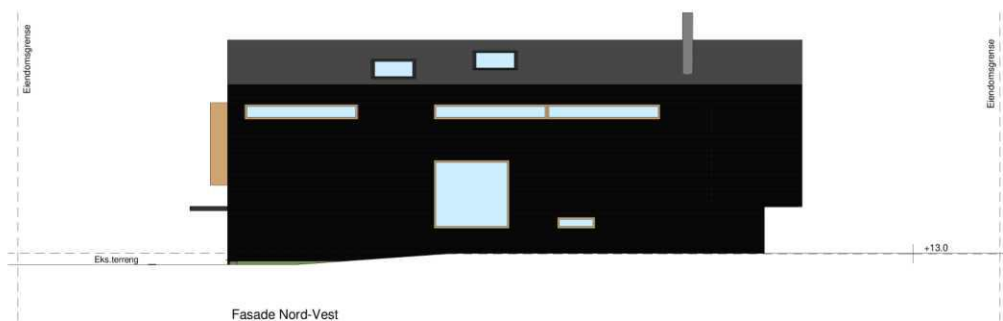
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	<p>Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune,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



Prosjekt:		Prosjektnr:		G.no/B.nr.:		Tegnet av:	
Granlunden 13- Nedre Vaulen		20201245		17/2818		H.Eiriks	
Stavanger kommune		Tegningsstatus:		Forprosjekt		Kontrollert:	
Magnus Runde/Anne Sofie Størseth		Tegningsnavn:		Snitt		E.Ertestøl	
Målestokk:		Format:		Dato:		Rev:	
1 : 100		A3		2020.08.25		B	
Tegningsnavn:		A.40.01.Fp					

B	Byggemelding oppdatert	HE	EE	2023.01.26
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kontrollert	Dato

STAV ARKITEKTER
 Øvre Slottsgate 28, 4014 Stavanger
 www.stavark.no | t: +47 51 00 00 00 | e: post@stavark.no



B	Byggemelding oppdatert	HE	EE	2023.01.26
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kontrollert	Dato

Prosjekt:		Prosjektnr:	G.no/B.nr:	Tegnet av:
Granlunden 13- Nedre Vaulen		20201245	17/2818	H.Eirik
Stavanger kommune		Tegningsstatus:		Kontrollert:
		Forprosjekt		E.Eftestøl
Magnus Runde/Anne Sofie Størseth		Tegningsnavn:		
		Fasader mot Nord-Vest og Nord-Øst		
		Målestokk:	Format:	Dato:
		1 : 100	A3	2020.08.25
		Tegningsnavn:	Rev:	
		A.42.01.Fp	B	


STAV ARKITEKTER
 Øvre Slottsgate 28, 4014 Stavanger
 www.stavark.no | E-post: post@stavark.no



B	Byggemelding oppdatert	HE	EE	2023.01.26
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kont.	Date

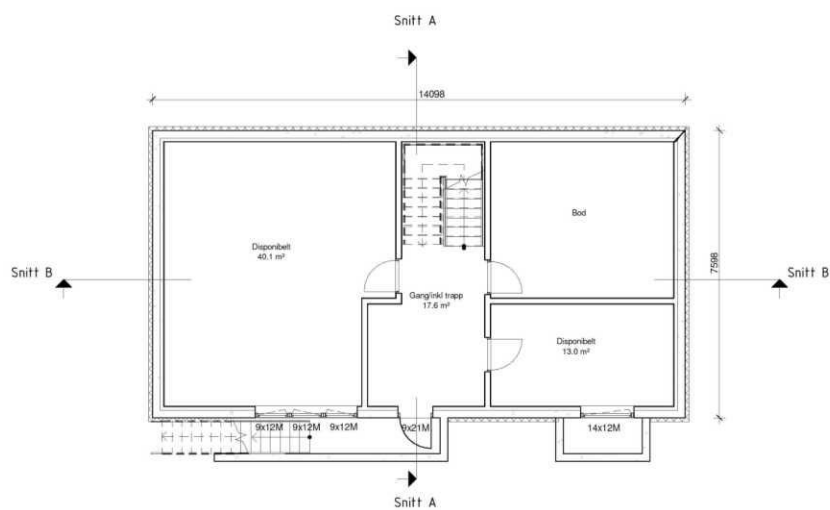
Prosjekt:		Prosjektnr:	G.nr/B.nr:	Tegnet av:
Granlunden 13- Nedre Vaulen		20201245	17/2818	H.Eiriks
Stavanger kommune		Tegningsstatus:	Kontrollert:	
		Forprosjekt	E.Eftestøl	
Magnus Runde/Anne Sofie Størseth		Fasader mot Sør-Øst og Sør-Vest		
 STAV ARKITEKTER		Målestokk:	Format:	Dato:
		1 : 100	A3	2020.08.25
		Tegningsnr:	Rev:	
		A.42.02.Fp	B	



STAV ARKITEKTER

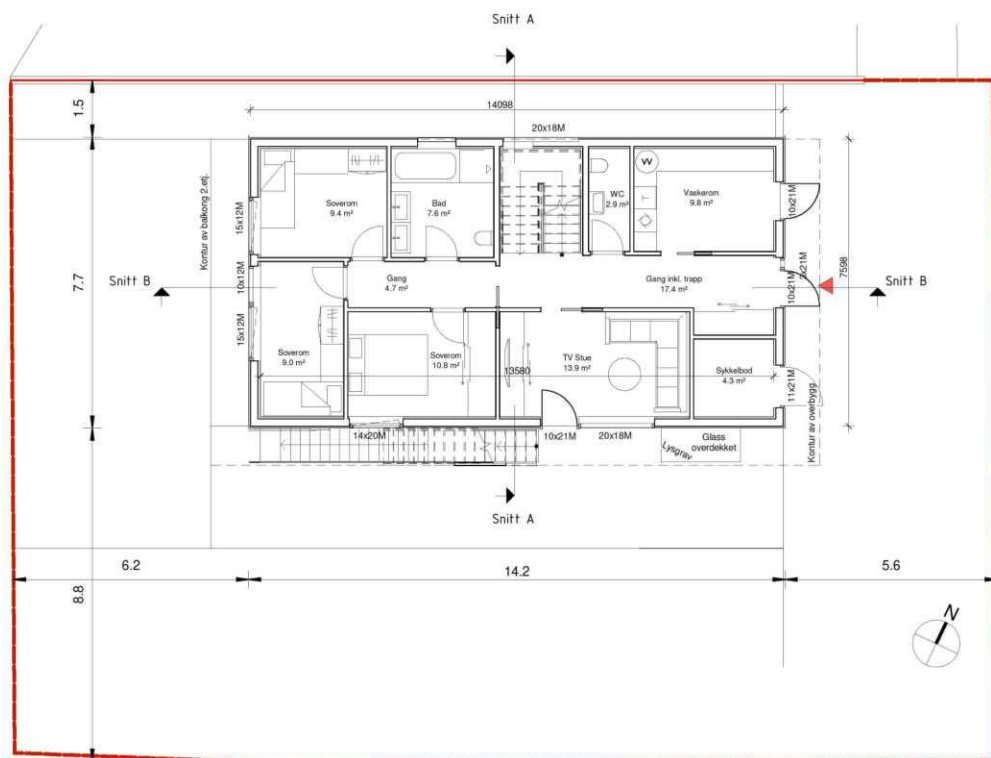
Olav Strøget 28, 4014 Stavanger
www.stavarkitekter.no | E-post: post@stavarkitekter.no





Prosjekt:		Granlunden 13- Nedre Vaulen		Prosjektnr:		20201245		G.nr/B.nr:		17/2818		Tegnet av:		H.Eiriks	
		Stavanger kommune				Tegningsstatus:		Forprosjekt				Kontrollert:		E.Eftestøl	
Magnus Runde/Anne Sofie Størseth				Tegningens navn:		Plan 0. Etasje									
 STAV ARKITEKTER <small>Olav Strømgren 28, 4014 Stavanger www.stavark.no E-post: post@stavark.no</small>				Målestokk:		1 : 100		Format:		A3		Dato:		2020.08.25	
				Tegningens:		A.20.00.Fp				Rev:		B			

B	Byggemelding oppdatert	HE	EE	2023.01.26
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kont.	Dato



BRA BOLIG:

Kjeller = 94.0 m²
1. etg = 96.1 m²
2. etg = 83.2 m²

-SAMLET BRA Bolig 273.3 m²

Overbygg = 9.6 m²

BYA Bygning 127.0 m²
TOMT 467.5 m² - 44 m² = 423.5 m² (areal til veiformål fratrukket)
BEBYGD 27.0 % justert til 30% (areal til veiformål fratrukket)

B	Byggemelding oppdatert	HE	EE	2023.01.26
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kont.	Date

Prosjekt:
Granlunden 13- Nedre Vaulen
Stavanger kommune

Magnus Runde/Anne Sofie Størseth

STAV ARKITEKTER
Olav Strømgata 28, 4014 Stavanger
www.stavarkitekter.no | E-post: post@stavarkitekter.no

Prosjekt nr.: 20201245
G.nr/B.nr.: 17/2818
Tegnet av: H.Eirik
Tegningsstatus: Forprosjekt
Kontrollert: E.Eftedal

Tegningsnavn:
Plan 1. Etasje

Målestokk: 1:100
Format: A3
Dato: 2020.08.25
Tegningsnavn: A.20.01.Fp
Rev: B



Prosjekt: Granlundten 13- Nedre Vaulen Stavanger kommune		Prosjektnr: 20201245		G.nr/B.nr: 17/2818		Tegnet av: H.Eirik	
		Tegningsstatus: Forprosjekt				Kontrollert: E.Eltestøl	
Magnus Runde/Anne Sofie Størseth		Tegningssett: Plan 2. Etasje					
 STAV ARKITEKTER <small>Oslo Torshovg. 28, 0414 Stovungen telen: 02244 14 1 / E-post: post@stavark.no</small>		Målestokk: 1 : 100		Format: A3		Dato: 2020.08.25	
		Tegninger: A.02.02.Fp				Rev: B	



Perspektiv mot Nord



Perspektiv mot Sør

B	Byggemelding oppdatert	HE	EE	2023.01.26
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kontroll	Dato

Prosjekt:		Prosjektnr:	G.nr/B.nr:	Tegnet av:
Granlunden 13- Nedre Vaulen		20201245	17/2818	H.Eirik
Stavanger kommune		Tegningsstatus:	Kontrollert:	
Magnus Runde/Anne Sofie Størseth		Tegningsnavn:	E.Eftestøl	
Perspektiv		Målestokk:	Format:	Dato:
			A3	2020.08.25
		Tegningsnr:	Rev:	
		A.10.00.Fp	B	


STAV ARKITEKTER
 Øvre Slottsgate 28, 4014 Stavanger
 www.stavark.no | E-post: post@stavark.no



Stav Arkitekter AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Dato: 22.03.2023
Saksnummer: 20/29361-9
Deres ref.:

Rammetillatelse - gnr/bnr 17/2819 - Granlunden 13 - enebolig - dispensasjon

Byggestedsadresse	Granlunden 13
Ansvarlig søker	Stav Arkitekter AS
Tiltakshaver	Magnus Osdal Runde, Anne Sofie Størseth
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 10.07.2021, samt dokumentasjon mottatt 01.02.2023 og 20.03.2023.

Tiltaket omfatter oppføring av enebolig. Tiltaket er plassert nærmere enn 4,0 meter fra nabogrensen i nord, gnr/bnr 17/2818. Vi legger til grunn at dette kan likestilles med en avstandserklæring. Kommunen kan dermed godkjenne plasseringen etter pbl. §. 29-4 tredje ledd bokstav a.

Tiltaket krever dispensasjon fra regulert byggegrense fastsatt i reguleringsplan 2349. Det er kommet merknader på tiltaket. Ansvarlig søker har kommentert merknadene.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bolig med BRA 273,3 m²

Kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense fastsatt i plan 2349, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

4. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde med pluss/minus inntil 0,5 meter i forbindelse med utstikking av tiltaket på byggeplass (Jfr. SAK10 § 6-3 b). Vi gjør oppmerksom på at dette er en mulighet, og ikke en rettighet.
5. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det legges ved kvittering for nabovarsel og opplysninger gitt i nabovarsel.
6. **Rom i kjelleretasjen som er avsatt til disponibelt er godkjent som tilleggsdel.**

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Eiendommen omfattes av plan 2349, vedtatt 14.05.2012, og er regulert til frittliggende småhus. Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense fastsatt i plan 2349.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonen er det argumentert med følgende:

- *Trappen mot Ækreveien, som går opp til terrassen i andre etasje og ned til kjelleren, skaper en god flyt mellom de ulike uterommene. Ved å legge trappen til kjelleren under trappen opp til terrassen, vil man ikke ta av hageareal eller uteområde som er nytt til opphold. Trappen er tegnet på en slik måte at det skapes en fin bevegelse i fasaden og er den del av det arkitektoniske formspråket til boligen.*
- *Trappen vil gi en god atkomst fra hovedoppholdsrommene, stue og kjøkken, som ligger i 2. etasje ned til hagen og uteområdet her.*
- *Overskridelsen av byggegrensen retter seg mot Ækreveien og naboen på andre siden av Ækreveien i sør-øst. Det er lang avstand mellom boligene. Overskridelsen påvirker ikke naboens tilgang til lys, rom og utsikt. Vi kan heller ikke se at branntekniske hensyn blir påvirket. Øvrig bebyggelse langs Ækreveien ligger i varierende grad også nærmere veien enn byggegrensen.*
- *Fordeler ved å gi dispensasjon:*
 - o *Beboerne vil få en god kommunikasjon fra stue og kjøkken som ligger i 2. etasje ned til hagen.*
 - o *Trappen til kjelleren ligger under trappen opp til terrassen i 2. etasje og vil ikke ta store arealer fra hage i sør og vest.*
 - o *Trappen er plassert ut mot veien slik at den ikke vil være til sjenanse for naboen i sør-vest.*
 - o *Boligen vil få en spennende fasade med trapp integrert mot vei og utsikt.*

Det går fram av innkommet nabomerknader at omsøkt dispensasjon ikke kan aksepteres. Videre stilles det spørsmål til tiltakets utnyttelsesgrad og krav til uteareal jf. pkt. 6.3 i plan.

Vi legger til grunn ansvarlig søkers beregning av utnyttelsesgrad og at krav til uteareal er oppfylt, slik det er opplyst i vedlagt følgeskriv. Vi viser ellers til ansvarlig søkers vurdering av merknadene, se vedlegg.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Hensynet bak reguleringsplanens byggegrense er å plassere bygning på den enkelte tomt i forhold til terreng og områdets bebyggelsesstruktur. Byggegrensen skal ivareta hensyn til brannspredning til andre byggverk, samt sikre tilstrekkelig lys, luft og utsyn mellom bygg. Byggegrensen skal også ivareta trafikksikkerhet og vegvedlikehold der tomten grenser til offentlig veg.

Den omsøkte eneboligen har utkragede bygningsdeler, i fasade sør-øst, som overskrider regulert byggegrense med 0,5 - 1,0 meter. Ettersom det er tale om mindre overskridelser, og mindre utkragede bygningsdeler som i hovedsak er å anse som åpent overbygd areal, vil tiltaket i liten grad berøre hensynene som byggegrensen er ment å ivareta. Det er vår vurdering at en dispensasjon vil ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak regulert byggegrense fastsatt i plan 2349.

Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Aktuell byggegrense er ikke gitt av hensyn til naboens interesser, da dette i større grad blir ivare tatt av de øvrige reglene i plan- og bygningsloven, slik som avstandskravet og maks tillatt byggehøyde. Vi kan ikke se at en dispensasjon vil ha negativ innvirkning på omgivelsene eller medføre nevneverdige ulemper. En dispensasjon vil legge til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av tiltakseiendommen og økt bokvalitet. Vi viser til søkers begrunnelse for dispensasjon, og finner etter dette at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Søknaden godkjennes.

Du kan klage på vedtaket

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggjerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggjerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](https://www.stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Børge Kallestén
seksjonssjef byggesak

Frank Hui
saksbehandler

Kopi til:

Magnus Osdal Runde, Eikebergveien 284017 STAVANGER

Anne Sofie Størseth, Eikebergveien 284017 STAVANGER

Kirsten Sikveland, Ækreveien 94018 STAVANGER

Eli Vestersjø, Ækreveien 74018 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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


Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:

964965226
org.nr./fødselsnr.

Innkomet
sammen med
fradraginger fra
kommunen!

Rekvirent:

Lurahammaren Bolig AS
Bedriftsvegen 6
4353 Klepp Stasjon
Org.nr. 918 468 714


Doknr: 2198178 Tinglyst: 06.03.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Gnr. 17 bnr. 429 og gnr. 17 bnr. 2818 i Stavanger kommune

1. Rettigheter i gnr. 17 bnr. 429

1.1. Vei-/adkomstrett

Lurahammaren Bolig AS (org. nr. 918 468 714), hjemmelshaver til eiendommen gnr. 17 bnr. 429 i Stavanger kommune (**Eiendommen**), gir herved eiendommene gnr. 17 bnr. 2818 og bnr. 2819 i Stavanger kommune (**Rettighetshaverne**) vei-/adkomstrett på vei (**Veien**) over Eiendommen som vist på kart inntatt som vedlegg 1.

Rettighetshaverne plikter å besørge og dekke samtlige drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet Veien, med en halvdel på hver av Rettighetshaverne.

1.2. Vann- og avløpsledning

Lurahammaren Bolig AS (org. nr. 918 468 714), hjemmelshaver til eiendommen gnr. 17 bnr. 429 i Stavanger kommune (**Eiendommen**), gir herved eiendommene gnr. 17 bnr. 2818 og bnr. 2819 i Stavanger kommune (**Rettighetshaverne**) rett til å føre vann- og avløpsledning over Eiendommen i trase vist på kart inntatt som vedlegg 2.

Rettighetshaverne plikter å besørge og dekke samtlige drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet vann- og avløpsledningen.

2. Rettigheter i gnr. 17 bnr. 2818 og bnr. 2819

2.1 Vei-/adkomstrett

Lurahammaren Bolig AS (org. nr. 918 468 714), hjemmelshaver til eiendommen gnr. 17 bnr. 2818 i Stavanger kommune (**Eiendommen**), gir herved eiendommen gnr. 17 bnr. 2819 i Stavanger kommune vei-/adkomstrett på vei (**Veien**) over Eiendommen som vist på kart inntatt som vedlegg 3.

Eier av gnr. 17 bnr. 2818 og bnr. 2819 plikter hver å dekke 50 % av drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet Veien.

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes

2.3.20
S. Vatnsland

2.2. Vann- og avløpsledning

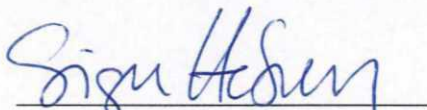
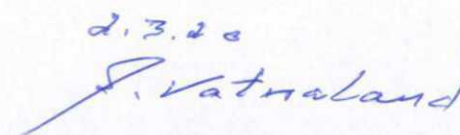
Lurahammaren Bolig AS (org. nr. 918 468 714), hjemmelshaver til eiendommene gnr. 17 bnr. 2818 og bnr. 2819 i Stavanger kommune, gir herved eiendommene gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledning over den annen eiendom i trase vist på kart inntatt som vedlegg 2.

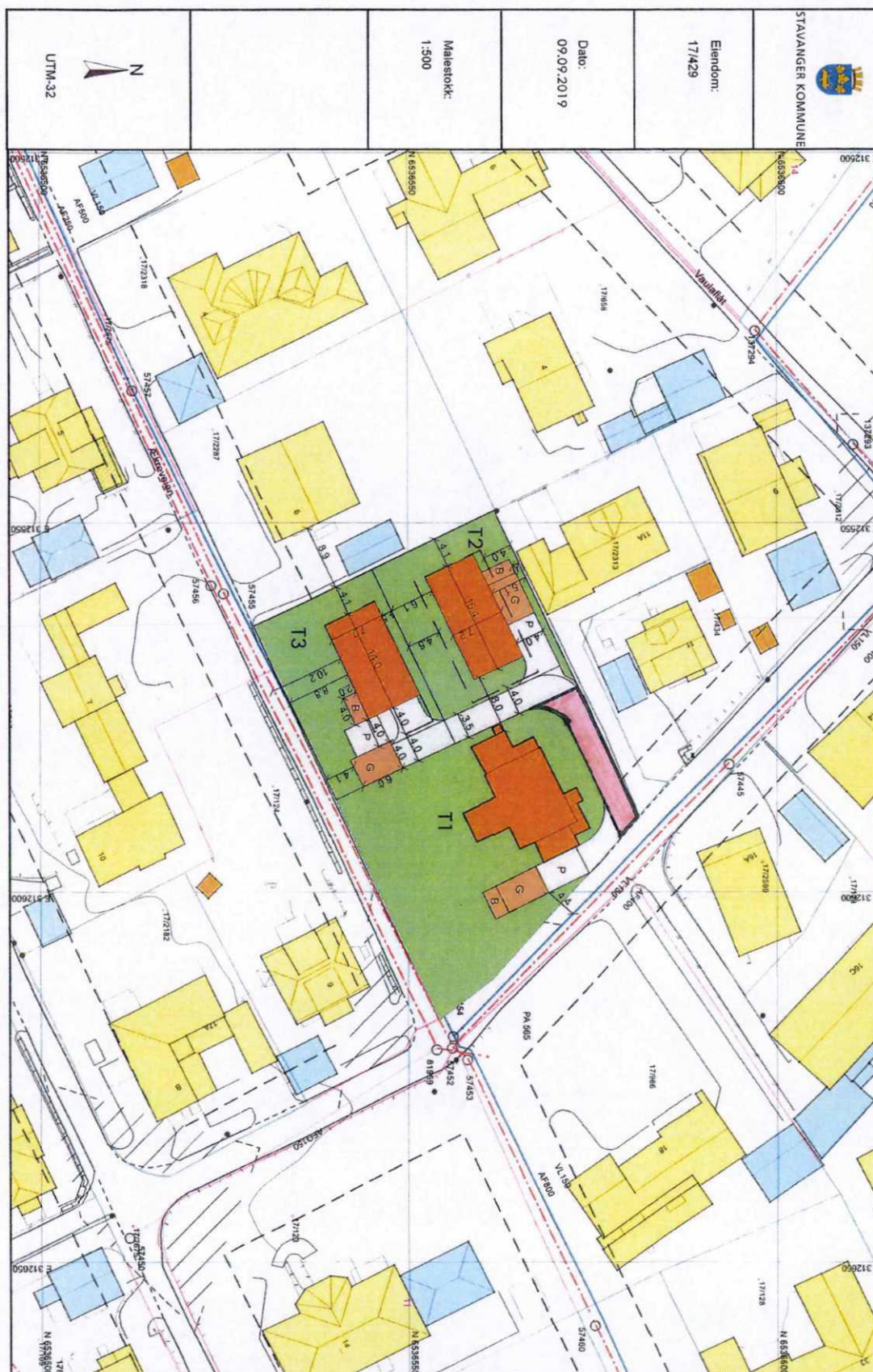
Eier av gnr. 17 bnr. 2818 og bnr. 2819 plikter hver å dekke 50 % av drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet tilknyttet vann- og avløpsledningen.

Nærværende erklæring skal tinglyses i eiendommene gnr. 17 bnr. 429, bnr. 2818 og bnr. 2819 i Stavanger kommune.

Stavanger, 18.12.2019

For Lurahammaren Bolig AS:


Sigve Hebnes
Styrets leder
Kjersti Alvik Kulleseid
StyremedlemSTAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes2.3.20




Situasjonskart



VEDLEGG 1





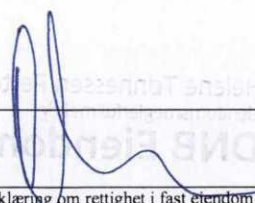
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): DNB Eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 2757456 Tinglyst: 16.07.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1600 Sentrum		
Postnummer: 0021	Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 910 968 955	Ref.nr. 6671901722	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Lurahammaren Bolig AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 918 468 714

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1103	Kommunenavn Stavanger	Gnr. 17	Bnr. 2818	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 1103	Kommunenavn Stavanger	Gnr. 17	Bnr. 2819	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 14.07.20	Hjemmelshavers underskrift ⁵  H. OLSEN-BECK
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 17, bnr. 2819 i Stavanger kommune har rett til å bygge inntil 1,5 meter mot tomtegrensen til gnr.17, bnr.2818 i Stavanger kommune.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
14.07.20	Lurahammaren Bolig AS v/ Helene Olsen-Beck ihht. fullmakt

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Helene Tønnessen Pettersen
Eiendomsmeglerfullmektig
DNB Eiendom AS

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for **DNB Eiendom AS**
Stavanger

14.07.20

Helene T. Pettersen

Granlunden 13B

Nabolaget Vaulen - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
675 elever, 40 klasser	1 km	
Steinerskolen Stavanger grunnskole ...	23 min	🚶
187 elever, 12 klasser	1.8 km	
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
522 elever, 34 klasser	1.7 km	
Hinna skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
281 elever, 23 klasser	2.4 km	
Hetland videregående skole	14 min	🚶
570 elever, 21 klasser	1.1 km	
Jåttå vgs. avdeling Hinna	6 min	🚶
330 elever, 26 klasser	2.8 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Mariero Kundeparkering	12 min	🚶
🚗 Obs Mariero	13 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Lyngnesveien	9 min	🚶
Linje 2, 3, N84	0.7 km	
🚶 Mariero stasjon	14 min	🚶
Linje L5	1.2 km	
🚶 Stavanger stasjon	14 min	🚶
Linje F5, L5	4.9 km	
✈ Stavanger Sola	19 min	🚶

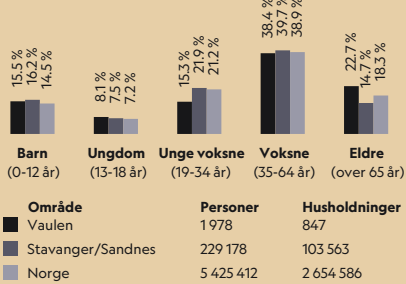
BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
55 barn	1 km	
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-...	23 min	🚶
62 barn	1.8 km	
Preg barnehager Hinna (1-5 år)	22 min	🚶
60 barn	1.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Mariero	13 min	🚶
Coop Obs Mariero	13 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Vaulenbanen - kunstgress	7 min	🚶
Nesflåtn. balløkke	7 min	🚶
24/7 Mariero	15 min	🚶
CrossFit Centrum Hillevåg	24 min	🚶

«Trygt, fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

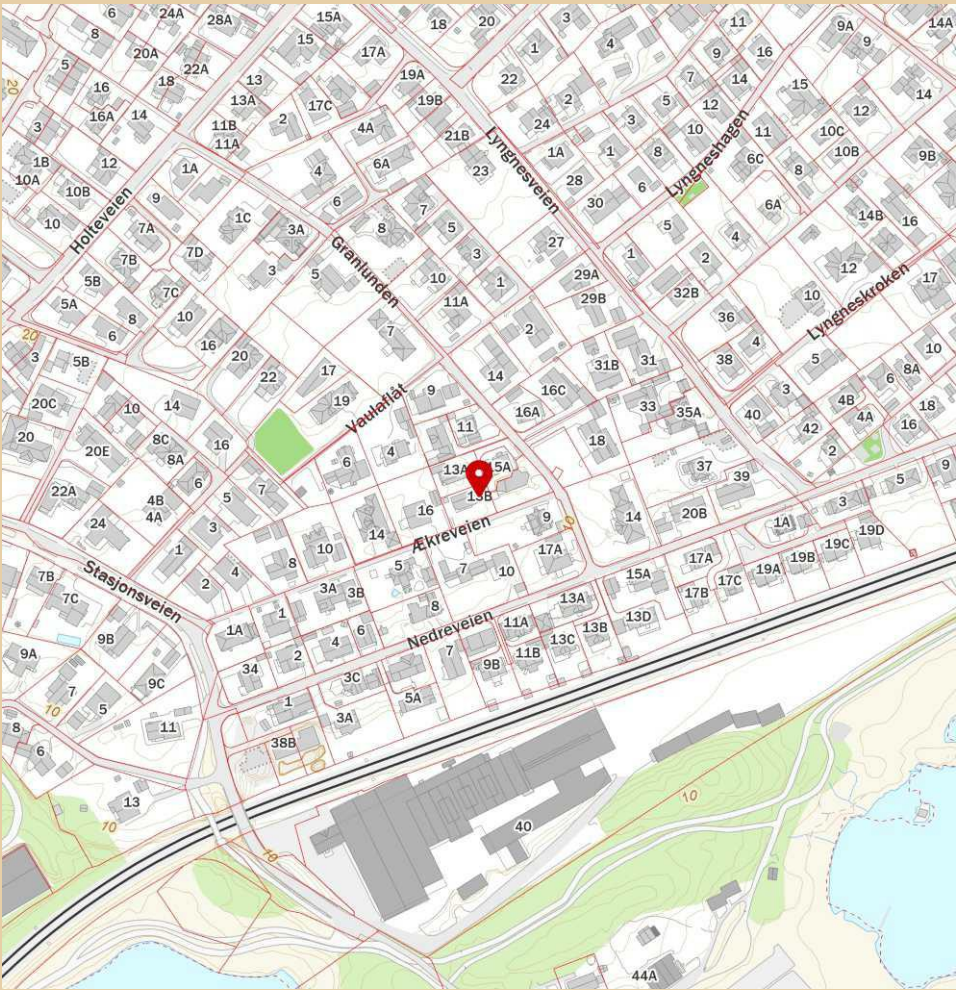
Lite støynivå 97/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 91/100



Granlunden 13B

Nabolaget Vaulen - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	14 min  1 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole... 187 elever, 12 klasser	23 min  1.8 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	21 min  1.7 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	6 min  2.4 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	14 min  1.1 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	6 min  2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Lyngnesveien Linje 2, 3, N84	9 min  0.7 km
 Mariero stasjon Linje L5	14 min  1.2 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min  4.9 km
 Stavanger Sola	19 min 

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 55 barn	15 min  1 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1... 62 barn	23 min  1.8 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	22 min  1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mariero	13 min 
Coop Obs Mariero	13 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Stadionparken	8 min 🚗
📍 Apotek 1 Mariero Stavanger	13 min 🚶
🍷 Hinna Vinmonopol	8 min 🚗

SPORT

⚽ Vaulenbanen - kunstgress	7 min 🚶
⚽ Nesflåtn. balløkke	7 min 🚶
🚴 24/7 Mariero	15 min 🚶
🚴 CrossFit Centrum Hillevåg	24 min 🚶

«Trygt, fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Matvareutvalg

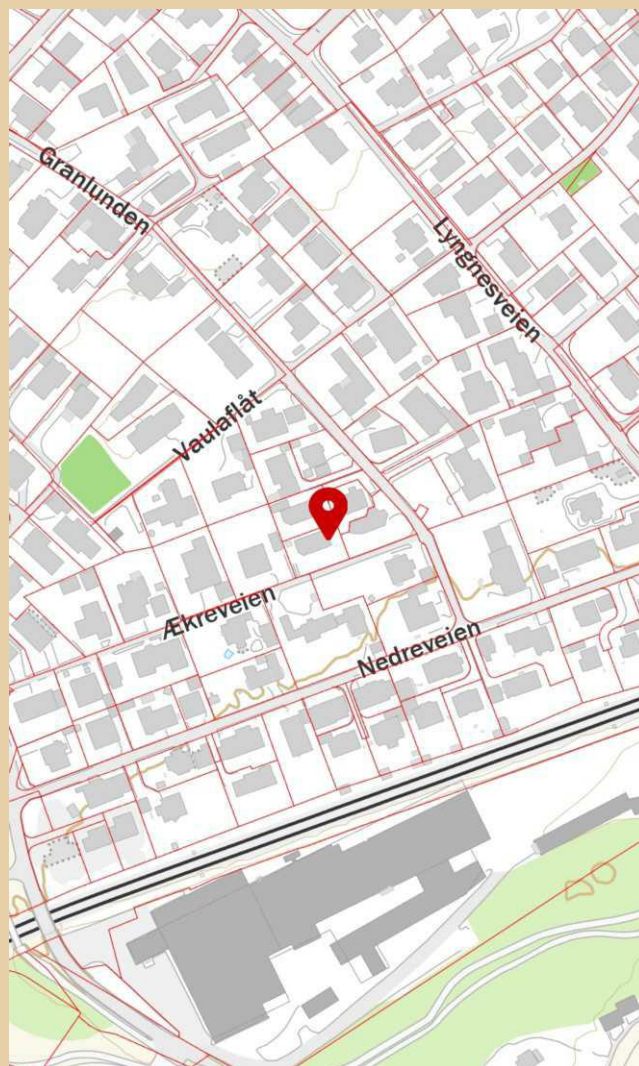
Stort mangfold 92/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Granlunden l3B

Nabolaget Vaulen - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 14 min 
675 elever, 40 klasser 1 km

Steinerskolen Stavanger grunnskole... 23 min 
187 elever, 12 klasser 1.8 km

Kristianslyst skole (8-10 kl.) 21 min 
522 elever, 34 klasser 1.7 km

Hinna skole (8-10 kl.) 6 min 
281 elever, 23 klasser 2.4 km

Hetland videregående skole 14 min 
570 elever, 21 klasser 1.1 km

Jåttå vgs. avdeling Hinna 6 min 
330 elever, 26 klasser 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Lyngnesveien 9 min 
Linje 2, 3, N84 0.7 km

 Mariero stasjon 14 min 
Linje L5 1.2 km

 Stavanger stasjon 14 min 
Linje F5, L5 4.9 km

 Stavanger Sola 19 min 

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 15 min 
55 barn 1 km

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 år) 23 min 
62 barn 1.8 km

Preg barnehager Hinna (1-5 år) 22 min 
60 barn 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mariero 13 min 

Coop Obs Mariero 13 min 



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

VARER/TJENESTER

 Stadionparken	8 min 
 Apotek 1 Mariero Stavanger	13 min 
 Hinna Vinmonopol	8 min 

SPORT

 Vaulenbanen - kunstgress	7 min 
 Nesflåtvn. balløkke	7 min 
 24/7 Mariero	15 min 
 CrossFit Centrum Hillevåg	24 min 

«Trygt, fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Matvareutvalg

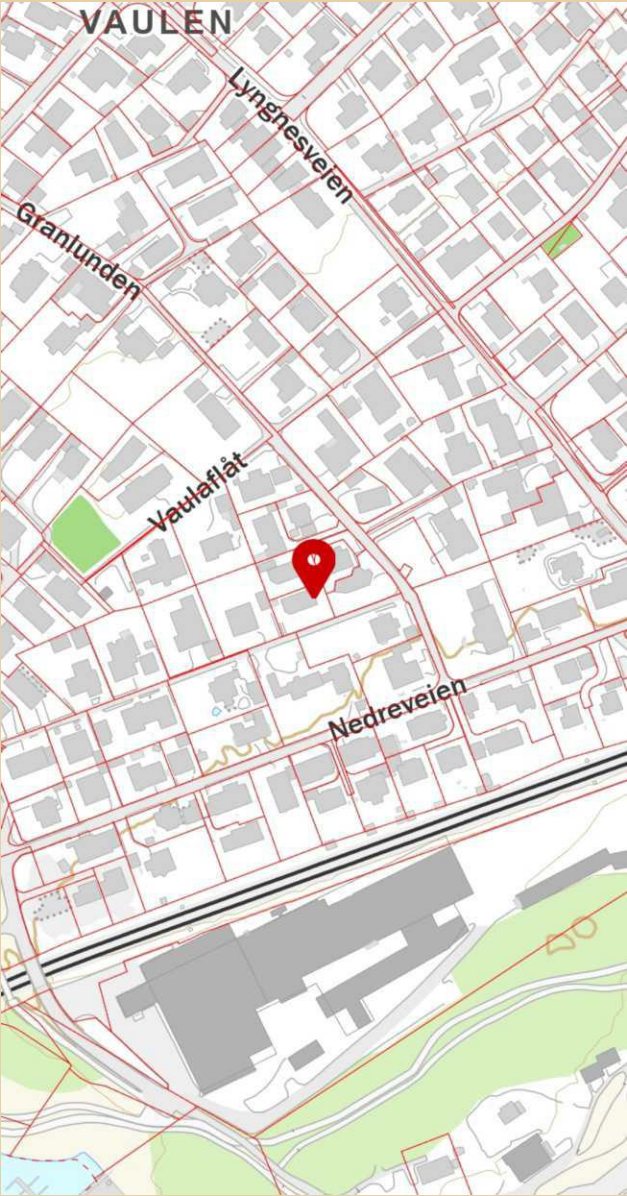
Stort mangfold 92/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Granlunden 13 B, 4018 Stavanger
Gnr. 17, Bnr. 2819, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

301260257

Meglerforetak:

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler:

Benedicte Mæland

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 406 18 524

E-post:

benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	<hr/>
Beløp med bokstaver	Kr	<hr/>

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som

☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-