



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Jadarhus AS
Gamle Forusveien 6

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-04/08048	BYG 6/789	014476/05	14.03.05

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 6/789. Byggestedsadresse: Kamskjellveien 3 B
Tiltakshaver: Morten Øpsen
Tiltakets art: NYBYGG ENEBOLIG MED GARASJE

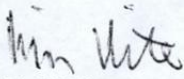
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (byggningsrådet) 18.08.04.

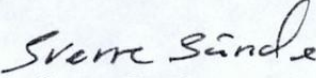
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav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

Revidert tegning av kjelleretg. godkjennes

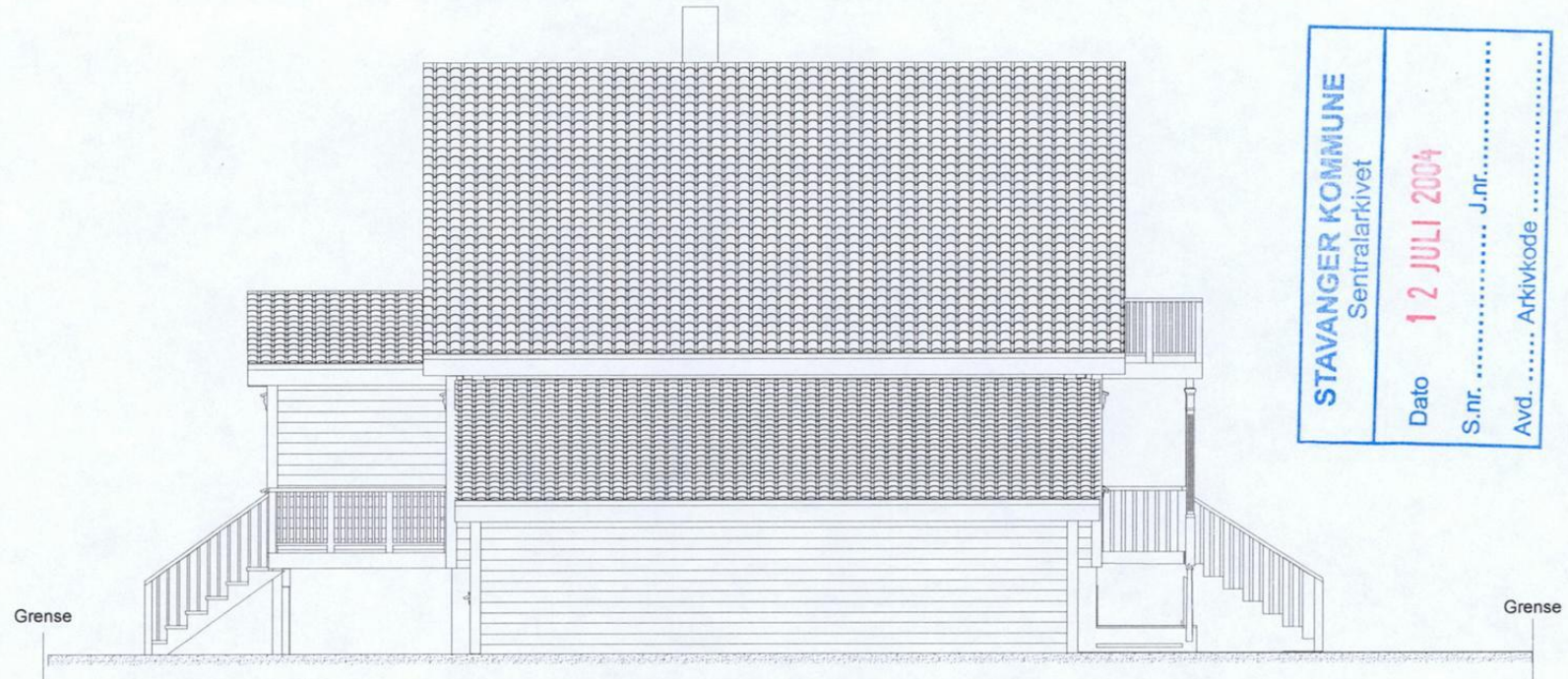
Bygningen er godkjent som enebolig og denne eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fatsetter. (jf. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl. 93.)

Med hilsen


Kjell Viste
sjefingeniør

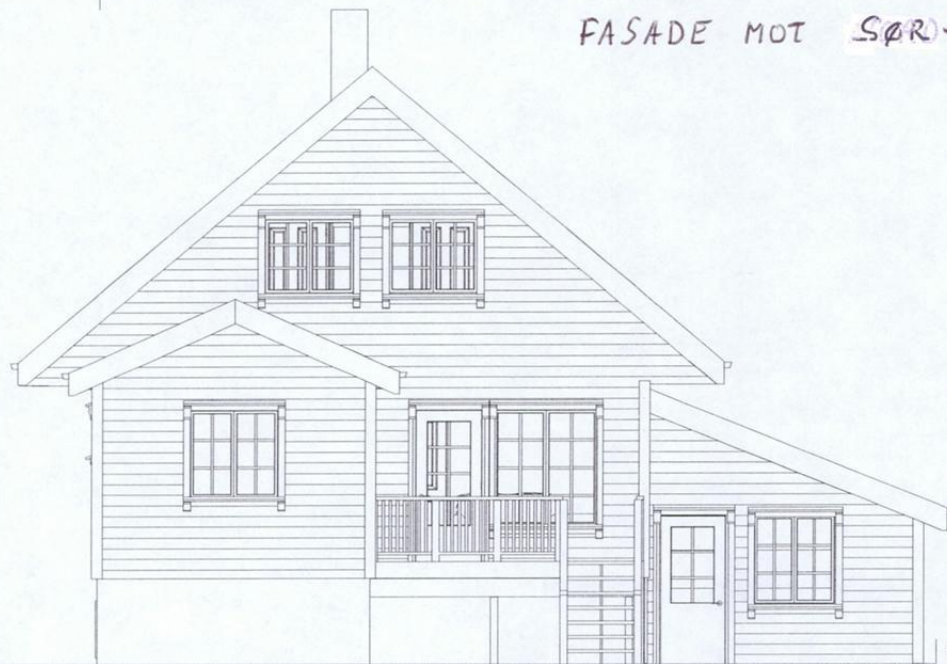

Sverre Sunde
saksbehandler

E-2



FASADE MOT SØR-ØST

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	Dato 12 JULI 2004
S.nr. J.nr.	Avd. Arkivkode



FASADE MOT SØR-VEST

FASADER

Revidert 20-06-04
Forandret vinduer
og grader på tak tilbygg

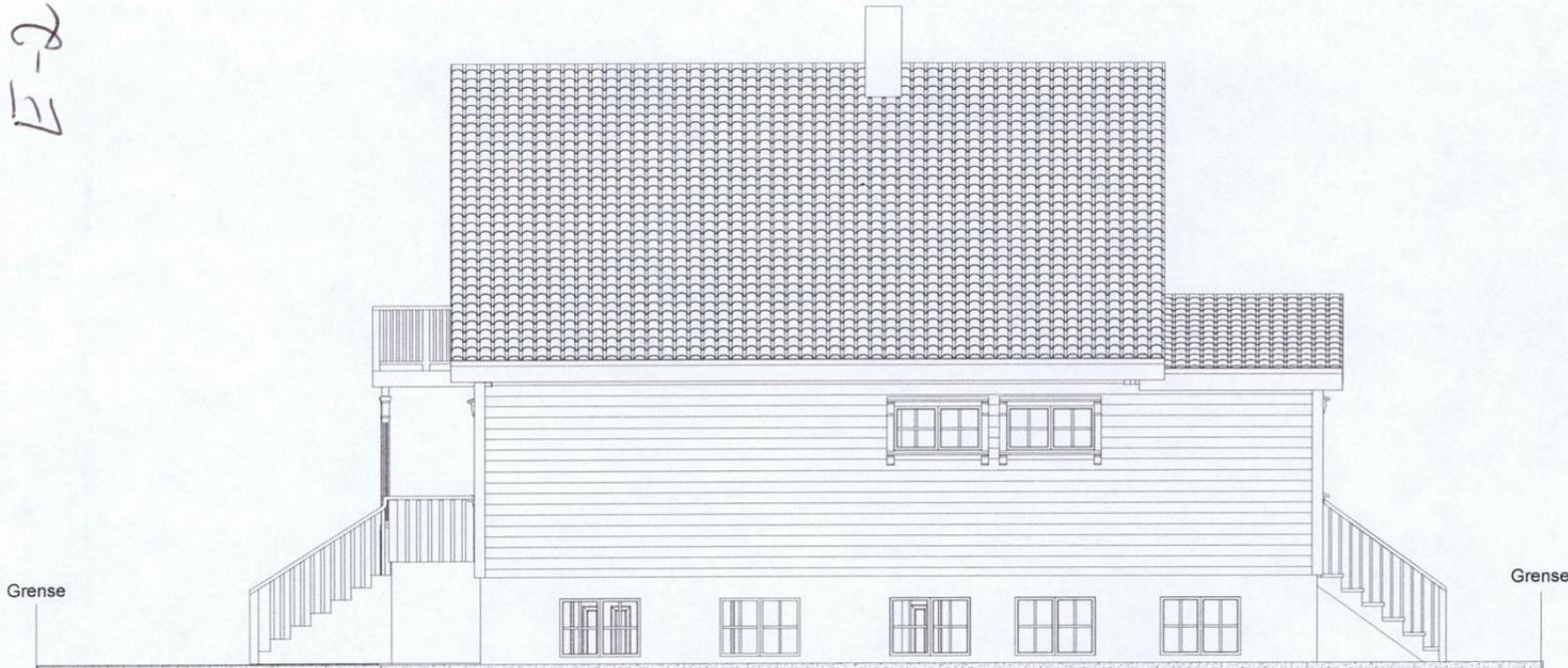
Nybygg på tidligere brannomt
Gammel grunnmur brukes.
Nytt tilbygg.

Navn: Morten Øpsen	
Addr. Kamskjellv. 3 B 4085 Hundvåg	
Tegn. nr. 2-2004	Dato: 18-05-2004
Mål: 1 : 100	Tegn. Kjell A Hagen

S HAGEN
SNEKKERVERKSTED
4120 Tau Tlf: 51746624 Fax: 51745325
E-mail: kjell@hagen-snekkerverksted.no Internet: http://www.hagen-snekkerverksted.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som Hagen Snekkerverksted ikke medvirker i.

E-2



FASADE MOT NORD-VEST

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	Dato	12 JULI 2004
	S.nr. J.nr.
	Avd. Arkivkode



FASADE MOT NORD-ØST

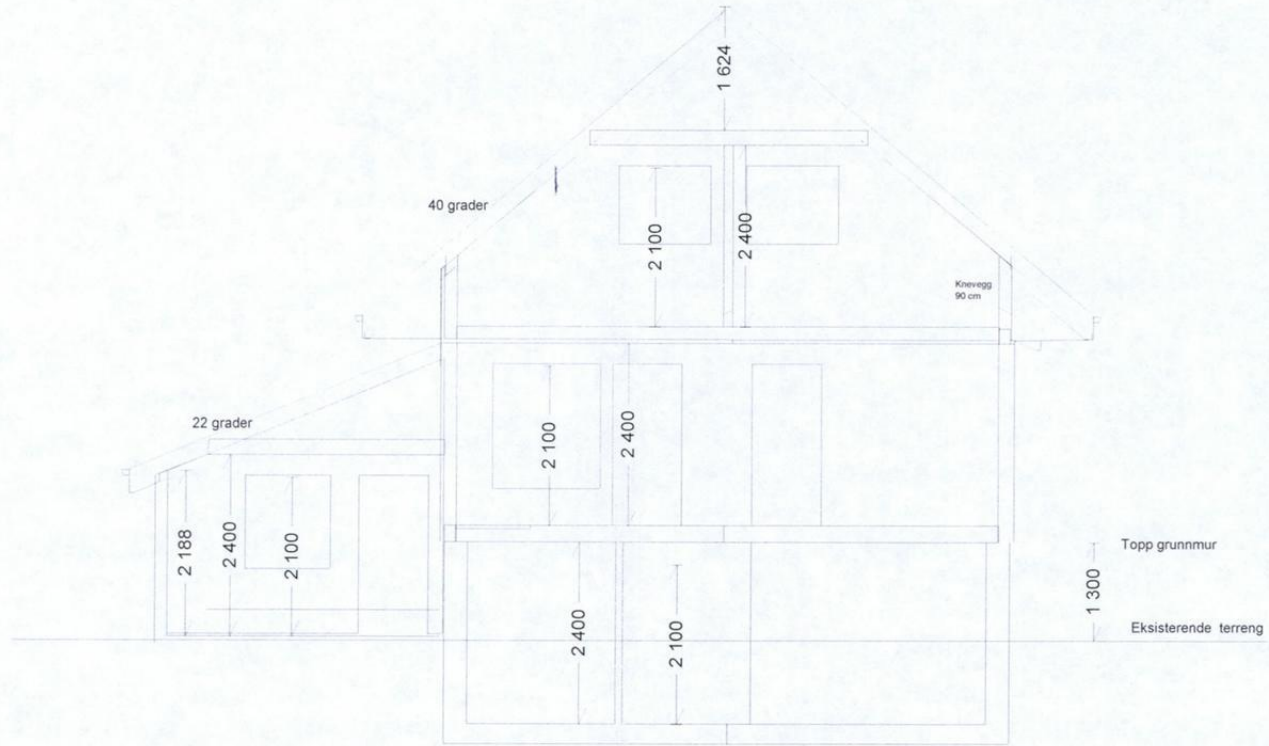
FASADER
 Nybygg på tidligere brannomt
 Gammel grunnmur brukes.
 Nytt tilbygg.

Navn: Morten Øpsen	
Addr. Kamskjellv. 3 B 4085 Hundvåg	
Tegn. nr. 2-2004	Dato: 18-05-2004
Mål: 1 : 100	Tegn. Kjell A Hagen

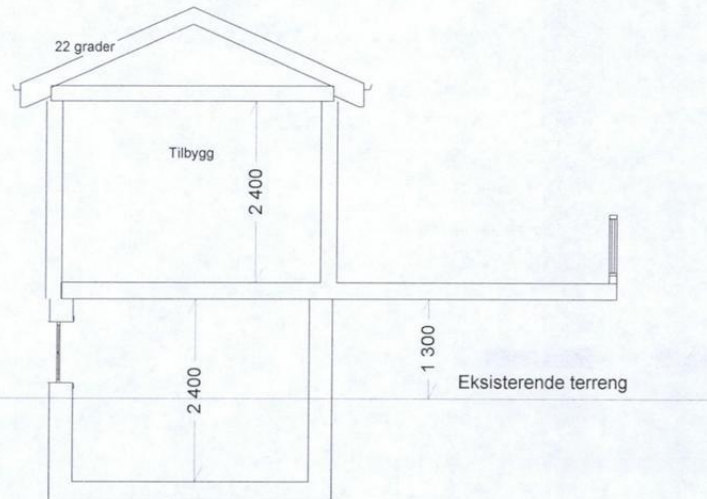
H HAGEN
SNEKKERVERKSTED
 4120 Tau Tlf: 51746624 Fax: 51745325
 E-mail: kjell@hagen-snekkerverksted.no Internet: http://www.hagen-snekkerverksted.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som Hagen Snekkerverksted ikke medvirker i.

E-3



SNITT



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **12 JULI 2004**

S.nr. J.nr.

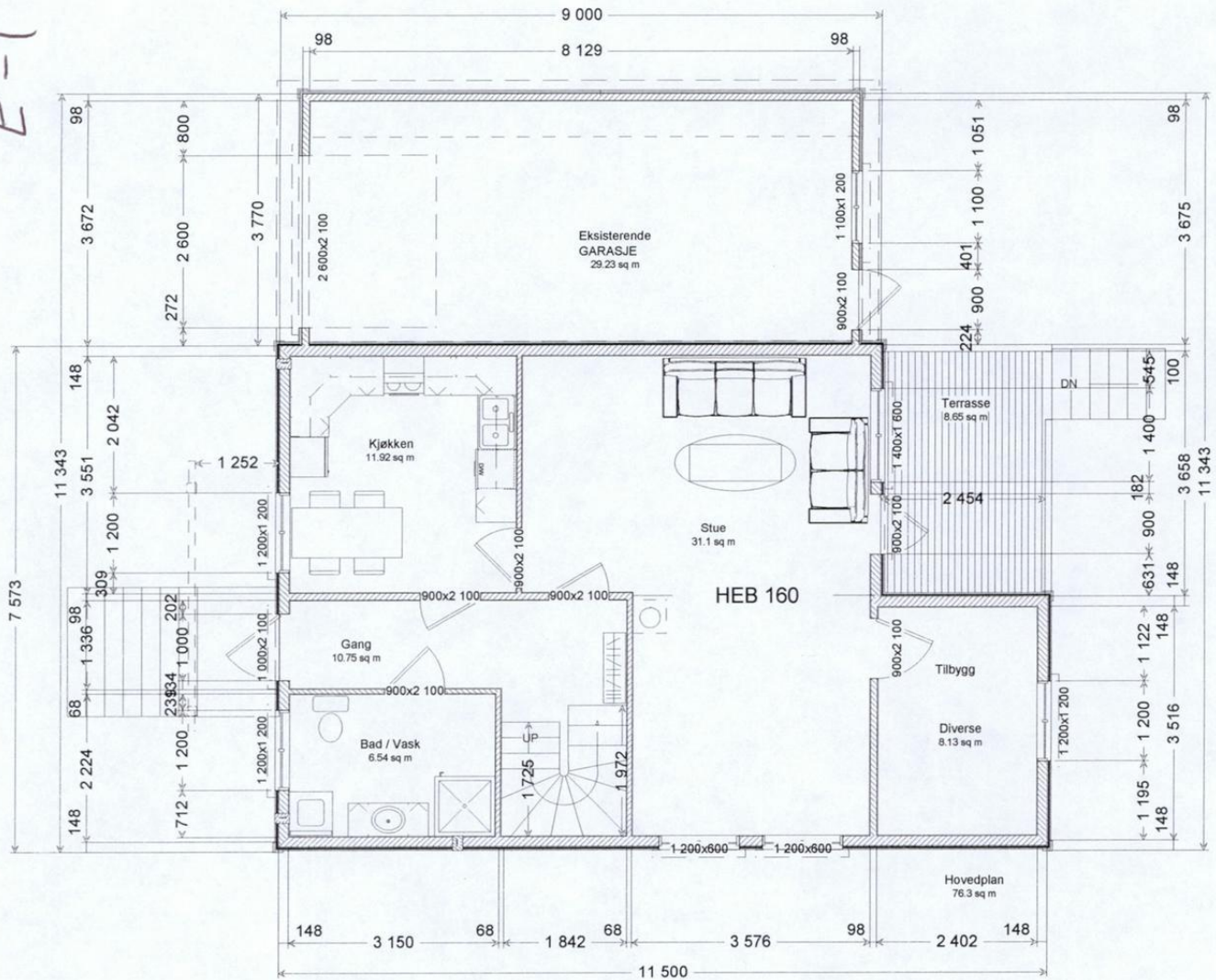
Avd. Arkivkode

Nybygg på tidligere brannomt
Gammel grunnmur brukes.
Nytt tilbygg.

Navn: Morten Øpsen	
Addr. Kamskjellv. 3 B 4085 Hundvåg	
Tegn. nr. 2-2004	Dato: 18-05-2004
Mål: 1 : 100	Tegn. Kjell A Hagen

SHAGEN
SNEKKERVERKSTED
4120 Tau Tlf: 51746624 Fax: 51745325
E-mail: kjell@hagen-snekkerverksted.no Internet: http://www.hagen-snekkerverksted.no

E-1



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **12 JULI 2004**

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

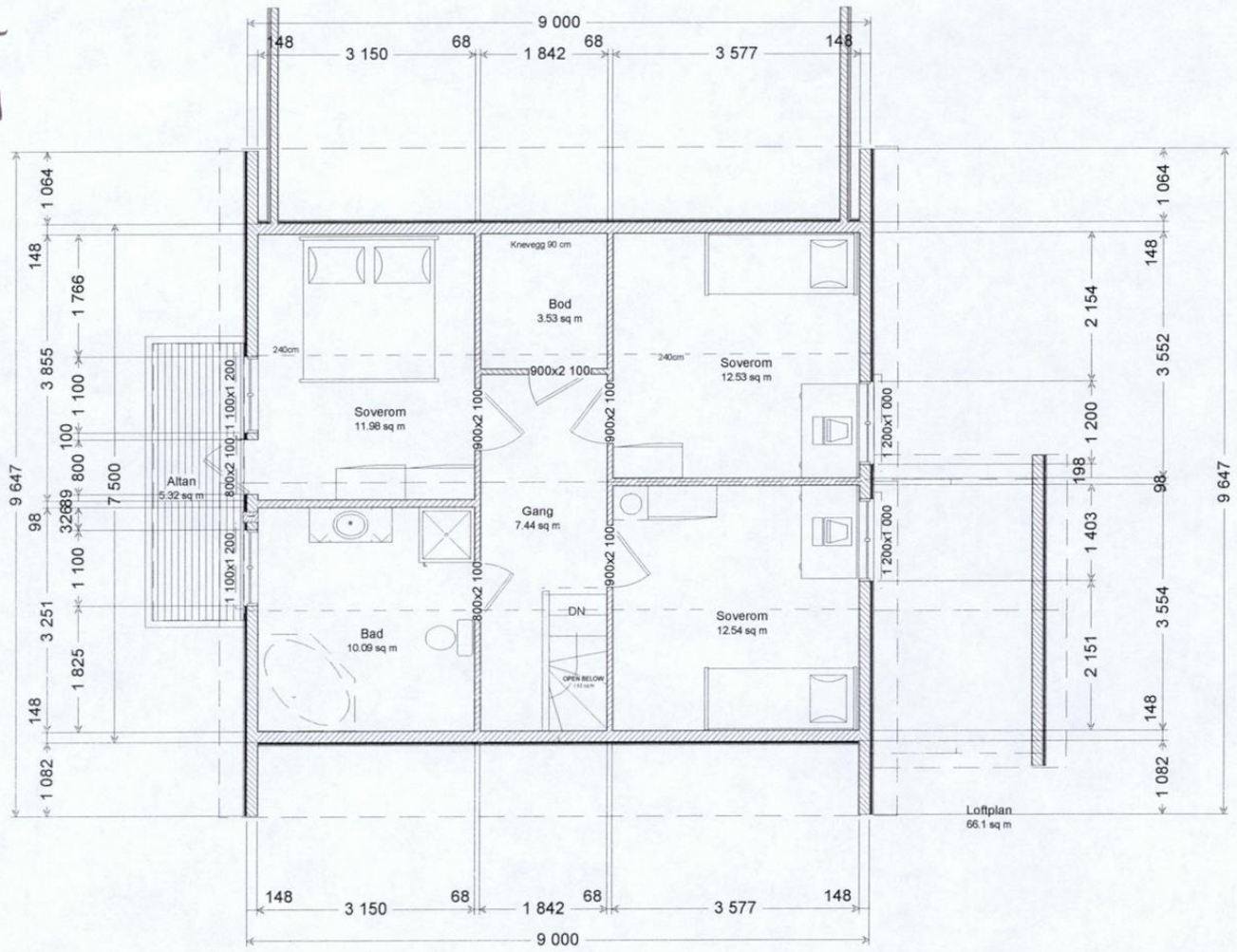
Nybygg på tidligere branntomt
Gammel grunnmur brukes.
Nytt tilbygg.

Navn: Morten Øpsen	
Addr. Kamskjellv. 3 B 4085 Hundvåg	
Tegn. nr. 2-2004	Dato: 18-05-2004
Mål: 1 : 100	Tegn. Kjell A Hagen

H HAGEN
SNEKKERVERKSTED
4120 Tau Tlf: 51746624 Fax: 51745325
E-mail: kjell@hagen-snekkerverksted.no Internet: http://www.hagen-snekkerverksted.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som Hagen Snekkerverksted ikke medvirker i.

E-1



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 12 JULI 2004
S.nr. 04/08048... J.nr. 039465/b1
Avd. K.B. Arkivkode 442

Nybygg på tidligere branntomt
Gammel grunnmur brukes.
Nytt tilbygg.

Navn: Morten Øpsen	
Addr. Kamskjellv. 3 B 4085 Hundvåg	
Tegn. nr. 2-2004	Dato: 18-05-2004
Mål: 1 : 100	Tegn. Kjell A Hagen
	
4120 Tau Tlf: 51746624 Fax: 51745325 E-mail: kjell@hagen-snekkerverksted.no Internet: http://www.hagen-snekkerverksted.no	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som Hagen Snekkerverksted ikke medvirker i.



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Jadarhus AS
Gamle Forusveien 6

4033 STAVANGER

385.

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	AHA-04/08048	BYG 6/789	042478/04	18.08.2004

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU3527/04

TILLATELSE TIL TILTAK

Gnr./bnr.6/789. Byggestedsadresse: Kamskjellveien 3 B
Tiltaksklasse: 1

Tiltakshaver: Morten Øpsen
Tiltakets art: RIVING AV BRANNSKADET BOLIG OG NYBYGG ENEBOLIG MED GARASJE
Ansvarlig søker: Jadarhus AS

Fakta

Det er søkt om riving av brannskadet bolig og oppføring av ny enebolig med garasje på eiendommen med Gnr/Bnr 6/789. Nybygget søkes plassert på eksisterende grunnmur samt at det søkes om et mindre tilbygg på fasaden mot sørvest. Tilbygget er søkt plassert med en avstand på 3,3 meter til nabogrense og det er innhentet samtykke fra denne nabo ang. dette.

Vurdering

Da omsøkte tiltak gjelder riving av brannskadet hus og oppføring av nytt hus med garasje på eksisterende grunnmur, innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70-2 ang. avstand til nabogrense. Nybygget får en BYA på 38,4, noe som er over det som er normalt i Stavanger Kommune i dag og langt over det som er forutsatt i reguleringsplanen, U-grad = 0,2. Men siden det i dette tilfellet er snakk om riving av brannskadet godkjent bolig og nyoppføring på eksisterende grunnmur innvilges det dispensasjon fra reguleringsplanens krav ang. dette forholdet.

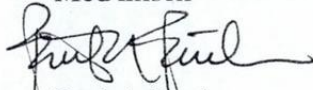
Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Kjeller tillates ikke innredet som egen boenhet. Dette da forskiftenes krav til lys og utsyn for rom for varig opphold ikke synes å kunne bli tilfredsstillt. Reviderte tegninger der kjøkken i kjeller er tatt ut må sendes inn for godkjenning før ferdigattest vil bli gitt.**

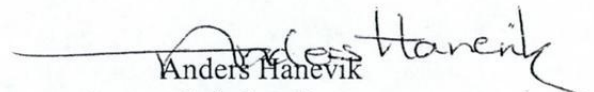
3. **Byggesaksavdelingen skal varsles ved oppstart av byggearbeidet med tidsangivelse og innsendelse av fremdriftsplan for byggearbeidene.**
4. Kontrollansvarlig for plassering og beliggenhetskontroll skal vedlegge koordinater for endelig plassering. Innmålt kotehøyde for topp grunnmur skal også vedlegges for innlegging i det kommunale kartverk.
5. Ansvarlig søker skal sørge for anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, med tilhørende kontrollerklæringer fra alle foretak med KUT-ansvar. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht.plan- og bygningsloven § 99,jf. § 110 nr.5
6. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.
7. Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før installasjon.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven §§ 28,29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen



Paul A. Paulsen
byggesakssjef



Anders Hanevik
saksbehandler

Kopi til:

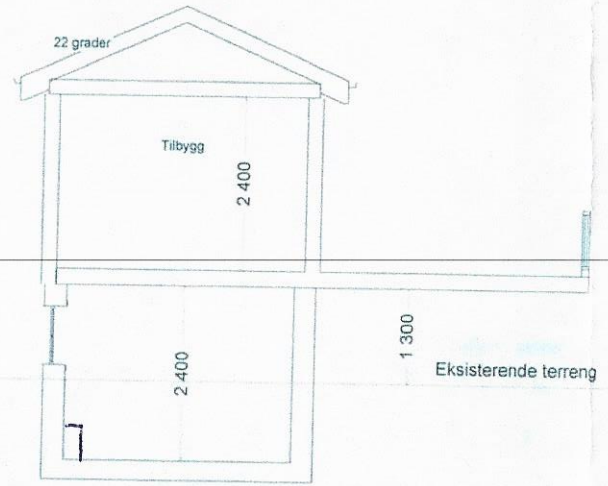
Morten Øpsen, Kamskjellveien 3 B, 4085 HUNDEVÅG

E-3

2



Kjeller-tak høyde
2400 i alle rom



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **12 JULI 2004**

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

Nybygg på tidligere branntomt
Gammel grunnmur brukes.
Nytt tilbygg.

Navn: Morten Øpsen	
Addr. Kamskjellv. 3 B 4085 Hundvåg	
Tegn. nr. 2-2004	Dato: 18-05-2004
Mål: 1 : 100	Tegn. Kjell A Hagen

H HAGEN
SNEKKERVERKSTED
4120 Tau Tlf: 51746624 Fax: 51745325
E-mail: kjell@hagen-snekkerverksted.no Internet: http://www.hagen-snekkerverksted.no



Stavanger
kommune

Ove Lobekk

Kamskjellveien 3 B
4083 HUNDVÅG

Dato	02.09.2025
Saksnr.	2025/266198 - 2
Deres ref.	
Side	1

Tillatelse til mindre tiltak - Kamskjellveien 3B - 6/789 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver:	Ove Lobekk
Søknad mottatt:	21.08.2025
Søknad komplett:	21.08.2025

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 kjellerrom, totalt 39,8 m² BRA.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 491 - *Reguleringsplan for Thorsenfeltet, Hundvåg*, vedtatt 30.03.1967.

Forutsetninger for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.

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

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. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
4. 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.
5. Du må ev. melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.

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

Begrunnelse for vedtaket

Tiltaket er i tråd med plan. Søknaden godkjennes som omsøkt.

Informasjon

[Bruk seriøse håndverkere](#)

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

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

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.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Åshild Jakobsen
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?	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. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
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	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Eiendomskart med grenser

Adresse: Kamskjellveien 3B, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/789/0/0
Dato: 2025-09-03
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

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





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 3.9.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
337.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544900.1394	311795.951379	Ikke spesifisert	16.44	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6544907.55758	311781.326993	Ikke spesifisert	18.73	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6544924.14085	311789.92965	Ikke spesifisert	0.98	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6544925.01252	311790.381471	Ikke spesifisert	18.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6544916.75316	311806.443237	Ikke spesifisert	0.92	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6544915.9781	311805.952661	Ikke spesifisert	18.79	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grunnkart

Adresse: Kamskjellveien 3B, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/789/0/0
Dato: 2025-09-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	04.09.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	6	Bnr:	789	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kamskjellveien 3B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input checked="" type="checkbox"/>	6/380 - Skeie Brl
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input checked="" type="checkbox"/>	12 terminer <input type="checkbox"/>
------------------	---	---

Betalt:	Ja <input type="checkbox"/>	Nei * <input checked="" type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	20.09.2025
	Beløp:	9568

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	177	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1078,82
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	265,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1251,83
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	177	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1475,74
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	265,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1786,16

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	337.8
Etablert dato	05.12.1984	Historisk oppgitt areal	337
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erervn
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom	02.12.2016	16/29142	Tinglyst	6/162 (-635), 6/965 (635)
Oppmålingsf.	05.12.2016	16/29142-3	14.12.2016	6/2, 6/143, 6/153, 6/197, 6/764, 6/789
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.12.1984	0120 0068		6/153 (-321), 6/789 (321)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6544917.08	311796.11	0	Ja	337.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LOBEKK OVE F150282*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KAMSKJELLVEIEN 3 B 4083 4083 HUNDVÅG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kamskjellveien 3 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4083 HUNDVÅG	Kirkesogn	06011301 Hundvåg
Grunnkrets	1207 Husabø 1	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Buøy/Hundvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4669789	1	Tilbygg	Bygning revet/brent (BR)	
2	4853962		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.03.2005
3	4853962	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	02.09.2025

1: Bygningsendring 4669789-1: Tilbygg, Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.05.1995	28.10.1995
Igangsettingstillatelse	07.07.1995	14.11.1995
Tatt i bruk	25.10.1996	29.10.1996
Bygning revet/brent		07.09.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/789	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	32	0	32	0	0	0

2: Bygning 4853962: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.03.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	206
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	206
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.08.2004	21.12.2004
Igangsettingstillatelse	01.03.2005	16.03.2005
Tatt i bruk	14.03.2005	16.03.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kamskjellveien 3B	H0101	6/789	206	5	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	97	0	97	0	0	0
K01	0	61	0	61	0	0	0

3: Bygningsendring 4853962-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 02.09.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.09.2025	03.09.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kamskjellveien 3B	H0101	6/789	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	0	0	0	0	0	0	0

Id	792
Navn	Skeie og Saltnesfeltet
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/27/1977 00:00:00
Bestemmelser	792.pdf
Delarealer	
Areal	17.0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Id	491
Navn	Reguleringsplan for Thorsenfeltet, Hundvåg.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/30/1967 00:00:00
Bestemmelser	491 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	320.8 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kamskjellveien 3 B
4083 HUNDVÅG
Gnr./Bnr.: 6/789
Stavanger kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 211 m²

Totalt bruksareal (BRA): 211 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.09.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.09.2025
Referansenummer	15075477
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0109
Hjemmelshaver/selger	Ove Lobekk
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Ove Lobekk
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	15.09.2025 10:49

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Kamskjellveien 3 B
Postnummer/sted	4083 HUNDVÅG
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	6/789
Tomt	Eiet tomt: 338 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2005		

Byggemåte

Enebolig
Tomt opparbeidet med asfalt, belegningsstein og grus. Garasje tilknyttet bolig.

Boligbygg oppført i 2005

Bolig over 3 etasjer. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Mekanisk ventilasjon i 1 og 2 etasje. Utgang fra stue til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



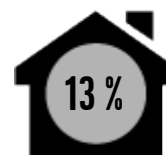
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad i kjeller		Ventilasjon	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 2 etg		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Vaskerom		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Kjøkken		Innredning	10	
Kjøkken - Kjøkken i kjeller		Overflater gulv	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater gulv	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
		Innerdører	12	
Etasjeskiller - Kjeller, 1, 2 etg		Skjevhetmåling	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
		Fundamenter	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	17	
		Fuktsikring av grunnmur	17	
		Alder	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	63			63	
	Gang, bod, bad, soverom, stue, kjøkken				
1 etg	69	28		97	10
	Stue, kjøkken, vaskerom, gang	Garasje			Terrasse, platting
2 etg	51			51	5
	Gang, bad, bod, 3 soverom				Balkong
SUM	183	28		211	15
Total bruksareal: 211 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 177 m² P-ROM og 6 m² S-ROM.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 60 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 51 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er søkt om endringer av underetasje. Det er ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.



Rapport

Våtrom - Bad i kjeller

Bad fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte tapetserte veggflater.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Vegghengt møblelement ved speil.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
1 sluk

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 60,5 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 13 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Avtrekksvifte er defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak må påregnes.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket under dusjkabinett er plassert høyere enn gulvet utenfor dusjsonen Dette medfører at vann utenfor den nære dusjsonen ikke vil kunne nå sluket, og vannskade kan oppstå. Tilstrekkelig avrenningsmulighet for vannsøl eller lekkasjevann bør etableres.
	Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis malt tapet. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
	Fallforhold (gulv)	Det registreres stedvis motfall til sluk. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes.


Våtrom - Bad 2 etg

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger rundt badekar.
Malte tapetserte veggflater.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Vegghengt møblement ved speil.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
2 sluk

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43,9 %, temperatur 25,1 grader C og duggpunkt 12,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	----------------------------------	--


	TG 2	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende. Fare for at sluk går tett. Tilkomst til sluket anbefales.
		Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis malt tapet. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Vegghengt møblement ved speil.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
2 sluk

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 56,4 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	--

	TG 2	Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis malt tapet. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vask er usikker. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr.
Frittstående kjøleskap.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og panel.
Stålplate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	TG 2	Innredning	Det er observert avflassing/hakk på dør ved vaskeskap. Omfanget tilsier ikke skader utover det kosmetiske. Tiltak vurderes ved behov.
--	------	------------	---

Kjøkken - Kjøkken i kjeller

Åpen kjøkkenløsning.

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Frittstående komfyr.

Frittstående kjøleskap med fryser.

Frittstående oppvaskmaskin.

Ventilator i overskap.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.

Gulvflater belagt med laminat.

Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og panel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2 Overflater gulv Det registreres stedvise riper/hakk/svelling i gulvets overflatemateriale. Årsaken ikke vurdert. Tiltak bør påregnes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og vinylplater.

Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og malt panel.

Glatte innerdører. Glassdør inn til stue.

Mekanisk ventilasjon.

Peisovn i stue.

Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Overflater gulv Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat. Belegg i bod.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og panel.
Profilerte innerdører. Glatt innerdør ved trapp.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Spesielle observasjoner

TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/svelling i gulvets overflatemateriale. Årsaken ikke vurdert. Tiltak bør påregnes.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket. Ved hulltaking ble det observert utlektet grunnmur, isolasjon, plast og 1 lag panel i konstruksjonen. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskade i konstruksjonen. Det ble ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 81,6 %, temperatur 17,5 grader C og duggpunkt 14,4 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.

Innerdører

Dørbladet til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med laminat og vinylplater.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og malt panel.
Glatte innerdører.
Mekanisk ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger/undertak - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre		Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.
--	------------------------------	--	---

	TGIU Inspeksjonsmulighet		Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
--	--------------------------	--	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - Kjeller, 1, 2 etg

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Kjeller: Følgende rom er målt: Stue og gang.
1 etg: Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).
2 etg: Følgende rom er målt: Soverom og gang.

	TG 2 Skjevhetsmåling		Største målte avvik er målt i gangen i kjeller. Avviket er målt til 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------------	--	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom/bod.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod kjeller og vaskerom 1 etasje.
2 stk. Varmtvannsbereder på 198 L (fra 2005) plassert i bod kjeller
Sentralstøvsuger plassert i bod 2 etasje
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert i bod 2 etasje

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei
Er det synlig tegn på termiske skader: nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei
Forekommer det at sikringer løses ut: nei
Har det vært brann, brannspill eller varmgang i anlegget: nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert bod kjeller og gang 1 etg

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke fremlagt samsvarerklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør og garasjeport med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår og 2023).

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Vedlikehold/overflatebehandling av vinduer vurderes ved behov.
	Dører	Dørbladet til ytterdør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Garasjeport bærer preg av slitasje og elde. Det er observert rust i overflate. Basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår
Pusset pipe.
Renner og nedløp i metall.

 TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen. På bakgrunn av bygningsdelens alder er det grunn til å varsle om risiko for skade, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid. Ingen tilkomst til yttertaket på befaringen, samt av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra utsiden og innsiden, med den begrensning dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til balkong på ca 5 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,81 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Restlevetiden usikker. Tiltak bør påregnes.
---	--	---


Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse på ca 8 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,81 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utvendig stikkontakt.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Overflatebehandlingen på gulvet er slitt og trenger fornying. Restlevetiden usikker. Vedlikehold/overflatebehandling av terrassegulv bør påregnes.
	Fundamenter	Det registreres mose på terrassens fundamentert og bjelker. Mose reduserer levetiden på treverket. Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.



Utvendige trapper

Trapp i betong og tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Helhetsvurdering	Overflatebehandlingen på trapp fra terrasse er slitt og bør fornyes. Trappen vurderes som bratt, med smale inntrinn. Restlevetid usikker. Det mangler rekkverk en side på kjellertrapp. Fare for fallulykker. Tiltak/utbedringer bør påregnes.
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drencrør.
Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Bortledning av takvann

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplister alle sider, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2,32 meter og på bad er takhøyden målt til 2,32 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,32 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,32 meter.

2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,33 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,33 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremvist tegninger datert 12.07.2004

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 09.09.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i kjeller]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket ved bereder]



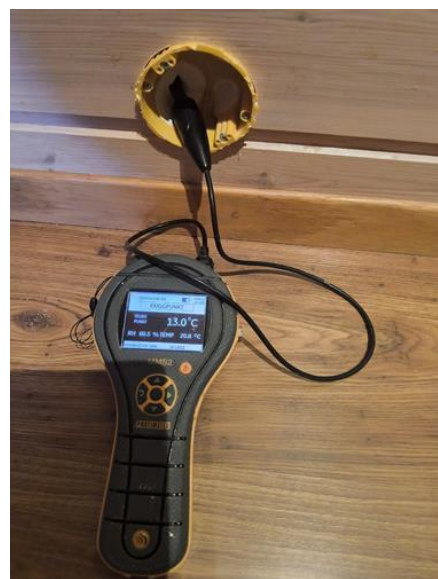
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket under dusjkabinett på bad i kjeller]



Overflater gulv - [Gulvflater ved kjøkken i kjeller]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Fuktmåling kjellevegg]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad i kjeller]



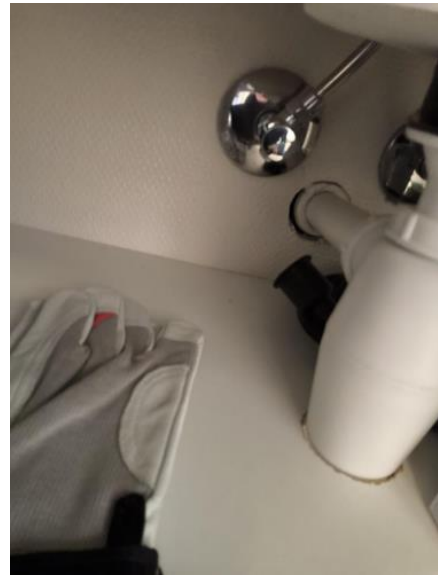
Elektrisk anlegg - [Sikringskap 1 etg]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på vaskerom]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket ved vaskemaskin]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Tettedetaljer under vask. Bad 1 etg]



Fukt i tiliggende konstruksjoner - [Fuktmåling vaskerom]



Innredning - [Dørbladet under kjøkkenbenk]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket under dusjkabinett. Bad 2 etasje]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad 2 etasje]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Balkong gulv]



Stavanger
kommune

Ove Lobekk

Kamskjellveien 3 B
4083 HUNDVÅG

Dato	17.09.2025
Saksnr.	2025/266198 - 4
Deres ref.	
Side	1

Ferdigattest - Kamskjellveien 3B - 6/789 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver: Ove Lobekk
Ansvarlig søker:
Søknad mottatt: 16.09.2025
Søknad komplett:

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 02.09.2025.

Ansvar

Ansvar til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

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.

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 finner mer informasjon om klageretten på siste side.

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?	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. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
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	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Egenerklæring

Kamskjellveien 3B, 4083 HUNDVÅG

17 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kamskjellveien 3B

Postadresse

Kamskjellveien 3B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Høst/vinter 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i huset fra kjøpsdato i 2009, pga skiftarbeid på jobb er effektiv botid under halvparten av tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Lobekk, Ove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet gulvvarme termostat

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MG Elektro V/Terje Sandve

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Snudde sikringskapet som sto vendt inn på bad, står nå vent ut i gang.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2025

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet termostat på gulvvarme bad 2 etasje.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?



Siddis Elektro

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny lampe på vegg på bad i kjeller.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Siddis Elektro

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet terrassedøren i stuen og garasje døren i forbindelse med oppussing i gang og skifte av dører.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hognestad bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært



4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maling av hus.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringsskap ble snudd siden skapdør var installert på bad i første etasje. Utført av Eletriker

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2023

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installerte lamper og spotter i gang i forbindelse med oppussing. Installerte og 3 spotter i stue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MG Elektro v/Terje Sandve

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet gulvvarme termostat i bad 1 etasje.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MG Elektro v/Terje Sandve

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2009

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet lysbryter fra revet vegg i stuen til ny vegg. Flyttet stikkontakt ved gulv fra revet vegg til yttervegg.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2025

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet termostat på gulvvarme bad 2 etasje

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Siddis Elektro

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2023

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny stikkontakt installert på vegg i trappegang kjeller. 2 Nye lamper installert på vegg i trappeoppgang

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MG Elektro V/Terje Sandve

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2025

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet lampe bad kjeller

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Siddis Elektro

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vifte i ventilasjonsanlegget

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tok ned lettvegg i stue for å gjøre den større i 2009. Ikke søkt om.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2025

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installerte 2 benker på soverom i kjeller for å få dem omgjort fra bod til soverom (fastskrudd i vegg).

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.2.2 **Årstall**

2009

25.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tok ned lettvegg mellom stue og soverom, åpnet opp for større stue.

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lobekk Bygg

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

2009: Nytt parkettgulv i stue/kjøkken.
2019: Pusset opp soverom med balkong, nytt gulv, maling tak og vegger.
2023: Pusset opp 2 soverom, nytt gulv, maling av tak/vegger.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2019: Asfaltering av gårdsrom, ny mur/gjerde bak hus i hage oppført av Øglænd Hage & Anlegg.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95290326

Egenerklærings skjema

Name

Lobekk, Ove

Date

2025-09-17

Identification

 **bankID** Lobekk, Ove



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lobekk, Ove

17/09-2025
20:33:03

BANKID