FINKLASMAUET 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Regulering
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Finklasmauet 4, 4006 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 55, bnr. 1324

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1535 **Referansenummer:** ED5401

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i Stavanger kommune, bygget i 1860 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.
Huset ble renovert iflg. eier i 2015.
Bygget fremstår med naturlig bruksslitasje, og noe behov for stedvise oppgraderinger og vedlikhold.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Boligen har tegltakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er av nyere ukjent alder.

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.

Tømmerplank fra byggeår med liggende kledning, stedvis utskiftet kledning i nyere tid.

Yttertak er en kombinasjon av åstak med takåser i tre.
Konstruksjonen er helt gjenbygget og av ukjent oppbygning/alder.

Trevinduer med 2-lags glass, nyere ukjent alder.
Velux trevindu med 2-lags glass på bad i 2. etg,nyere ukjent alder.

Ytterdør av tre, terrassedør av tre og 2-lags glass, ukjent alder.

Terrasse på ca. 17 m2, med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på bjelkelag og trerekkverk/skillevegger.

Andre utvendige forhold:
Tidligere takterrasse/tak over ekstern bod er ikke nærmere kontrollert, da den pt. ikke er i bruk som terrasse.
Boden er ikke nærmere kontrollert da dette er et eksternt bod-bygg. (Det anbefales nærmere undersøkelser basert på observasjoner/avvik innvendig i bod)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: tregulv
Vegger: tømmerplank og panel-plater
Tak: malt panel/panel-plater/tapetduk

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Gang - 66 mm
1. etg: Kjøkken - 16 mm

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Mursteinspipe med feieluke i gang i 2. etg og sotluke plassert i kjøkkenet i 1. etg, pusset pipe med blybeslag over tak.

Ingen ildsteder er etablert i boligen.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak på avvik før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med stein/fjell/løsmasse som terreng-gulv.
Begrenset tilkomst for stikkprøvetakning med fuktsøk/-måling.

Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Aluminium og glassrekkverk i 2. etasje målt til ca. 93 cm høyde.

Profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2. etg. fra 2015 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger og malt panel i himling.
Belegg på vegg i dusjhjørne.

Belegg på gulv med varmekabler.
Gulvet har godt fall, men stedvis noen lokalt flatere partier, på 1 meter mot sluk.
Gulvet har godt lokalt fall mot sluk i dusj, men mangler avgrensning mot øvrig gulv.
Terskel er 72 mm høyere enn nivå på sluk og 67 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk med belegg til klemring, belegg på vegg i dusjhjørne og maling på øvrige vegger og i tak.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Naturlig ventilering med lufting via vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Vegger: panel-plater
Tak: panel-plater
Gulv: malt tregulv

Kjøkken med profilerte fronter, fra 2015.
Laminat benkeplate, med laminatplate på vegg som backsplash over benke.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannrør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Gulv: tregulv
Vegger: malt panel/strukturoverflate

Beskrivelse av eiendommen

Tak: malt panel/strukturoverflate

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast fra 2015 iflg. eier
Røropplegg og fordelingsstokk er besiktiget i krypkjeller, hvor stoppekran også er lokalisert.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2015, iflg. eier.
Synlig nedre del avløpstilkobling i terreng er soil av ukjent alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv/i terreng er ikke vurdert)
Stakeluke er lokalisert i krypkjeller.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i noen av vinduene og lufting via vinduer.
Det er to veggventiler i stue.

Luft til luft varmepumpe fra 2011, plassert i entrè.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, plassert på betongfundament i krypkjeller, med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2017.
Sikringsskap er plassert i trapp.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 13.06.25.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Grunnmur av lødd stein, fra byggeår.

Skrått terreng rundt bygget.

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

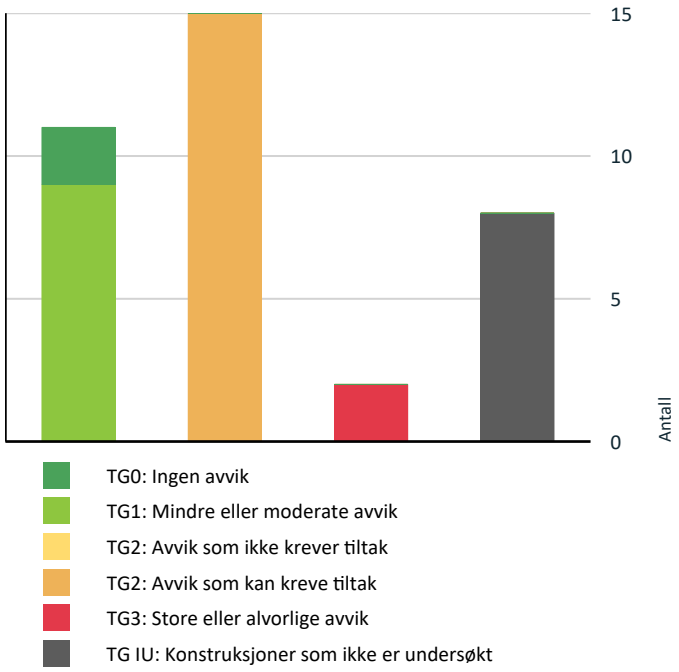
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

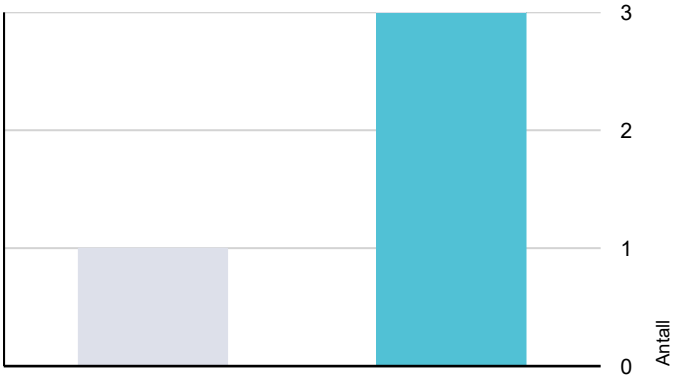
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom u/trapp > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1860

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

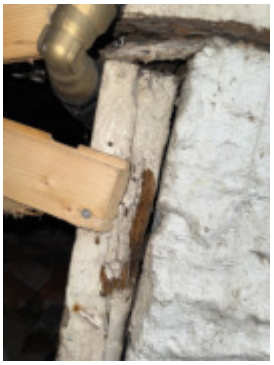
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har tegltakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er av nyere ukjent alder.
Ingen mulighet til besiktigelse/kontroll av tak uten tilkomst, fra bakkenivå så ser man ikke taket.





TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav



TG 2 Veggkonstruksjon

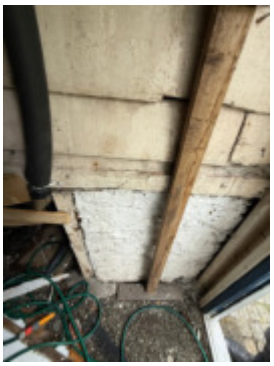
Tømmerplank fra byggeår med liggende kledning, stedvis utskiftet kledning i nyere tid.
Kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert noe kledning/belistning/hjørnekasser med stedvis høyt fuktnivå som gir risiko for fukt- og råteskader.
- Det er registrert stedvis råteskader i bunnstokk i bod til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og nødvendige tiltak.
- Det må utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er en kombinasjon av åstak med takåser i tre.
Konstruksjonen er helt gjenbygget og av ukjent oppbygning/alder.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå/terrasse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass, nyere ukjent alder.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høy fuktighet i noen av vinduene, noe som indikerer fare for fukt-/råteskader.
- Trevirket innvendig og utvendig i vinduene har stedvis behov for vedlikehold/overflatebehandling.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.
- Det mangler barnesikring på vinduene i 2. etg., og et vindu mangler en lukke-hendel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring, utskiftning av pakninger og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.







TG 1 Vinduer - Takvindu

Velux trevindu med 2-lags glass på bad i 2. etg,nyere ukjent alder.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre, terrassedør av tre og 2-lags glass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høye fuktverdier, samt fukt/råteskader i terrassedøren.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Dørene mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring, utskiftning av pakninger og at enkelte dører snart må skiftes ut.



Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

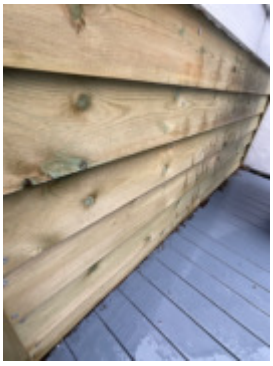
Terrasse på ca. 17 m2, med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på bjelkelag og trerekkverk/skillevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Det er registrert stedvis noe bevegelse i terrassegulv ved lokal belastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Beslag må skiftes ut/monteres.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og lokale utbedringer.



TG IU Andre utvendige forhold

Tidligere takterrasse/tak over ekstern bod er ikke nærmere kontrollert, da den pt. ikke er i bruk som terrasse.
Boden er ikke nærmere kontrollert da dette er et eksternt bod-bygg.
(Det anbefales nærmere undersøkelser basert på observasjoner/avvik innvendig i bod)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: tregulv
Vegger: tømmerplank og panel-plater
Tak: malt panel/panel-plater/tapetduk

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Gang - 66 mm
1. etg: Kjøkken - 16 mm

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registret stedvis noe bevegelse i gulv, som har ført til at et par gulvbord har stedvis noe løs innfesting, dette er naturlig ifht. konstruksjon, materiale og alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe med feieluke i gang i 2. etg og sotluke plassert i kjøkkenet i 1. etg, pusset pipe med blybeslag over tak.
Ingen ildsteder er etablert i boligen.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak på avvik før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med stein/fjell/løsmasse som terreng-gulv.
Begrenset tilkomst for stikkprøvetakning med fuktsøk/-måling.

Vurdering av avvik:

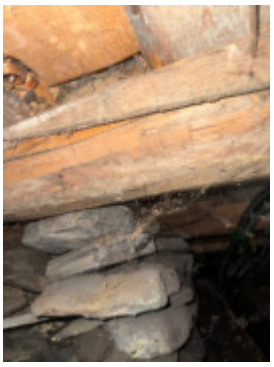
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

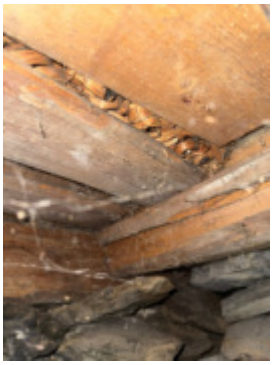
- Det er registrert stedvis noe høye fuktverdier, samt stedvis enkel forsering for skadedyr via usikret tetting ved rørgjennomføringer og plank for stubbegulv i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.







Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

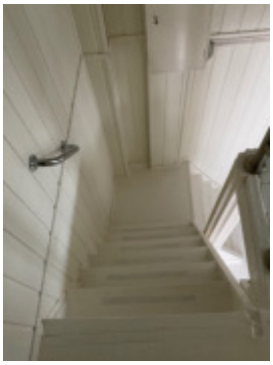
Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Aluminium og glassrekkverk i 2. etasje målt til ca. 93 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappen er bratt, har upraktiske inn- og opptrinn, samt får liten fri bredde ved montering av håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 2. etg. fra 2015 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malt panel i himling.
Belegg på vegg i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er registrert noen mindre fuktskader i tak over dusj.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv med varmekabler.
Gulvet har godt fall, men stedvis noen lokalt flatere partier, på 1 meter mot sluk.
Gulvet har godt lokalt fall mot sluk i dusj, men mangler avgrensning mot øvrig gulv.
Terskel er 72 mm høyere enn nivå på sluk og 67 mm over gulv ved terskel.

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

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

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med belegg til klemring, belegg på vegg i dusjhjørne og maling på øvrige vegger og i tak.
Ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vegger: panel-plater
Tak: panel-plater
Gulv: malt tregulv

Kjøkken med profilerte fronter, fra 2015.
Laminat benkeplate, med laminatplate på vegg som backsplash over benke.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Vannrør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter iflg. eier.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM U/TRAPP

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: tregulv
Vegger: malt panel/strukturoverflate
Tak: malt panel/strukturoverflate

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast fra 2015 iflg. eier
Røropplegg og fordelingsstokk er besiktiget i krypkjeller, hvor stoppekran også er lokalisert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

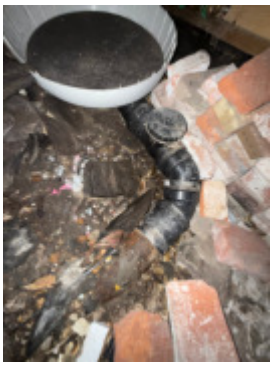
Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2015, iflg. eier.
Synlig nedre del avløpstilkobling i terreng er soil av ukjent alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv/i terreng er ikke vurdert)

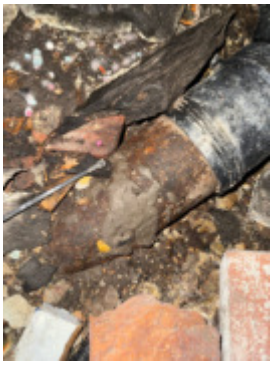
Stakeluke er lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder avløpsledninger fra byggeår, eller rør som er skjult/uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i noen av vinduene og lufting via vinduer.
Det er to veggventiler i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig luftsirkulasjon med tilluft mellom rom via luftespalte under dører til soverom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres luftespalte for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom soverom og øvrige rom.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2011, plassert i entrè.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, plassert på betongfundament i krypkjeller, med åpen tilkomst for kontroll.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2017.
Sikringsskap er plassert i trapp.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 13.06.25.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er registret fukt i vegg/gulv i krypkjeller som underbygger avvik i utvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Sees i sammenheng med punktet "Terrengforhold".

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lødd stein, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, både utvendig og innvendig grunnet konstruksjonsoppbygning/terreng.

TG IU Terrengforhold

Skrått terreng rundt bygget.
Hele tomten er mer eller mindre bebygd og det er begrenset mulighet for nærmere kontroll av terreng/bygninger som er trangt plassert og deles mot naboeiendommer.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

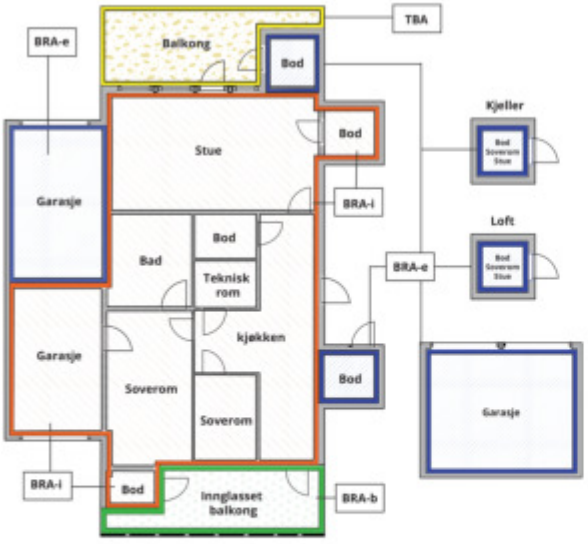
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	24			24	
1. Etasje	28	1		29	17
SUM	**52**	**1**			**17**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom/gang, Bad, Soverom		
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Trapperom, Toalettrom u/trapp	Bod - ekstern tilkomst	

Kommentar

Tilleggsopplysninger:
- Terrasse i 1. er ca. 17 m2, medtatt under TBA.
- Bod under/tilknyttet terrasse og krypkjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde, den er heller ikke nærmere vurdert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	52	1

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1324	0	0	69.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finklasmauet 4

Hjemmelshaver

Bekkeheien Heidi, Werness Jan Egil

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Sentrumsformål
Reguleringsplan: Plannavn - Områderegulering for Sentrumshalvøya. Storhaug bydel.
PlanID: 2222

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_23
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Angitt Båndleggingsone
Båndleggingssone: Båndlegging etter lov om kulturminner
Hensynsonenavn: H730_83
Beskrivelse: Middelalderbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Eiendommen har en relativt skrånende tomt på ca. 69 m2 (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).
Tomten er helt bebygd.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	29.07.2025	
3	30.07.2025	
4	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ED5401

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250196

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Egil Werness	Heidi Bekkeheien

Gateadresse
Finklasmauet 4

Poststed	Postnr
Stavanger	4006

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250196

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vi kjøpte boligen, som et opppussingsprosjekt i 2012. Alt elektrisk og røropplegg er skiftet. Bad er nytt utført av fagfolk, gulv på kjøkken er skiftet og isolert. Mye nytt på vegger, men beholdt en del av det gamle. Ellers kjenner vi ikke til noen utfordringer med huset, skal være i god stand, har ikke bod der selv. er brukt til utleie.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250196

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Egil Werness	2ec1cdfaff50092a84ffbe7bac89204320fdd9f3	01.08.2025 13:11:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Bekkeheien	44ae2fa04aa225ae887d45fae4aad715d6b26f70	01.08.2025 15:42:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301250196

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

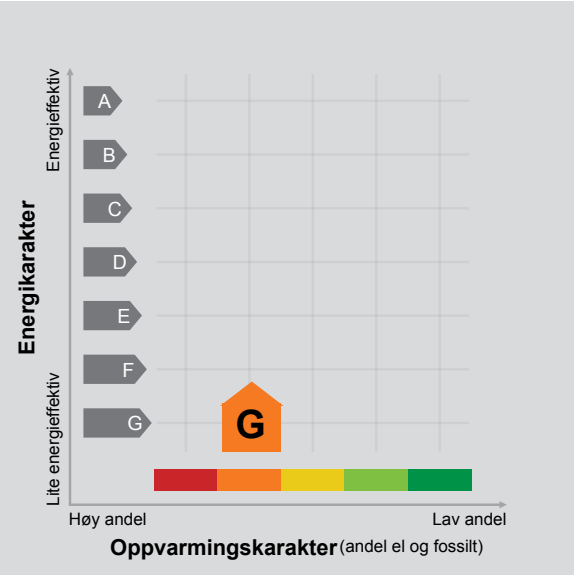
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Finklasmauet 4
Postnummer	4006
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	1324
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4524004
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150091
Dato	01.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

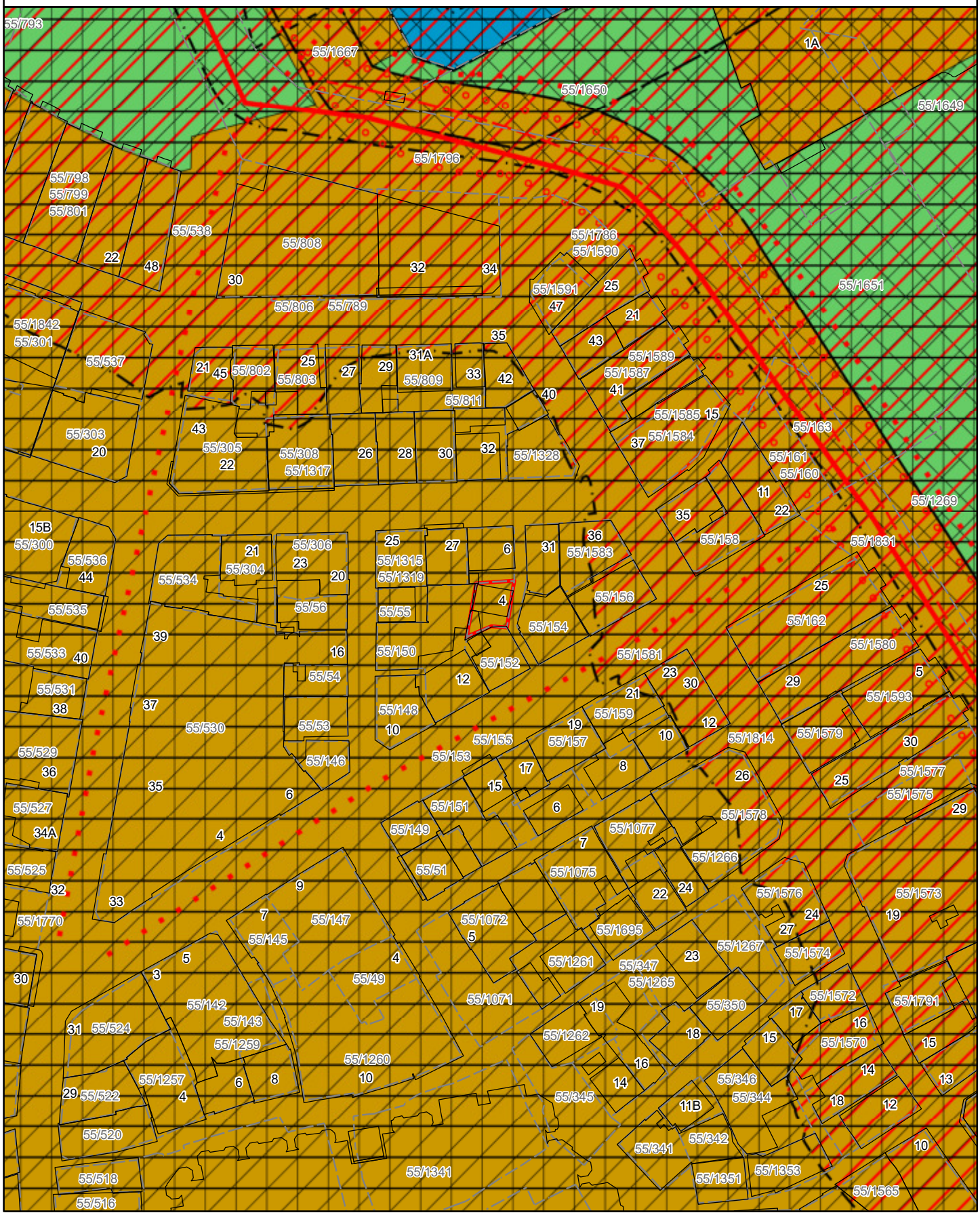
REGULERING

Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1324/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

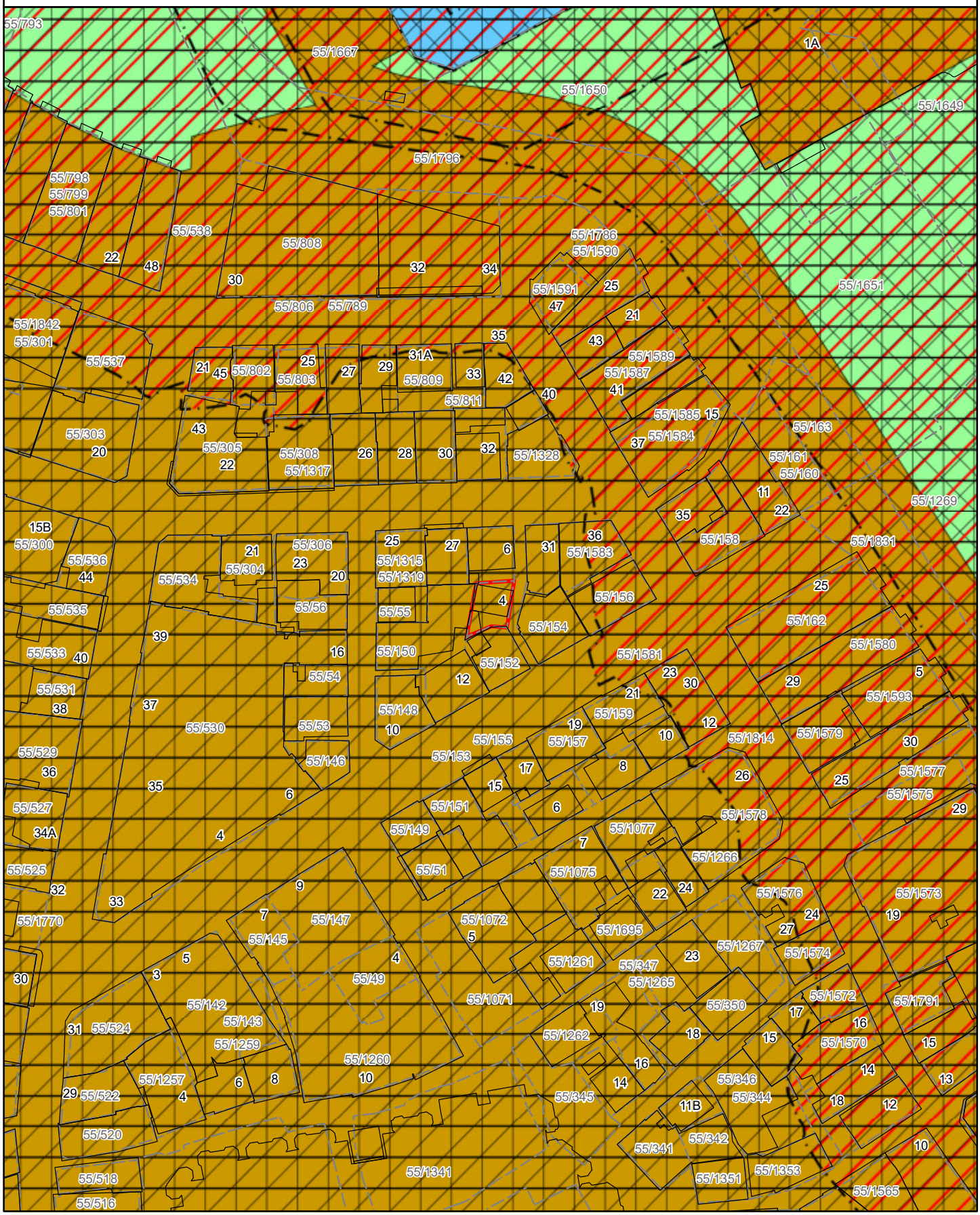


Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1324/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

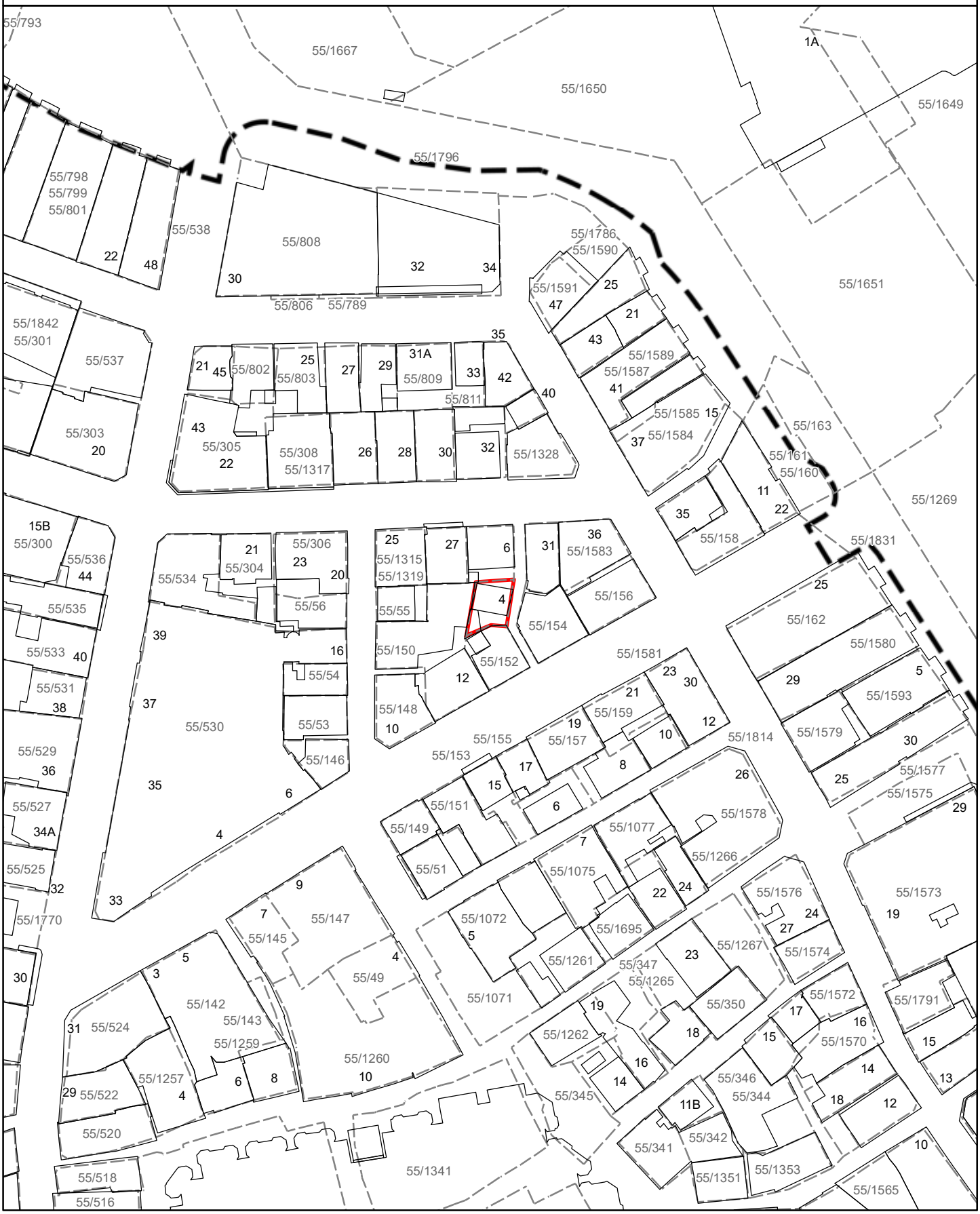


Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1324/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



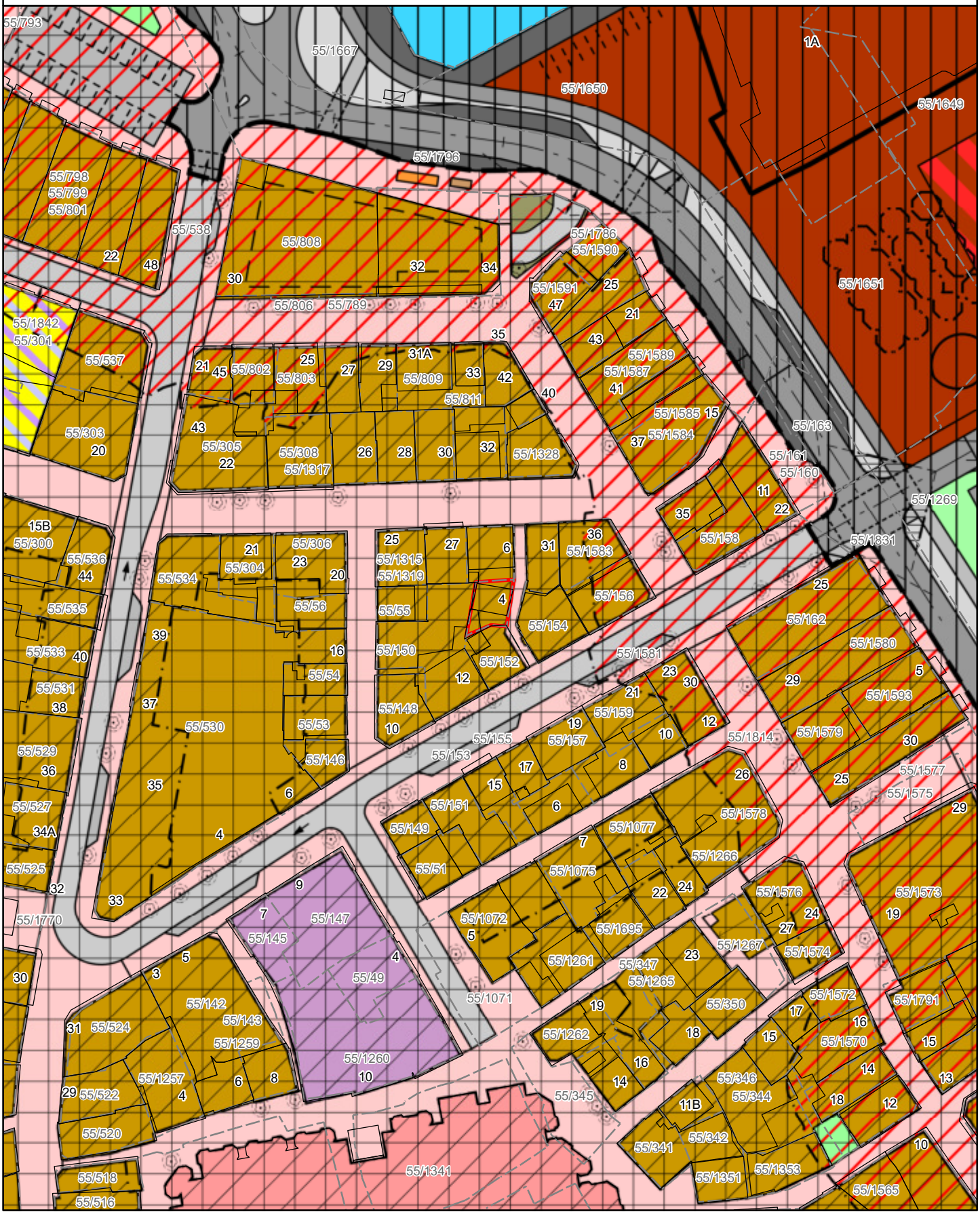
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1324/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2222
Ikrafttredelsesdato: 28.4.2014

Stavanger kommune

N



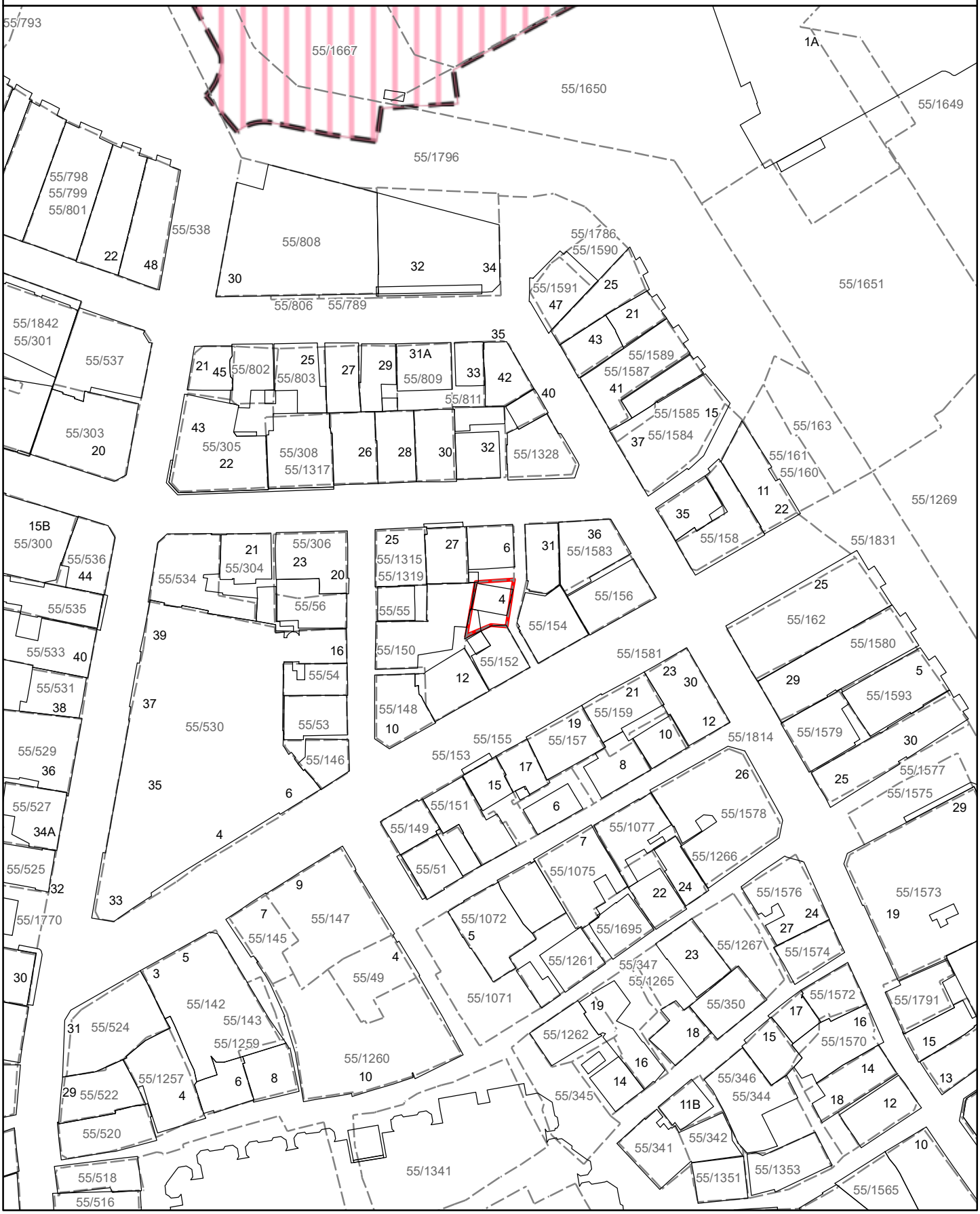
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1324/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2866
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



BESTEMMELSER
TIL OMRÅDEPLAN FOR SENTRUMSHALVØYA – PLAN 2222
STORHAUG KOMMUNEDEL

Vedtatt av Stavanger bystyre 28.04.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
UBS 28.05.2020	Tilføyelse i § 4.2 og § 8.8	pbl § 12-14
Delegert 02.07.2021	Endret § 5.10 andre strekpunkt	pbl § 12-14
Delegert 16.01.2024 Saksnr. 23/43707-5	Tilføyelse i § 7.2.5	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL

Planen skal sikre at den historiske bebyggelsen på sentrumshalvøya og de kulturhistoriske verdiene i bystrukturen bevares og videreutvikles for fremtiden. Næring, bomiljø, kultur og rekreasjon skal utvikles, styrkes og bygge opp om Stavangers identitet som middelalderby og trehus-by.

Planen skal gi føringer for antikvarisk rehabilitering og rammer for en bærekraftig byutvikling med god kvalitet, mangfold, attraktivitet og en veltilpasset bruk av bebyggelsen, og for tilpasning av ny bebyggelse. Planen skal gi føringer for et trafikk- og fotgjengermiljø som skal gi økt sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, sikre gode rammebetingelser for varelevering og opprusting av offentlige gater, smau, gårdsrom og plasser med høy standard. Den skal tilrettelegge for tilgjengelighet for alle og for renovasjonsordninger som sikrer fremkommelighet og et estetisk og rent gatemiljø.

§ 2 PLANKRAV

§ 2.1 Detaljert reguleringsplan
Ved vesentlig ombygging av eksisterende kvartal (brann/skade/fornyelse), skal det utarbeides detaljert reguleringsplan for hele kvartalet eller for et så stort område som kommunen bestemmer. Det samme gjelder ved etablering av nye kjøpesenter innenfor eksisterende kvartalsbebyggelse.

Det skal utarbeides detaljplan for felt FT inklusiv T9, P1, OP1 og del av Valberggata. Planen skal vise omriss av planlagt bebyggelse samt ev. utvidelsesmuligheter og formål. Den skal vise utforming, materialbruk og opparbeidelse av tilstøtende gater, gårdsrom og utearealer. Nye bygg og forholdet til nabobebyggelse skal illustreres v/snitt, oppriss og perspektiv, 3-D modell eller fysisk modell (se § 3, 4, 5.6, 7.1.3, 7.2.8, 8.4, 9.3).

§ 2.2 Anleggsplan
Før igangsettingstillatelse for tiltak av en viss størrelse (nybygg/ hovedombygging) kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes. Anleggsplanen skal utarbeides i samråd med berørte i området. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Belysningsplan (T1 – T10, P1- P5, OP1 og andre trafikkarealer)

Det skal utarbeides en helhetlig plan for belysning av de offentlige uterom. Planen skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei etter høring v/Byplan og Byantikvaren (ev andre berørte etater/fagavdelinger). Belysningsplanen skal utarbeides av fagkyndig sammen med kompetansemiljøer og fagavdelinger. Sjøhusrekken skal ha egen belysningsplan.

Mindre lysprosjekt er tillatt for et område som er avklart med berørte etater og Byantikvaren. Annen belysning: søknad om enkelttiltak skal behandles og opparbeides iht. føringer gitt i Idekatalogen, jf. § 5.5 (privat utendørs hovedbelysning, dekorativ belysning, lyskunst, eksperimentbelysning, lyseffekter, reklamebelysning, og lignende). Reklamebelysning: Se kommuneplanen - Bestemmelser for skilt- og reklameinnretninger (jf. pbl. § 29 -2).

§ 2.4 Plan for varelevering (jf. § 5.11)

Plan for varelevering skal utarbeides i samarbeid mellom Stavanger kommune og næringslivsaktørene i byen.

§ 3 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

§ 3.1 Utomhusplaner (T1 – T10, P1- P5 og andre trafikkarealer)

Ved fornying/opparbeidelse av alle trafikkarealer (gågater, plasser, park, smau, torg) skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise design og materialbruk, terrengbearbeiding, plantevalg, vann- og lekeelementer, møblering, adkomster, skilt, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Offentlige utomhusplaner skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei etter høring v/Byplan og Byantikvaren (ev andre berørte etater/fagavdelinger) før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2 Ved nybygg eller større ombygging av bebyggelse og tilhørende utomhusarealer

Det skal lages utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- Bebyggelsens plassering og høyde målt ved inngangspartiet og mot annet tilstøtende uterom/terreng/vei.
- Planen skal omfatte ubebygde deler av tomten og offentlige arealer som naturlig inngår i eller grenser til området. Estetisk utforming, herunder belegning, benker, belysning, skilt, ledelinjer, stigningsforhold, terrengbearbeiding, murer, vann- og lekeelementer, materialbruk, design, plantevalg og plassering skal angis.

Private utomhusplaner skal godkjennes av Kultur og byutvikling v/Byggesak etter høring v/berørte etater/ fagavdelinger før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 Tekniske planer

Detaljerte tekniske planer skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei.

§ 3.4 Domkirkeplassen og Valbergparken

Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken: se § 6.1.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Grunnforhold
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal nødvendige grunnundersøkelser være gjennomført. Påvises forurenset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan, som godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Flomfare: Bebyggelse med gulv lavere enn + 3,0 meter over havet skal vurderes med hensyn til flomfare og forebyggende tiltak utarbeides/sikres for eksempel mot tilbakeslag, (krav om skriftlig erklæring), jf. kommuneplanen (§1 samfunnssikkerhet). Sokkeletasje på ny bebyggelse innen sonekart for havstigning (sone 1 og 2) skal støpes vanntett minst 2,35 meter over gjennomsnittlig havnivå.

§ 4.2 Automatisk fredet middelaldersk bygrunn
Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver.
Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt.
Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken, se pgf. 3.4.

Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner - H730 – Middelalderbyen Stavanger innenfor 1381E

Før tiltak etter reguleringsendringen som berører området regulert til hensynssone H730 i plan 1381E for Kongsgata kan realiseres, skal en detaljert plan for tiltakene forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet, fylkesrådmannen, før grunn- og byggearbeider kan iverksettes. Rette kulturminnemyndighet vil da fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk gransking. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. For alle tiltak som kan berøre middelalderbyen som det ikke er gitt dispensasjon for gjennom denne reguleringsendringen, skal det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos rette kulturminnemyndighet.

§ 4.3 Energiforsyning
Før igangsettingstillatelse kan gis av kommunen, skal energibehov og fornybare energikilder for oppvarming være avklart iht. Stavanger kommune sin Strategi for energi og varmeløsninger.

§ 4.4 Opparbeidelse av offentlig gangareal, torg/plass, kommunaltekniske anlegg
- Før igangsettingstillatelse kan gis for opparbeidelse av T1- T10, gågater, fortau og gater skal utomhusplan være godkjent (jf. § 3 og 5.6 Idékatalogen).
- T1: Jf. reg. plan 2237P § 3.4. Før større ombygging kan tas i bruk skal T1opparbeides/sikres opparbeidet.
- S 11: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før det offentlige trappeanlegg mellom Skagen 25 og Skagen 35 er utført/sikret opparbeidet. Heis (UU) fra Skagen til øvre nivå på parken skal vurderes.
- Eksisterende vann- og avløpsledninger skal vurderes skiftet ved gjennomføring av godkjent utomhusplan.
- Før graving innen planområdet skal trekkrør med tilstrekkelig kapasitet for strøm i de offentlige uterom planlegges og legges som en del av gravearbeidet, jf. retningslinjer for graving på kommunale arealer.

- S32: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før plass og smau mellom kvartal S31 og S32 er opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- P2, Valberget: Kommunen skal fatte et nytt skiltvedtak for Valberget når parken opparbeides. De eksisterende vann- og avløpsledninger skal skiftes ut samtidig med opparbeidelsen av området.
- FT, P1, OP1: Til igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan inklusiv tilliggende fortau, OP1 og P1, jf. Idékatalogen.
- FT: Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal P1opparbeides eller sikres opparbeidet.
- S22: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før smau mot nord er opparbeidet iht godkjent plan.
- S45: Før brukstillatelse for påbygg kan gis skal smau mellom S45 og S22 opparbeides/sikres opparbeidet.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Universell utforming

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig (nybygg, opparbeidelse av gågater, torg/ plasser og HC – parkering), jf. forskriften.
Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 5.2 Veileder universell utforming

Stavanger kommune skal utarbeide veileder for universell utforming som et bærende kvalitetsprinsipp. Alle utomhusplaner skal utarbeides iht. til føringer gitt i veilederen. Uterom skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede der det er mulig. Prioriterte traséer med universell tilgjengelighet fremgår av fig.1. Disse skal gjennomføres iht. godkjent utomhusplan etter idé- eller prosjektkonkurranse, jf. Idekatalog.



Figur 1: Første prioritet: angitt med blå farge.

§ 5.3 Utforming og krav til estetikk

- Rammesøknad for ny bebyggelse skal illustreres med oppriss i målestokk 1:100 av det/de aktuelle nybygg og tilstøtende bebyggelse/fasader. Fargesetting og planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
- Utearealer og bebyggelse skal utformes med hensyn til lokale særtrekk og skalaen i eksisterende, verneverdig bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet med særlig vekt på detaljering og materialer med høy kvalitet. Tilsvarende gjelder også uterom og gater.
- For søknader om nybygg og tilbygg kreves prosjekteringsansvar i tiltaksklasse 3. Stavanger kommune kan kreve konkurranse for ny bebyggelse.
- Sjøhusrekken: Alle materialer må males i farger som er typisk for sjøhus i Stavanger.

- Takmaterial skal i hovedsak være rød tegl eller skifer.
- Materialvalg fasader: Hovedmateriale skal være malt tre. Pusset/malt mur, glass, tegl, betong i høy kvalitet tillates der dette er opprinnelig/tilpasset tilliggende bebyggelse.
- Alle tiltak mot overordnede landskapsrom (Breiavatnet, Vågen, Østre havn) skal utformes med hensyn til utsikt mot vann/sjø fra offentlig gate/plass og til viktige akser i bylandskapet.
- Ny bebyggelse skal ikke stenge for viktige utsyn, verken i høyde eller bredde.

§ 5.4 Materialbruk (gater, gågater, smau, torg/plasser/parker, lek og gårdsrom)

Alle utearealer (offentlige og private) skal opparbeides med god kvalitet og natursteinmaterialer. Belegg i gateløpene skal være brostein kombinert med annet natursteinsbelegg tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

§ 5.5 Gårdsrom

Gårdsrommenes romkvaliteter skal bevares og videreutvikles. Det skal sikres at de er branntrygge, attraktive for flere funksjoner og allment tilgjengelige der dette er hensiktsmessig. Arealene skal ikke brukes til lager, hensetning av søppel og lignende av sikkerhetshensyn. Glasstak over gårdsrom kan vurderes etter søknad.

§ 5.6 Idekatalog

Idekatalogen skal sikre en funksjonell, miljømessig og estetisk opparbeidelse innen planområdet. Den skal gi inspirasjon og føringer for stedsutforming/prosjektutforming av offentlige opparbeidelser og private prosjekt.
Offentlige prosjekt: Katalogen er program for offentlige satsingsområder og uterom.
Private prosjekt: Katalogen viser illustrasjoner som skal bidra til inspirasjon og ev. oppfølging.

§ 5.7 Miljø og klima

Planen skal sikre at byen har et miljøvennlig transportsystem og at det etableres tiltak for renere luft og mindre støy (jfr. Framtidens byer og St.meld. 23). Etablering/fornying av park og byrom skal prioritere bruk av absorberende flater og trær, anlegg for sentrumssykler og miljøvennlige energiformer. Servicekjøring (kollektiv-, vare- og renovasjonskjøretøy) skal benytte miljøvennlig drivstoff (elektrisitet eller biogass).

§ 5.8 Brannsikring

Innenfor området skal det – ved nybygg og rehabilitering – utføres brannsikrings-tiltak som forebygger område- og konflagrasjonsbrann, iht. til den til enhver tid gjeldende brannsikringsplan/tiltaksplan for brann. Tiltaksplanen må stille krav til brannvannsdekning.

§ 5.9 Energikrav

Det skal ved utforming og valg av materialbruk, ved nybygging/rehabilitering velges ressursvennlige løsninger som gir miljø- og klimavennlige sunne hus, som er energieffektive og gir lavt klimautslipp. Nybygg skal oppfylle krav angitt i gjeldende TEK og kommuneplanen. Størst mulig del av varmebehovet skal dekkes med fornybare energikilder. Energiløsninger skal være enkle, robuste, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bebyggelsen.

§ 5.10 Renovasjon

- Det er ikke tillatt å plassere løst avfall eller avfallsbeholdere i det offentlige rom, verken permanent eller midlertidig. Unntaket er for publikumsspann og arrangementer.
- Området mellom Kirkegata-Østervåg-Klubbgata utgjør sone hvor større renovasjonskjøretøy ikke er tillatt. Kjøretøy av «nullutslipp-karakter» (el- eller

hydrogendrift), kan ferdes i sonen uavhengig av tidsbegrensninger for motorisert ferdsel som ellers måtte gjelde i området, jf Idékatalogen.
- Renovasjonsløsninger skal sikre fremkommelighet, brannforebygging og inngå i tiltaksplan for brann.

§ 5.11 Varelevering/ av- og pålessing
Varelevering innenfor gågateområdet skal skje før kl. 11 eller etter kl 19.

§ 5.12 Private p-plasser
For sentrumshalvøya gjelder krav om frikjøp for all parkering.
I bygge-/delesaker skal eksisterende parkeringsplasser med atkomst fra gågate fjernes fra privat grunn.

§ 5.13 Støy
Støyberegninger for ny bebyggelse/nye fasader må følge de til enhver tid gjeldende krav. Støyskjermingstiltak skal løses i bygningens utforming. Ventilasjonsanlegg skal være i tråd med minsteavstand for installasjonen.

§ 5.14 Kunst i offentlig uterom
Enhver utomhusplan for det offentlige uterom skal avsette areal for kunst (installasjoner/kunstverk). Ved gjennomføring av kunstprosjekter i de offentlige uterommene skal det avholdes konkurranse (minimum tre forslag). Dette gjelder også når kunstverket er en integrert del av et uteromsprosjekt. Med ”offentlige uterom” menes her utendørs områder for offentlige gater, plasser, torg, parker og friområder.

§ 6 HENSYNSSONE VERN AV KULTURMILJØ

§ 6.1 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven – Middelalderbyen.
Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver.
Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt. Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning (KML § 8), Valbergparken skal i tillegg forelegges fylkeskommunen, som delegert myndighet.

§ 6.2 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven, fredede bygninger og anlegg (O1, O3, S15, P3).
Bygningene/anleggene er fredet iht. Kulturminneloven § 15. Alle tiltak på og inngrep i bygg/anlegg må behandles og godkjennes av Rogaland fylkeskommune. Påbygg eller andre endringer som vil virke negativt inn på de fredede anleggene tillates ikke i tilstøtende områder. O1, O3, S15 skal gjenoppføres etter ev. totalskade.

Riksantikvaren skal kontaktes hvis man planlegger inngrep, påbygg eller bygningsmessige endringer i, eller i nærheten av automatisk fredet bygg, forskriftsfredete bygg, bygg under forskriftsfredning, samt statseide, fredete bygg/varslet fredete bygg og bygg i landsverneplan.

§ 6.3 Hensynssone vern av kulturmiljø – bebyggelse, gatestruktur, smau og gårdsrom.

Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle områdets kulturhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, torg, bakgårder, gårdsrom, parker, hageareal, og verdifulle trær.

§ 6.3.1 Riving

Riving av bygninger som er regulert til hensynssone vern av kulturmiljø, tillates ikke.

§ 6.3.2 Rehabilitering og tilbakeføring

Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes.

- Taktekkingsmateriale kan skiftes med samme type (original type) stein/panner. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke ”gavlstein”).
- Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.
- Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.
- Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller mangel på slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.
- Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak). Det skal brukes vinduer med ekte sprosser og glass lagt i kittfals.
- Riksantikvaren skal kontaktes hvis man planlegger inngrep, påbygg eller bygningsmessige endringer i, eller i nærheten av automatisk fredet bygg, forskriftsfredete bygg, bygg under forskriftsfredning, samt statseide, fredete bygg/varslet fredete bygg og bygg i landsverneplan. Tilsvarende skal fylkeskommunen kontaktes vedrørende /vedtaks)fredete bygg (KML §§ 15 og 19)

§ 6.3.3 Hovedombygging

Bygg kan repareres og tilbakeføres til sitt sekundære utseende der det har vært gjennom en vellykket hoved- ombygning og hvor tilbakeføring til original utførelse er i konflikt med bygningens form- eller stiluttrykk nå.

2.§ 6.3.4 Utearealer

For murer, gjerder, porter og utvendig belegg skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Ved utskifting skal disse elementene kopieres. Bakgårder og bakhager skal beholdes åpne. Eldre uthus kan tas i bruk til andre formål, og skal i hovedsak beholde sin opprinnelige karakter. Hager og vegetasjon skal opprettholdes.

§ 6.3.5 Fasade

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder taktekking, utskifting av dører og vinduer, skal byggemeldes. Ved rammesøknad skal det redegjøres for endringer i forhold til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og forhold til nabobebyggelse. Søknaden skal vedlegges situasjonsplan og fasadeoppriss.

§ 6.3.6 Fargebruk

Innenfor hensynssonen skal bebyggelsen ha en fargepalett som forteller husets opprinnelige historie mht. farge. Fargene skal være jordfarger sammensatt etter anbefaling gitt i Idékatalogen, jf. § 5.6.

Øvre Holmegate: østre del av Øvre Holmegate tillates fargesatt som eget prosjekt**.**

§ 6.3.7. Verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør.

- Fasade Østervåg 7 (Marnburg), arkitekt Sverre Brandsberg-Dahl.
- Fasade - Kirkegata 37 og 39.
- Fasade Søregata 19
- Fasade Østervåg 5
- Fasade Hospitalsgata 6.

Fasadene skal tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Mindre endringer tillates etter samråd med Byantikvaren.

Følgende interiører skal bevares:

- Victoria Hotell, oppført 1900: bankettsalen med originale brystningspaneler, dører, stukkaturdekorasjoner i tak, prismekroner/lysekroner, demonterbare søyler. «Styrerommet»: mahognypanelene og peisinnsatsen.
- Øvre Holmegate 20(Bondeungdomslaget,): Festsalen i 2. etasje med scene og dekor, brystningspaneler og andre paneler, himling og rosett i taket (ca. 1905-1925)
- Filmteateret, arkitekt Erling Nielsen: Stavanger Kino - sal 1 (kinosal i Filmteateret) med alle originale deler, galleri med dekorativt malte fyllinger, pilarer, og paneler på vegger og tak.
- Handelens hus, oppført 1936, arkitektene Michaelsen & Michaelsen: Festsalen, fjerde etasje med tønnehvelv, profilert gesims, originalt parkettgulv, brystningspanel og veggmaleri av Frank Wathne. Forværelset til festsalen med galleri, eksponerte takbjelker, peis, terrakottarelieff av Arne Haugland, parkettgulv, forlengelsen av festsalen, kontorene mot Domkirkeplassen i fjerde etasje (rominndeling, dører og vindu m. belistning, karmer av marmor, radiatorskjulere og parkettgulv), kjeglebanen i kjelleretasjen og trappeløp fra hoveddøren til femte etasje (nåværende form og materialdetaljer).
- SR-Bank, oppført 1963, arkitektene Gert Walter Thuesen og Herman Tufte: Bankhallen som går fra Torgtrappene til Kirkegata (full høyde med galleri), eksponert naturbetong på vegg mot Domkirkeplassen og på galleriet, polert steingolv, metallkunstverk på veggen (til høyre for hovedinngangen) og det innvendige trappeløpet mot Torget (materialbruk og utforming).
- Kulturhuset, oppført 1987, arkitekt Lund og Slaatto: passasjen gjennom bygningen fra Arneageren til Breitorget åpen opp gjennom etasjene med glassvegger mot rommene i etasjene over, dobbelt trappeløp med små reposer (opprinnelige benkene tilbakeføres), plantekasser, heishus i glass og ytterveggen til Filmteateret. Materialbruk, utforming og detaljering skal bevares, inklusiv lampettene.

§ 6.4 Sjøhus

Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:

1. Sjøhus, som i hovedform, fasade og konstruksjon er intakt, er rehabilitert eller sjøhus som er ombygget, men som i sin nye form representerer en verdi, skal vedlikeholdes som de er.
2. Sjøhus, som har hovedform eller hovedform og konstruksjon intakt men med endret fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres til sitt opprinnelige eller mer sjøhustypiske interiør
3. Sjøhus, som har sjøhuskonstruksjonen intakt, men endret hovedform og fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres og gis sjøhustypiske form og eksteriør.

For samtlige sjøhus gjelder at karakteristiske bygningsdeler som søyler, bjelker, knær, udmurt bindingsverk, heiseark, vindehjul o.a. innretninger, opprinnelig materialbruk og taktekking, intakte dører, vinduer, listevert og øvrig utstyr i interiør så vel som i eksteriør skal bevares.

§ 6.5 Byantikvaren

Byantikvaren skal gi uttalelse til alle søknader om tiltak innenfor planområdet.

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG (formål)

Ny bebyggelse er vist på plankart, med formåls- og byggegrense. Plassering av bebyggelsen tillates justert innenfor byggegrensen. Største tillatte byggehøyde er angitt her med maks kotehøyde.

§ 7.1 Sentrumsformål

Formålet innbefatter forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Kvartal der bolig, kontor og hotell tillates er angitt spesielt.

§ 7.1.1 Generelt

For byggetiltak innen hensynssone vern av kulturmiljø gjelder bestemmelsene i § 6.

§ 7.1.2 Bebyggelsesstruktur

Ved sammenslåing eller overbygging av eiendommer skal opprinnelig bebyggelsesstruktur opprettholdes.

§ 7.1.3 Nybygg og fornyelse

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor kvartal: S1, S3, FT, S9, S11, S14, S16, S22, S32, jf. plankartet. Ved søknad om rammetillatelse skal fasadeoppriss av tilliggende bebyggelse vedlegges, se også § 3.2.
Fornyelse av eksisterende bebyggelse tillates der bebyggelsen ikke er regulert til Hensynssone vern av kulturmiljø – bebyggelse, gatestruktur, smug og gårdsrom, jf. § 6. Nytt bygg/hovedombygging skal som hovedregel følge eksisterende fasadeliv, og skal ha et nåtidig uttrykk med høy kvalitet på materialer og detaljering. Materialbruken skal primært være tre eller tilpasses materialer i tilstøtende bebyggelse. Nybygg/større ombygging skal tilpasses nabobebyggelse mht. høyder og volum, og ha en høy estetisk kvalitet.

§ 7.1.4 Sokkel- og første etasje

Første etasje mot offentlig gate skal brukes til publikumsattraktiv virksomhet, herunder handel, tjenesteyting, håndverk og annen servicevirksomhet. Fasader i første etasje mot offentlig trafikkområde skal ha egne innganger til den enkelte virksomhet og utstillingsvinduer. Nye boliger tillates ikke i første etasje. Kontor og bolig skal lokaliseres over gatenivå. Hotell: Kvartal der hotell tillates skal publikumsarealer (resepsjon, bevertning, salg, m.m.) lokaliseres på gateplan. Hotellværelser skal ikke ligge i første etasje mot beferdet gate.

§ 7.2 Formål

§ 7.2.1 Sentrumsformål, herunder forretning/tjenesteyting/bevertning/ kontor/håndverk: S1, S2 (se § 7.2.2 for Nordbøgata 8), S5, S6, S7, S11, S12, S13, S15 - S19, S30, S33, S38, S39, S40, S41, S44, S45.

Kvartal S1: Eiendommen gnr/bnr 55/1811 tillates bebygget med maks høyde kote + 22,5, maks gesims mot Norbøgata kote + 16, 3 (topp rekkverk). Mindre del tillates utkraget over Skansegata 19. Maks BRA=570 m^2. Fasadeoppriss skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
Materialvalg: Hovedmateriale skal være tre, glass, tegl pusset mur, og lignende.

Kvartal S5, S6: Forsamlingslokale tillates.

Kvartal S11: Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4. Form, høyde, materialvalg takvinkel og fasade skal harmonere med Skagen 37. Fasade mot trappeanlegg skal tilføre trapperommet arkitektoniske og romlige elementer. Fasade og trappeanlegg skal ha grønn karakter. Maks gesims kote 12,1, maks møne kote 15,0 (4 et), maks BRA 510 m^2, BYA= 148 m^2.

Kvartal S13: Kvartalet vurderes som ferdig utbygget. Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare materialvalg, nytt volum, høyder, m.m. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3.

Kvartal S15: Fredet iht. Kulturminneloven, jf. §6. Skal gjenoppføres v/brann eller annen total ødeleggelse.

Kvartal S16: Innen S16 tillates eiendommene gnr/bnr 55/514 og 55/517 fornyet.
Innen eiendommen 55/514 tillates oppføring av nytt bygg maks 3000 m^2 BRA/BYA = 690 m^2. Maks gesimshøyde mot Kirkegata + kote 19,5 meter, maks møne + kote 23,5 meter.
Innen eiendommen gnr/bnr 55/517 tillates ny bebyggelse med maks gesims + kote 20.5 meter og maks møne + kote 24.0 meter.

Kvartal S17 Ved fornying av gårdsrommet skal det utarbeides en samlet utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise bruksformål, tekniske anlegg, terrasser, materialbruk, vegetasjon, møblering, forstøtningsmurer, vannavrenning, m.m. Utomhusplanen/-er skal godkjennes av byggesaksjefen v/rammesøknad, jf. § 3.2.

Kvartal S30: Bolig tillates over 2. et.

Kvartal S33: Bolig tillates over 2.et.

Kvartal S38: Fornyelse av deler av bebyggelsen tillates, jf. plankart og § 7.1.3.

Kvartal S40: Bolig tillates over 2.et mot Sølvberggata (S40). Deler av bebyggelsen innen kvartal 40 tillates fornyet**.** Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3.
Fasade på Østervåg 7 skal tilbakeføres som fasaderekonstruksjon.

Kvartal 41 Fornying (indre del): som for kvartal 17 og 45. Innenfor eiendommen, gnr. 55, bnr. 497, tillates boliger i de to øverste etasjene. Det skal etableres privat og felles balkong/terrasser for boligene på min. 45 m2 totalt mot gårdsrom. Balkong/terrasser skal harmonere med bygningen og opparbeides med høy kvalitet i detalj- og materialvalg.

Kvartal 45 Bebyggelsens 1. etasje (kote + 3,1) skal ha publikumattraktiv virksomhet. Over første etasje tillates annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasset (kultur, trening, helse, pleie, servering, og lignende). Bebyggelsen tillates fornyet i sin helhet/delvis. Fasadematerialer skal ha høy kvalitet som granitt, tre, pusset mur, tegl, glass, og lignende.
Baldakin: Mot Kjeringholmen kan del av offentlig fortau overbygges med baldakin og vindskjermet uteservering jf. Veileder for uteservering og Idékatalog/ illustrasjonsplan.
Maks tillatt BRA = 5740 m^2, Maks BYA = 1083 m^2. Maks høyder: maks høyde rekkverk kote + 14,2 (Nedre Holmegate 30), maks høyde rekkverk kote + 18 (Nedre Holmeg. 32 -34), maks høyde for inntrukket etasje kote + 20,4.
Toppetasje: Hele toppetasjen skal trekkes inn, se plankart. Det skal etableres rampe/- trapp fra Nedre Holmegate (kote + 2) til fortau mot Kjeringholmen (kote +1). Smauet/atkomsten skal være tilgjengelig for alle.
Utfylling av hjørnet mot Kirkegata medfører at fortauet skal omlegges før påbygg tas i bruk.
Eksisterende parkeringsanlegg tillates ikke utvidet.

§ 7.2.2 Sentrumsformål, herunder forretning/offentlig- og privat tjenesteyting, kontor og bolig: del av S2, S3, S4, S8, S9, S10, S14, S20-S29, S31, S32, S34, S35, S36, S37, S42, S43.

Kvartal S2: Ev. påbygg på eiendommen Nordbøgata 8 gnr/bnr 55/1809 må avklares som mindre endring eller i detaljplan. Nyttes del av eiendommen til boligformål (over 1. et) skal uteopphold sikres (takterrasse eller annet uteopphold), jf. lekeplassnormen.

Kvartal S3: Eiendommene gnr/bnr 55/845, 55/847 tillates bebygget med maks møne kote + 17 og maks gesims kote + 13,5, maks BYA = 145 m^2. Møneretning skal legges parallelt med Nordbøgata. Ark tillates mot Nordbøgata. Terrasse/balkong skal ikke overskride eiendomsgrensen.

Kvartal S8: Innen S8 tillates hotell/overnatting, se også pgf. 7.1.4. Ved ev hovedombygging/nybygg skal materialvalg, takvinkel, form, høyde og fasadelinje harmonere med tilliggende bebyggelse. Det kan etableres boliger innen gnr/bnr 55/1442 med krav om etablering av lekeareal iht. lekeplassnorm for sentrum.

Kvartal S9: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/531 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote+ 20 meter og maks møne kote +23 meter, Maks BYA= 70 m^2.

Kvartal S14: Fornyelse/hovedombygging av uthus tillates jf. pgf. 7.1.3. Maks møne kote 22, 6, gesims +19.

Kvartal S22: Innen eiendommen gnr/bnr 55/1786 og del av 55/1592 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 12 meter og maks møne kote + 16 meter, maks BYA = 100 m^2. Se også § 7.1.3.

Kvartal S24 Bebyggelsen er ferdig utbygget. Fasadene for Kirkegata 33, 37, 39 og Breigata 6 skal bevares/tilbakeføres. Boliger tillates over 2. et. mot Kirkegata og Breigata. Øverste dekke skal tjene som uteareal for boligene iht. lekeplassnormens krav. Utearealet tillates ikke innebygget. Varelevering skal skje fra tilliggende offentlig gate.

Kvartal S32: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/1267 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 13 meter og maks møne kote +16 meter, maks BYA = 110 m^2. Terrasse/balkong skal ikke overskride formålsgrensen. Se også § 7.1.3.

Kvartal S35: Ny bebyggelse krever detaljplan (volum, høyder, materialvalg). Takvinkel skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Maks høyde mot Arneageren kote + 24, maks høyde mot Filmteateret kote +14, jf. også § 7.1.3.

Kvartal S42: Del av kvartalet tillates fornyet. Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks høyde kote + 18, maks gesims mot Søregata kote+ 13,5, maks gesims v/ Nygata 4 kote +14, v/Nygata 10 maks gesims kote +12,5, se for øvrig § 7.1.3.
Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4.
Søregata 15: Ved hovedombygging/fornying skal volum, høyder og takutforming i hovedsak opprettholdes som i dag, se § pgf. 7.1.3.

Kvartal S43: Boliger mot Klubbgata tillates ikke. Bebyggelsen mot Klubbgata tillates fornyet. Fornying/ hovedombygging skal skje iht. detaljplan, hvor nytt volum, høyder, m.m avklares. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks kote + 30, se § 4.1 og § 7.1.3.
Eiendommen Klubbgata 6, gnr/bnr 55/549 tillates påbygget mot Lars Oftedals plass (T6) med maks høyde kote + 20. Toppetasjen må trekkes inn 1,5 meter

fra fasadeliv på gateplan. Påbygget skal underordne seg hovedbygget.
Hotell/overnatting tillates, se også § 7.1.4.
Nygata 15, gnr/bnr 55/877, tillates påbygget med inntrukket gesims til maks kote + 15.
Bro mellom S43 og K3 tillates fornyet. Fasadene skal være transparente, materialbruk ha høy kvalitet og sikt mellom Laugmannsgata og St. Petri kirke skal sikres.
Hospitalsgata 6: Bevaring av kulturmiljø gjelder fasade med dagens gesims, jf. plankart. Ev påbygg/oppbygg i to etasjer kan vurderes inntrukket fra gesims mot Hospitalsgata. Material- og fargebruk må underordne seg den verneverdige delen av bygget (krav om detaljplan).

§ 7.2.3 Boliger
Eksisterende boliger i området skal søkes opprettholdt. Bruksendring fra bolig til annet formål tillates kun hvor forholdene er lite tilfredsstillende for boligformål pga. støy, trafikk, lys- og solforhold eller der annet formål fremgår av planen.

§ 7.2.4 Hotell/overnatting (H1, H2)
Bebyggelsen skal brukes til hotell/overnatting. Delområdet er ferdig utbygget. Den er regulert til hensynssone vern av kulturmiljø, jf. § 6. H1 og del av H2 (Skagen 28) skal, som følge av ev. brann e.a. katastrofe, gjenoppføres og gis sitt opprinnelige, utvendige utseende med samme materialer.

§ 7.2.5 Kjøpesenter (K1, K2, K3)
Forretninger vendt mot offentlig gate skal i hovedsak ha inngang fra denne (i tillegg til intern atkomst).
Eiere av nabobygninger må samordne sine leietakere mht. til atkomster og varelevering. Møblering av utearealer skal samordnes med gjeldende retningslinjer for utstyr og materialbruk/fargebruk i sentrum. De skal ikke ha faste gjerder mot fortau/gangareal. Ny bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal i form og utseende ta hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

K1: Delområdet er ferdig utbygget. Ved totalskade kan bebyggelsen kreves gjenoppført/tilbakeført slik den fremstår i dag. 2. og 3 etasje kan benyttes til hotell/overnatting. Varelevering skal skje fra Bakkegata. Renovasjon: jf. § 5.11.

K2: Delområdet er ferdig utbygget.

K3: Fornyelse av de deler av bebyggelsen som ikke er regulert for bevaring skal skje iht. detaljplan. Nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

- Forretningsvirksomhet skal fortrinnsvis plasseres i 1.etasje til og med 3. etasje. Kontorvirksomhet, tjenesteyting og servicevirksomhet tillates i de øvrige etasjene. Varelevering skal skje fra Hospitalsgata/som i dag, eller iht. den til enhver tid gjeldende plan for varelevering i sentrum.

§ 7.2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting: O1 – O3 (Kulturhuset, Domkirkeplassen 3, Valbergtårnet).
Hovedinnholdet skal til enhver tid være lokaler til bruk for differensierte kulturformål. Det tillates at en begrenset del (fortrinnsvis del av første etasje) av bebyggelsen innredes lokaler til erverv (butikker, restauranter etc.). Servicekjøring til Kulturhuset skal skje via Breigata - Bakkegata.

§ 7.2.7 Bolig/forretning/kontor: BFK 1
Hjørnebygget mot Nedre Holmegate/Valberggata tillates i sin helhet nyttet til kontor og/eller boligformål.
Bebyggelsens 1. etasje mot offentlig gate skal ha publikumattraktiv virksomhet. 2. etasje skal i hovedsak ha kontor-/forretningsfunksjoner. I første og annen etasje kan annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasses.
P-anlegget tillates ikke utvidet. B/F/K 1 tillates ikke utbygget. På- eller tilbygg tillates ikke.

§ 7.2.8 Forretning, tjenesteyting: FT (herunder servering/ bevertning/kafe/pub/galleri/håndverk/kiosk og lignende med tilhørende funksjoner)
- I tillegg skal servicefunksjoner for småbåthavnen og annen offentlig servise som offentlig toalett, innebygget sykkeloppstilling, forsamlingslokale ivaretas. Forretning, kafé, restaurant, service skal fortrinnsvis plasseres i 1.etasje.
- Utforming: Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som i form og utseende tar hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Første etasje skal ha høy grad av transparens.
- Tillatt bruksareal (T-BRA): 750 m^2.
- Maks høyde mot Holmeallmenningen kote + 11, 5 maks høyde mot Nedre Holmegate kote + 8,5.
- Materialvalg: Hovedmateriale tre, glass. Tak: Grønt tak (vegetasjon, fordrøyning).
- Varelevering skal skje fra Nedre Holmegate.
- Parkering: Løses ved frikjøp iht. gjeldende parkeringsnorm.

§ 7.8 Kontor KT1 (jf. § 2 og 4).
I tillegg til kontor tillates bebyggelsen nyttet til restaurant, galleri, forretning, tjenesteyting. Eiendommen er ferdig utbygget. Påbygg tillates ikke, utnyttelsesgraden skal være som for eksisterende bebyggelse. Varelevering og renovasjonsløsning videreføres som i dag, til ny renovasjonsløsning inngås.

§ 7.9 Andre typer bebyggelse og anlegg
Trafo Valberget: Eksisterende trafo kan fjernes og ny trafo bygges opp, jf. plankartet. Ny trafo skal tilpasses områdets historiske bebyggelse og miljø. Tiltaket er søknadspliktig etter kulturminnelovens § 8. Flytting må avtales med Lyse Nett og bekostes av tiltakshaver (fredningsområde – krav om disp. fra fredning v/fylket). Renovasjonsanlegg tillates, jf. plankart.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 Torg, plass (T1 – T10).
Plassene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og føringer gitt i Idékatalogen, jf. § 3 og § 5.6.

§ 8.2 Gågate
Ny opparbeidelse av gategrunn jfr. § 3.
Trasé for varelevering og beredskap skal ha min. bredde på 3,5 meter og kjøresterkt belegg fritt for møblering, servering eller reklame. Fri høyde: min. 4,5 meter. Varelevering skal skje før kl. 11 eller etter 19.
Pullerter: Det skal etableres nedsenkbare pullerter ved alle innkjøringspunkter til gågatenettet**.**

§ 8.3 Smau.
Smauenes romkvaliteter skal bevares og ikke overbygges eller bebygges, brukes til lager/hensetting av søppel og lignende. Smauene skal være allment tilgjengelige på dagtid. Nattestengsel tillates der det er fare for brann, eller annen sterk ulempe. Nattestengsel skal være transparent port eller gjerde (opprettholde siktlinjer). Utformingen skal godkjennes av Byantikvaren.
Belysning av smau skal ha som hovedmål å skape trygghet, god orientering og identitet.

§ 8.4 Parkeringsplasser (OP1, gateparkering).
Holmeallmenningen: Området skal brukes til offentlig korttidsparkering for 30 – 35 p-plasser. P-anlegget skal opparbeides etter godkjent utomhusplan, jf.§ 3.1. Planen skal sikre at parkeringsplassen fremstår med høy kvalitet, mest mulig grønn og med god belysning. Det skal medtas sykkelparkering/- bysykler. Det må avsettes minimum 10 % av det totale antall parkeringsplasser til HC- parkeringsplasser. Servicelommer skal brukes til varelevering, HC-parkering, ev korttidsparkering (Breigata, Kirkegata, N. Holmegate).

§ 8.5 Valberget parkeringsanlegg (OP2).
Området skal brukes til offentlig parkering for korttidsparkering. Utvidelse tillates ikke. HC-plasser skal plasseres nær utganger. Ny heis knyttet til trappeanlegg mot Skagen/knyttet til p-anlegget tillates.

§ 8.6 Serviceanlegg under Domkirkeplassen
Anlegget skal brukes til serviceanlegg for sentrumsfunksjoner og for Domkirken (offentlige toaletter med HC-standard, dusj, vaskerom for turister/båtfolk, parkering for torgselgere, driftsbiler - el-biler + feiebil, areal for omlastningsbil for varelevering, informasjon, bysykler, sykkelparkering, utlån av utstyr - paraplyer, traller, el-kjørestoler og lignende, vaktrom, heis, servicerom - utstyr for drift av sentrum, HC-p-plasser, m.m). Bilkollektiv: I anlegget skal det avsettes plass for bilkollektiv (maks 6 p-plasser) for sentrumshalvøya.

§ 8.7 Sykkel
Hovedtrasé for sykkel skal tilrettelegges over Domkirkeplassen, jf. krav om utomhusplan. Innen planområdet skal det sikres min. 300 parkeringsplasser for sykkel. Sykkelparkering for bysykkelordning skal tilrettelegges innen T1, T2, T6, T7. Anlegg for sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres ved atkomster til planområdet iht. godkjente detaljplaner/utomhusplaner.

§ 8.8 Gatebruksplan Kongsgata

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en oppgradering av Kongsgata slik at forholdene for buss og myke trafikanter blir bedre.

<u>Universell utforming</u>

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

<u>Tilpasning til kulturmiljø</u>

Materialpalett og visuell profil skal være godt tilpasset gatas historiske og bevaringsverdige miljø; dekker skal være av naturstein, og elementer som belysning og ev. fast møblering skal godkjennes av Byantikvaren.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

§ 9.1 Utforming
Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og ledelinjer. Belysning skal lette orientering og øke sikkerheten. Design, materialvalg og tekniske løsninger skal ha god kvalitet og utforming med tanke på helårsdrift, tilgjengelighet, oversikt og trygghet. Absorberende flater skal lengst mulig etableres/opprettholdes med tanke på håndtering av overflatevann.

§ 9.2 Bevaring av trær
Avmerkede trær på plankart skal bevares. Beskjæring skal skje på faglig forsvarlig måte. Dokumenteres det at treet er dødt/utgjør fare/utilbørlig ulempe for omgivelsene, kan det gis dispensasjon fra planen for felling v/park og vei (særlige grunner). Trær som tas bort skal erstattes.

§ 9.3 P1Holmeallmenningen park
Park innen felt P1 på Holmeallmenningen skal opparbeides etter godkjent utomhusplan (inklusiv P1, OP1, T9 og tilliggende fortau), men først etter en nærmere vurdering av tilgjengelighet til sentrum i KDP sentrum.

§ 9.4 P2 Valbergparken, P3 og P4 (jf. § 6.2)
Valbergparken skal bevares som kulturlandskap og folkepark. Eksisterende terreng, store og-/eller verdifulle trær og vegetasjon skal sikres i godkjent utomhusplan. Parkens grønne areal skal ikke reduseres. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med kommunes bestemmelser for lekeplasser. Trappeanlegg mellom Skagen og Valbergtårnet skal være minst 5 m bred. Nytt anlegg skal bygges med naturstein og vegetasjon, og skal tilpasses Tårngalleriets eksisterende inn- og utganger, jf. §§ 4.4 og 8.5.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	25.06.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	1324	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Finklasmauet 4						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	4608

* 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.

25.02.2025 Terminfaktura Kr 4608 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
SEKK- RESTAVFALL	1	stk	2654,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	53	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 351,13
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	79,5	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 407,44
FASTDEL AVLØP	53	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 480,31
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	79,5	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 581,35

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.

STAVANGER KOMMUNE

Godkjente bygningstegninger

Det er ingen godkjente bygningstegninger på eiendommen i våre arkiver.

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.06.2025 13:25

Eiendom 1103-55/1324

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.08.1907	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	70,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal	69,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1324	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Finklasmauet 4	4006 Stavanger	Sentrum Øst	Storhaug	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.08.1907	Kartforretning	1103-55/1324	Mottaker	70,5

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4524004			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	53/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1860	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	53/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	53	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

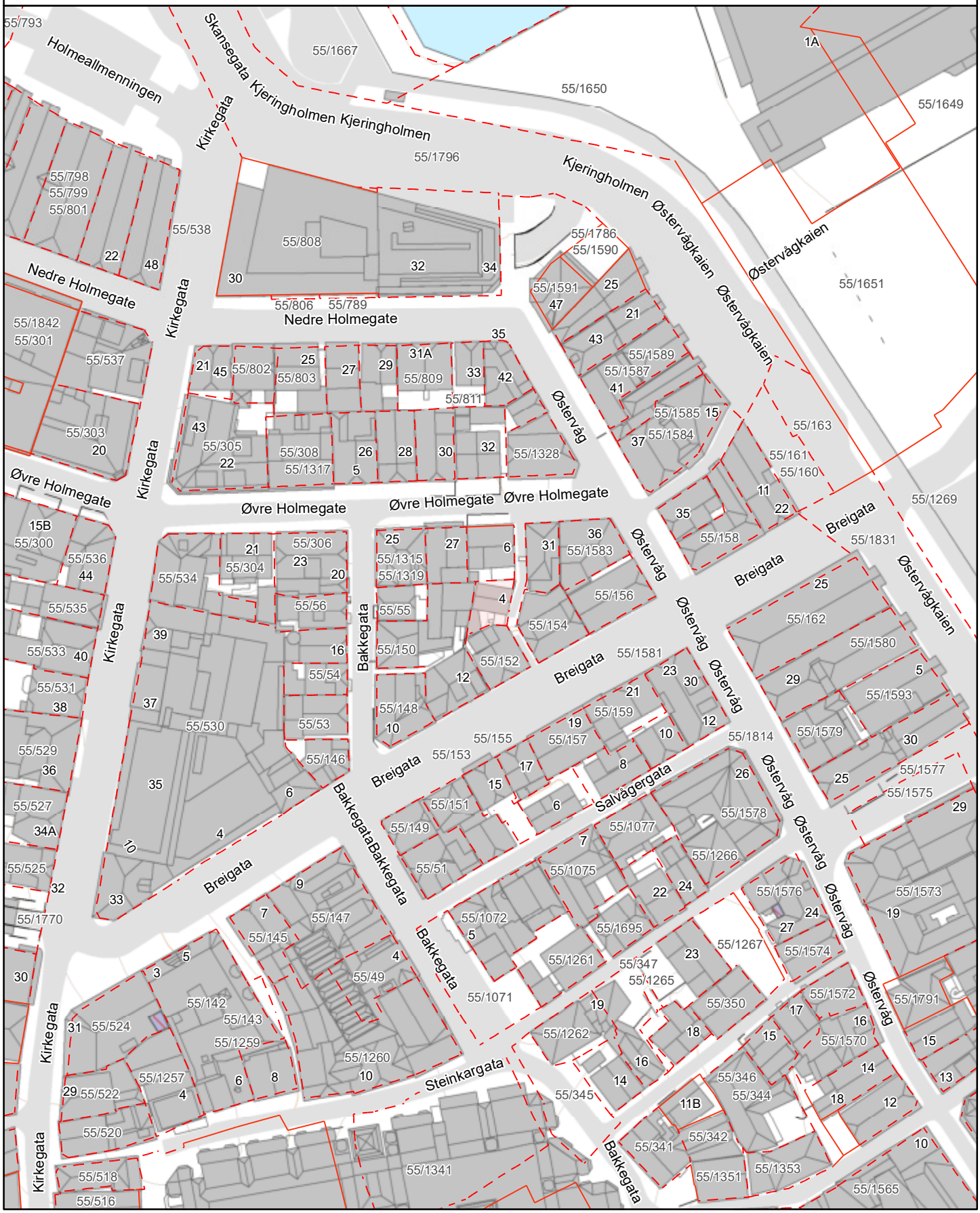
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	28/0	0/0	28/0
H02	Hovedetasje	0	25/0	0/0	25/0

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1324/0/0
Dato: 2025-06-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Finklasmauet 4
Gnr. 55 Bnr. 1324 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0196

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: / 41 26 29 13

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater